

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **232/2023/DS-PT**

Ngày: 23/05/2023

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 THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Hồng.

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Thu Hằng;
2. Ông Đỗ Minh Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Đức - Thư ký 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 23 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 60/2023/DSPT ngày 14 tháng 02 năm 2023, về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư.

Do Bản án sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 142/2023/QĐ-PT ngày 31/3/2023; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 164/2023/QĐHPT-PT ngày 18/4/2023; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 211/2023/QĐHPT-PT ngày 10/05/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Lê Thị Thanh H**, sinh năm 1959; cư trú tại: Phòng x tòa yT N, phố H, phường T, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Văn M, sinh năm 1963; Trú tại: số n ngõ m đường B, phường V, quận B, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Hoàng Văn H, Hoàng Thị D, Vũ Văn A, Từ Thị Bích N - Văn phòng luật sư Hoàng Hưng - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

- *Bị đơn:* **Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng X**(sau đây gọi tắt là Công ty X); địa chỉ: số A phố L, phường T, quận H, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Bà Đỗ Thị Hồng N - Giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thị Y, ông Nguyễn Tiến N - Chuyên viên pháp chế; địa chỉ: tầng q, tòa nhà S số p đường P, phường M, quận N, thành phố Hà Nội.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Vũ Huyền L, sinh năm 1959; cư trú tại: Phòng x tòa yT N, phố H, phường T, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

- *Người có kháng cáo:*

1. Bà Lê Thị Thanh H;
2. Ông Vũ Huyền L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - bà Lê Thị Thanh H trình bày:

Bà Lê Thị Thanh H là bên mua căn hộ tại dự án nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại tại ô đất I.A.23 thuộc khu đô thị N(giai đoạn II) phường Đ và phường X, quận B, thành phố Hà Nội do Công ty X là chủ đầu tư theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S42103/2019/SSC/HĐMBCH ngày 29/7/2019 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 29/7/2019). Cụ thể: căn hộ số 03 tầng 21 tòa nhà S4, diện tích 90m², tổng giá bán căn hộ là 4.185.651.658đ. Trong đó, giá bán (chưa bao gồm thuế GTGT) là 3.741.950.888đ, thuế GTGT là 368.861.752đ, phí bảo trì 2% là 74.839.018đ.

Theo nội dung quy định tại điểm a khoản 3.3 Điều 3 Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 29/7/2019; Điều 2 Văn bản thỏa thuận về việc sửa đổi hợp đồng mua bán ngày 29/7/2019, bên mua có trách nhiệm thanh toán giá trị hợp đồng thành 04 đợt. Trong đó, thanh toán đợt 01 số tiền tương ứng 30% giá bán căn hộ, thuế GTGT ngay sau khi ký hợp đồng; thanh toán đợt 02 số tiền tương ứng 40% giá bán căn hộ, thuế GTGT trong thời hạn 20 ngày kể từ ký Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 29/7/2019; thanh toán đợt 03 số tiền tương ứng 25% giá bán căn hộ, thuế GTGT tương ứng, kinh phí bảo trì và thuế GTGT của 5% giá bán căn hộ còn lại vào ngày bàn giao căn hộ (dự kiến tháng 12/2019).

Ngày 15/8/2019, bà đã thế chấp quyền tài sản phát sinh tại Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 29/7/2019 với Ngân hàng TMCP Việt Nam T (sau đây gọi tắt là V Bank) số tiền 2.877.568.848đ và thanh toán tiền mua căn hộ cho Công ty X. Tuy nhiên, để tránh vi phạm quy định hạn chế trong thanh toán mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai, Công ty X đã ký thỏa thuận vay lại số tiền trên của bà. Đồng thời, ngày 15/8/2020, bà đã ký thỏa thuận ba bên về việc trả thay lãi vay và phí trả nợ trước thời hạn với Công ty X và V Bank. Theo đó, Công ty X cam kết thay bà trả cho V Bank khoản lãi vay và khoản phí trả nợ trước thời hạn theo quy định tại hợp đồng vay trong thời hạn 15 tháng kể từ ngày giải ngân của khoản vay hoặc đến ngày 31/8/2020 (tùy thời điểm nào đến trước). Tính đến ngày 27/11/2019, bà đã thanh toán số tiền 3.905.272.088đ, tương ứng 95% giá trị căn hộ (đã bao gồm thuế GTGT) nhưng chưa bao gồm kinh phí bảo

trì và thuế GTGT của 5% giá trị căn hộ còn lại. Cụ thể, bà đã thanh toán tiền mua căn hộ như sau:

- + Thanh toán đợt 1 số tiền 411.081.264đ tương ứng 10% giá trị căn hộ theo phiếu thu ngày 29/7/2019 và giấy xác nhận ngày 30/7/2019.

- + Thanh toán đợt 2 số tiền 2.877.568.848đ tương ứng 70% giá trị căn hộ theo ủy nhiệm chi số 16162 ngày 20/8/2019.

- + Thanh toán đợt 3 số tiền 411.081.000đ tương ứng 10% giá trị căn hộ theo phiếu thu ngày 27/9/2019.

- + Thanh toán đợt 4 số tiền 205.540.896đ tương ứng 5% giá trị căn hộ theo phiếu thu ngày 27/11/2019.

Như vậy, bà đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán để được nhận bàn giao căn hộ theo quy định.

Theo thỏa thuận tại hợp đồng, Công ty X có trách nhiệm bàn giao căn hộ dự kiến vào tháng 12/2019 và không được vượt quá 90 ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến cuối cùng. Tuy nhiên, quá trình thi công xây dựng, Công ty X chậm bàn giao căn hộ 180 ngày so với cam kết; bàn giao căn hộ cho khách hàng khi chưa đủ điều kiện bàn giao; chưa hoàn thành việc nghiệm thu, kiểm tra kết quả nghiệm thu; tự ý thay đổi trang thiết bị nội thất, ngoại thất, thiết bị sử dụng trong căn hộ và quảng cáo thông tin sai sự thật; không xuất hóa đơn GTGT cho khách hàng theo tiến trình thanh toán.

Ngày 28/4/2020, Công ty X đã gửi cho bà thông báo kế hoạch bàn giao căn hộ, thời gian từ ngày 28/4/2020 đến ngày 10/5/2020. Tuy nhiên, tại thời điểm kiểm tra căn hộ theo thông báo của Công ty X, dự án trên vẫn đang trong giai đoạn thi công, không đảm bảo an toàn về sức khỏe, tính mạng cho cư dân, nội thất căn hộ không đúng thỏa thuận; căn hộ chưa đủ điều kiện bàn giao theo quy định. Do vậy, bà đã từ chối nhận bàn giao căn hộ và đưa ra yêu cầu sửa chữa, khắc phục.

Tại văn bản số 32/CV- XD ngày 22/5/2020 về việc phúc đáp các vấn đề vướng mắc của nhóm khách hàng tại Dự án S City, Công ty X đã xác nhận “*Về nghiệm thu của Dự án S City: Dự kiến trong tháng 8/2020 sẽ hoàn thành thủ tục nghiệm thu công trình và đưa vào sử dụng*”. Như vậy, căn hộ nêu trên chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng và chưa đủ điều kiện bàn giao theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/7/2020, bà đã gửi văn bản đề nghị Công ty X thực hiện nghĩa vụ hợp đồng khi chậm nghĩa vụ bàn giao căn hộ quá 180 ngày: thỏa thuận thời điểm bàn giao mới hoặc chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 29/7/2019. Tuy nhiên, Công ty X không thực hiện thỏa thuận gia hạn thời gian thực hiện bàn giao căn hộ cho bà.

Theo quy định tại điểm d khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 29/7/2019: “*Trong trường hợp bên mua đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại điểm b khoản 12.2 hợp đồng này, bên bán phải hoàn trả lại cho*

bên mua: (i) toàn bộ số tiền mà bên mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi), (ii) tiền phạt vi phạm 8% tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế), (iii) tiền bồi thường thiệt hại phát sinh xác định theo quy định pháp luật. Trường hợp hai bên không thống nhất được tổng mức bồi thường ở các điểm nêu trên, tổng mức bồi thường được hai bên ấn định bằng 16% tổng giá trị hợp đồng này trong vòng 30 ngày, kể từ ngày chấm dứt hợp đồng hoặc theo văn bản bảo lãnh có liên quan của ngân hàng”.

Ngày 14/7/2020, bà đã gửi thông báo chính thức tới Công ty X đề nghị chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 29/7/2019 theo điểm b khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng nhưng không được Công ty X giải quyết. Ngày 30/7/2020, bà tiếp tục gửi văn bản thông báo nhắc lại việc chấm dứt hợp đồng tới Công ty X. Tuy nhiên, Công ty X không giải quyết yêu cầu chấm dứt hợp đồng của bà. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

1. Yêu cầu Công ty X thực hiện các công việc cần thiết để chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S42103/2019/SSC/HĐMBCH ngày 29/7/2019.

2. Hoàn trả toàn bộ số tiền bà đã thanh toán theo các Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 29/7/2019 là 3.905.272.008đ.

3. Thanh toán tiền phạt vi phạm 8% tổng giá trị hợp đồng (chưa bao gồm thuế GTGT) tương ứng với số tiền $3.816.789.906đ \times 8\% = 305.343.192đ$.

4. Thanh toán tiền bồi thường thiệt hại 8% tổng giá trị hợp đồng (chưa bao gồm thuế GTGT) tương ứng với số tiền $3.816.789.906đ \times 8\% = 305.343.192đ$.

5. Thanh toán tiền lãi phát sinh trên số tiền gốc, tiền phạt và tiền bồi thường thiệt hại do chậm thanh toán từ thời điểm phát sinh nghĩa vụ thanh toán 30 ngày kể từ ngày công ty nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng (ngày 14/8/2020) đến khi bản án có hiệu lực pháp luật, lãi suất chậm thanh toán là 10% theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự 2015. Tiền lãi chậm thanh toán tạm tính đến ngày 26/10/2020 (72 ngày) là $4.515.958.393đ \times 72 \times 10\% = 89.081.919đ$.

Tổng số tiền yêu cầu là: $(1) + (2) + (3) + (4) + (5) = 4.605.040.312đ$.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bổ sung: Yêu cầu Công ty X chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 29/7/2019, hoàn trả số tiền gốc mua nhà, thanh toán tiền phạt vi phạm 8% hợp đồng, thanh toán tiền bồi thường thiệt hại 8% giá trị hợp đồng, thanh toán tiền lãi phát sinh trên số tiền gốc, tiền phạt và tiền bồi thường thiệt hại do chậm thanh toán từ ngày 14/8/2020 đến ngày 30/10/2021 với tổng số tiền là 5.060.347.896đ.

Tại bản tự khai ngày 06/6/2022, nguyên đơn trình bày bổ sung:

(1) Bổ sung đối với số tiền bồi thường thiệt hại của căn hộ gồm:

Thứ nhất, đối với thiệt hại về công năng sử dụng: Theo nội dung của Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 29/7/2019 các bên thỏa thuận ngày cuối cùng của ngày bàn giao là 31/3/2020. Tuy nhiên, tại thời điểm đó căn hộ chưa đủ điều kiện

bàn giao dẫn đến bà không thể sử dụng được căn hộ cũng như thực hiện việc cho thuê, việc này khiến bà thất thoát một khoản thu nhập. Tại thời điểm đầu năm 2020, rất nhiều căn hộ đã cho khách hàng thuê với giá rất cao, đối với những căn hộ có cùng diện tích với căn hộ S42103 giá cho thuê dao động từ 20.000.000đ đến 22.000.000đ/tháng. Do đó, số tiền bà bị thiệt hại do Công ty X chậm bàn giao dẫn đến việc không thể cho thuê lại căn hộ trong khoảng thời gian từ ngày 31/3/2020 đến 30/4/2022 (25 tháng), cụ thể như sau: $20.000.000đ \times 25 \text{ (tháng)} = 500.000.000đ$ (năm trăm triệu đồng).

Thứ hai, bà phải chịu thiệt hại trong việc thanh toán số tiền lãi suất, lãi quá hạn, lãi phạt quá hạn đối với khoản vay cho căn hộ như từ 20/8/2019 đến hết ngày 15/4/2021 (20 tháng) theo Sổ phụ kiểm phiếu báo nợ, báo có kỳ sao kê từ 15/8/2019 đến 15/4/2022. Tổng số tiền bà đề nghị Công ty X thanh toán do bị thiệt hại trong việc thanh toán số tiền hàng tháng là: 419.296.459đ (bốn trăm mười chín triệu hai trăm chín mươi sáu nghìn bốn trăm năm mươi chín đồng).

Thứ ba, theo quy định tại điểm khoản 12.1 Điều 12 Hợp đồng quy định trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng như sau: “...(iii) *tiền bồi thường thiệt hại phát sinh xác định theo quy định pháp luật. Trường hợp hai bên không thống nhất được tổng mức bồi thường ở các điểm nêu trên, tổng mức bồi thường được hai bên ấn định bằng 16 % (mười sáu phần trăm) Tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế)*”.

- Tổng giá trị hợp đồng là: 4.185.651.658đ;
- Thuế giá trị gia tăng: 368.861.752đ;

Tổng giá trị hợp đồng (chưa tính thuế) được tính dựa trên giá bán căn hộ trừ đi thuế giá trị gia tăng: $4.185.651.658đ - 368.861.752đ = 3.816.789.906đ$ (ba tỷ, tám trăm mười sáu triệu, bảy trăm tám mươi chín nghìn, chín trăm linh sáu đồng).

Do đó, số tiền bồi thường yêu cầu Công ty X thực hiện nếu các bên không thống nhất được tổng mức bồi thường là: $3.816.789.906đ \times 16\% = 610.686.385đ$ (sáu trăm mười triệu, sáu trăm tám mươi sáu nghìn, ba trăm tám mươi lăm đồng).

Tổng số tiền bà yêu cầu Công ty X bồi thường thiệt hại do không thể cho thuê và số tiền lãi đã thanh toán cho khoản vay là: $500.000.000đ + 419.296.459đ = 919.296.459đ$ (chín trăm mười chín triệu, hai trăm chín mươi sáu nghìn, bốn trăm năm mươi chín đồng).

(2) Bổ sung đối với khoản thanh toán phí trả nợ trước hạn đối với khoản vay theo Khế ước nhận nợ: Số tiền bà đã vay từ V Bank là: 2.877.568.848đ (hai tỷ, tám trăm bảy mươi bảy triệu, năm trăm sáu mươi tám nghìn, tám trăm bốn mươi tám đồng); Lãi suất cho vay: 8.6%/năm; Thời hạn cho vay: 120 tháng.

Do đó, tổng số tiền bà phải trả cho V Bank từ khi vay đến hết kỳ trả nợ cuối cùng (từ ngày 20/8/2019 đến ngày 20/8/2029) là: $2.877.568.848đ + (2.877.568.848đ \times 8.6\%/năm \times 10 \text{ (năm)}) = 5.352.278.057đ$ (năm tỷ, ba trăm năm mươi hai triệu, hai trăm bảy mươi tám nghìn, không năm trăm mười bảy đồng).

Số tiền bà phải trả nợ đúng hạn bao gồm nợ gốc phải trả và lãi phải trả (từ ngày 20/8/2019 đến ngày 15/4/2021 là 20 tháng) là: 493.642.250đ (bốn trăm chín mươi ba triệu, sáu trăm bốn mươi hai nghìn, hai trăm năm mươi đồng).

Số tiền trả nợ trước hạn là: $5.352.278.057đ - 493.642.250đ = 4.858.635.807đ$ (bốn tỷ, tám trăm năm mươi tám triệu, sáu trăm ba mươi lăm nghìn, tám trăm linh bảy đồng).

Mức phí áp dụng trong trường hợp trả nợ trước hạn từ tháng 01 đến hết tháng thứ 24 là 2.5%; Phí trả nợ trước hạn (từ ngày 16/4/2021 đến ngày 20/8/2029) là: $4.858.635.807đ \times 2.5\% = 121.465.895đ$ (một trăm hai mươi một triệu, bốn trăm sáu mươi lăm nghìn, tám trăm chín mươi lăm đồng).

(3) Bổ sung đối với khoản thanh toán tiền lãi phát sinh trên số tiền gốc, tiền phạt và tiền bồi thường thiệt hại do chậm thanh toán từ thời điểm phát sinh nghĩa vụ thanh toán (30 ngày kể từ ngày Công ty X nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng) đến khi bản án có hiệu lực pháp luật:

Đối với việc chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán, Công ty X có nghĩa vụ thanh toán cho bà số tiền lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ với lãi suất là 10%/năm theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015:

Số ngày chậm thanh toán (tính từ thời điểm phát sinh nghĩa vụ thanh toán - ngày 14/8/2020 (30 ngày kể từ ngày Công ty X nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng - ngày 14/7/2020) tạm tính đến ngày 30/4/2022): 624 ngày ($4.515.958.393đ \times 10\% \times 624 \text{ ngày} = 851.296.459đ$).

Số tiền tính lãi suất gồm các khoản sau: Toàn bộ số tiền bà đã thanh toán: 3.905.272.008đ; Số tiền phạt vi phạm hợp đồng: 305.343.192đ; Số tiền bồi thường thiệt hại: 851.296.459đ; Phí trả nợ trước hạn: 121.465.895đ.

Tổng số tiền lãi do chậm thanh toán tại Căn S42103 là $(3.905.272.008đ + 305.343.192đ + 851.296.459đ + 121.465.895đ) \times 10\%/năm \times 637 \text{ ngày} = 916.473.228đ$ (chín trăm mười sáu triệu, bốn trăm bảy mươi ba nghìn, hai trăm hai mươi tám đồng).

Vì vậy, đến thời điểm ngày 06/6/2022 tổng số tiền bà đề nghị Công ty X thanh toán đối với Căn hộ S42103 bao gồm tổng số tiền bà đã thanh toán, số tiền phạt vi phạm hợp đồng, số tiền bồi thường thiệt hại, phí trả nợ trước hạn, tổng số tiền lãi do chậm thanh toán lần lượt tương ứng là: $3.905.272.008đ +$

305.343.192đ + 919.296.459đ + 121.465.895đ + 916.473.228đ = 6.167.850.782đ (sáu tỷ, một trăm sáu mươi bảy triệu, tám trăm năm mươi nghìn, bảy trăm tám mươi hai đồng).

Tại buổi hòa giải ngày 29/7/2022, bà H có bổ sung, yêu cầu bị đơn thanh toán do bà bị thiệt hại trong việc thanh toán số tiền lãi hàng tháng đối với khoản vay ngoài (có tài liệu kèm theo): Số tiền vay ngày 10/4/2021 là: 2.877.000.000đ; Lãi suất: 10%/năm. Thời gian vay: từ ngày 10/4/2021 tạm tính đến ngày 30/6/2022 là 446 ngày. Tổng số tiền lãi đối với khoản vay là: 2.877.000.000đ x 10% (100x365) x 446 = 351.545.753đ (ba trăm năm mươi một triệu, năm trăm bốn mươi lăm nghìn, bảy trăm năm mươi ba đồng).

Ông Vũ Huyền L nhất trí với phần trình bày của bà Lê Thị Thanh H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Bùi Thị Y - là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bà xác nhận Công ty X chậm bàn giao nhà. Nhưng bà H cũng không có thiện chí nhận căn hộ. Công ty X đồng ý chấm dứt hợp đồng. Tại buổi hòa giải ngày 29/7/2022, bị đơn đồng ý chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 29/7/2019, hoàn trả lại số tiền đã thanh toán mua căn hộ và đồng ý trả số tiền phạt vi phạm hợp đồng 8% tổng giá trị hợp đồng (chưa tính thuế GTGT).

Tại bản án sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh H.

Chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S42103/2019/SSC/HĐMBCH ngày 29/7/2019 được ký kết giữa bà Lê Thị Thanh H và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng X về việc mua bán căn hộ số 03, tầng 21, tòa nhà S4 thuộc nhà chung cư Dự án “Nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại” tại lô đất I.A.23CT, ô đất I.A.23 khu đô thị N(giai đoạn II), phường Đông Ngạc và phường X, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

2. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các bên đương sự về việc thanh toán như sau:

2.1. Công ty cổ phần đầu tư xây dựng X đồng ý thanh toán cho bà Lê Thị Thanh H số tiền đã thanh toán để mua căn hộ là 3.905.272.008đ.

2.2. Công ty cổ phần đầu tư xây dựng X đồng ý thanh toán cho bà Lê Thị Thanh H số tiền phạt vi phạm 8% tổng giá trị hợp đồng (chưa tính thuế) theo khoản 12.1 Điều 12 của hợp đồng mua bán nhà chung cư đã ký với bà Lê Thị Thanh H là: 305.343.192đ.

Tổng số tiền Công ty cổ phần đầu tư xây dựng X phải thanh toán cho bà Lê Thị Thanh H theo thỏa thuận là 4.210.615.200đ.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Thanh H về việc thanh toán các khoản tiền (tính đến ngày xét xử):

3.1. Thiệt hại về công năng sử dụng là 660.000.000đ.

3.2. Thiệt hại trong việc thanh toán số tiền lãi suất, lãi quá hạn, lãi phạt quá hạn đối với khoản vay cho căn hộ tại ngân hàng V Bank là 419.296.495đ.

3.3. Thiệt hại trong việc thanh toán số tiền lãi đối với khoản vay ngoài là 411.450.411đ.

3.4. Số tiền bồi thường 16% giá trị hợp đồng (chưa tính thuế) do các bên không thống nhất được tổng mức bồi thường là 610.686.385đ.

3.5. Thanh toán phí trả nợ trước hạn đối với khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam T là 121.465.895đ.

3.6. Thanh toán tiền lãi phát sinh trên số tiền gốc, tiền phạt vi phạm hợp đồng, tiền bồi thường thiệt hại, phí trả nợ trước hạn do chậm thanh toán từ thời điểm phát sinh nghĩa vụ thanh toán (30 ngày kể từ ngày công ty nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng) đến ngày xét xử là 1.214.019.748đ

Tổng số tiền không được chấp nhận là 3.436.918.934đ.

Ngoài ra, bản án còn quyết định xử lý tiền tạm ứng án phí, tuyên chịu án phí.

Sau phiên toà sơ thẩm, bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Huyền L có đơn kháng cáo, phạm vi kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Huyền L đề nghị Tòa án chấp nhận đơn kháng cáo đề ngày 20/09/2022 và Đơn trình bày nội dung kháng cáo ghi ngày 20/3/2023 của ông bà.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Công ty X đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Huyền L.

Các đương sự không hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

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

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên tòa xét xử vụ án.

Về kháng cáo: Xét đơn kháng cáo của bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Huyền L nằm trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, bà H thuộc trường hợp người cao tuổi có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, ông L đã nộp tiền tạm ứng án phí được coi là hợp lệ về hình thức.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm theo hướng:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Huyền L đối với nội dung kháng cáo buộc Công ty X phải trả số tiền bồi thường 16% giá trị hợp đồng (chưa tính thuế) là: $3.816.789.936đ \times 16\% = 610.686.385đ$.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Huyền L về việc thanh toán các khoản tiền: 1/ Thiệt hại về công năng sử dụng là 660.000.000đ; 2/ Thiệt hại trong việc thanh toán số tiền lãi suất, lãi quá hạn, lãi phạt quá hạn đối với khoản vay cho căn hộ tại ngân hàng V Bank là 419.296.495đ; 3/ Thiệt hại trong việc thanh toán số tiền lãi đối với khoản vay ngoài là 411.450.411đ; 4/ Thanh toán phí trả nợ trước hạn đối với khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam T là 121.465.895đ; 5/ Thanh toán tiền lãi phát sinh trên số tiền gốc, tiền phạt vi phạm hợp đồng, tiền bồi thường thiệt hại, phí trả nợ trước hạn do chậm thanh toán từ thời điểm phát sinh nghĩa vụ thanh toán (30 ngày kể từ ngày Công ty X nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng) đến ngày xét xử là 1.214.019.748đ.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Về kháng cáo: Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm đã xét xử vụ án ngày 14/9/2022. Sau phiên toà sơ thẩm, Tòa án sơ thẩm nhận được đơn kháng cáo đề ngày 20/09/2022 của bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Huyền L; dấu bưu điện nơi gửi đi đề ngày 21/09/2022.

Hội đồng xét xử nhận thấy, kháng cáo của bà Lê Thị Thanh H, ông Vũ Huyền L trong hạn luật định, bà H được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định, ông L đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Hội đồng xét xử xác định đơn kháng cáo của bà H, ông L đảm bảo về chủ thể, hình thức, nội dung và trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Huyền L:

[2.1] *Xét yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S42103/2019/SSC/HĐMBCH ngày 29/7/2019 và đòi số tiền gốc:*

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đều thừa nhận Công ty X đã chậm bàn giao nhà. Ngày 14/10/2020, do căn hộ chưa đủ tiêu chuẩn bàn giao nên bà H đã có đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng; Công ty X đồng ý chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ nói trên theo yêu cầu của bà H.

Tại điểm d khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 29/7/2019 quy định: “*Trong trường hợp bên mua đơn phương chấm dứt hợp*

đồng theo quy định tại điểm b khoản 12.2 hợp đồng này, bên bán phải hoàn trả lại cho bên mua: (i) toàn bộ số tiền mà bên mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi)...”.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 29/7/2019 và buộc Công ty X phải trả lại cho bà H số tiền bà H đã nộp là 3.905.272.008đ là phù hợp với Điều 422, Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015 và thỏa thuận của các bên tại hợp đồng.

Nội dung kháng cáo của bà H và ông L về việc Công ty X đã huy động và sử dụng vốn của bà trái phép, vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 8 Luật kinh doanh bất động sản và Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, giữa bà H và Công ty X đã đồng ý chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 29/7/2019, nên Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu kháng cáo này.

[2.2] Xét kháng cáo của của bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Huyền L về yêu cầu bồi thường thiệt hại do phải trả lãi ngân hàng và lãi trả cho khoản vay ngoài để thanh toán 95% giá trị hợp đồng tạm tính đến tháng 03/2023 là 870.820.000đ:

Hội đồng xét xử nhận thấy, ngày 15/8/2019, bà H và ông L ký hợp đồng vay V Bank số tiền 2.877.568.848đ để mua căn hộ. Theo hợp đồng mua bán thì thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến là tháng 12/2019, sau thời điểm bà H phát sinh nghĩa vụ trả các khoản tiền lãi, phí cho V Bank. Việc Công ty X chậm bàn giao nhà hay không thì bà H vẫn phải trả tiền lãi vay, tiền phí cho V Bank.

Mặt khác, ngày 15/8/2019, giữa bà H và ông L với Công ty X và V Bank có ký thỏa thuận ba bên về việc trả thay lãi vay và phí trả nợ trước hạn. Theo khoản 1.2; 1.3 Điều 1 thỏa thuận này, “Công ty X hỗ trợ mức lãi suất là 8,6%/năm, phần chênh lệch lãi suất tiền vay khách hàng tự chi trả”, “Số tiền vay tối đa được công ty hỗ trợ trả thay lãi vay không vượt quá 70% giá bán theo hợp đồng mua bán, chi tiết số tiền là 2.877.568.848đ, ngoài phạm vi số tiền trên khách hàng tự chi trả” và “thời gian chi hộ là trong vòng 15 tháng kể từ ngày giải ngân của khoản vay hoặc đến ngày 31/8/2020 tùy thời điểm nào đến trước.....hết thời gian này, khách hàng có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện trả nợ lãi vay và phí trả nợ trước hạn (nếu có)”. Công ty X đã hỗ trợ lãi suất 15 tháng cho nguyên đơn kể từ ngày giải ngân của khoản vay đến ngày 31/8/2019 với lãi suất 8,6%/năm. Như vậy, hết thời gian 15 tháng này, khách hàng phải tự chi trả khoản nợ lãi vay và phí trả nợ trước hạn.

Hơn nữa, việc bà H vay tiền của V Bank hay vay ngoài của người khác để mua căn hộ là sự tự nguyện, thống nhất của các bên, Công ty X không có lỗi trong quan hệ vay nợ này. Do đó, khoản vay của V Bank và khoản vay ngoài phát sinh để trả cho khoản vay tại V Bank và tiền lãi hàng tháng của khoản vay ngoài này không liên quan đến Công ty X. Mặt khác, các bên không có thỏa thuận về việc Công ty X có nghĩa vụ thanh toán cho bà H khi phát sinh các

khoản vay ngoài. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.3.] Xét kháng cáo của bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Huyền L yêu cầu bồi thường thiệt hại là khoản lợi trực tiếp mà bà đáng lẽ được hưởng trong khoảng thời gian từ ngày 01/4/2020 đến 01/3/2023 (35 tháng) nếu không có hành vi vi phạm chậm bàn giao căn hộ của Công ty X với số tiền 700.000.000đ:

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại mục 8.2 điều 8 của hợp đồng quy định “thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến tháng 12/2019. 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 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của ngày bàn giao dự kiến theo quy định trên”. Như vậy, chậm nhất là ngày 31/12/2019 hoặc ngày 30/3/2020, Công ty X có nghĩa vụ bàn giao căn hộ cho bà H.

Do Công ty X vi phạm về việc chậm bàn giao căn hộ nên bà H đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 29/7/2019. Yêu cầu bồi thường của bà H không có cơ sở được chấp nhận bởi lẽ căn hộ chưa bàn giao thì bà H chưa thể ký hợp đồng cho thuê được. Mặt khác, bà H cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh sau khi ký hợp đồng mua bán bà H đã ký hợp đồng cho thuê với người khác. Do đó, việc đầu tư vào căn hộ để tăng giá trị của căn hộ là chưa có, đồng nghĩa với việc thiệt hại thực tế chưa xảy ra. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà H là có cơ sở.

Bà H trình bày trong chính sách bán hàng của Công ty X tại thời điểm chào bán căn hộ có nội dung đến thời điểm căn hộ được bàn giao nếu bà không sử dụng thì Công ty X sẽ thuê lại căn hộ để khai thác dịch vụ (chính sách bán hàng dành cho căn hộ tòa S1 ngày 15/8/2017 của Công ty X về việc áp dụng chính sách Homotel trong việc thuê lại căn hộ của khách hàng với lợi nhuận lên tới 24% giá trị căn hộ, chưa bao gồm VAT và kinh phí bảo trì) trong thời hạn 03 năm kể từ thời điểm bàn giao căn hộ để khai thác dịch vụ). Tuy nhiên, nội dung này không nằm trong phạm vi khởi kiện của bà H, do đó yêu cầu này của bà H được xác định vượt quá phạm vi khởi kiện và phạm vi kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xét.

[2.4] Xét kháng cáo của bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Huyền L về yêu cầu tính lãi của các khoản tiền gốc đã thanh toán, tiền phạt vi phạm hợp đồng với số tiền 1.087.742.260đ:

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại điểm d Điều 12.2 của Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 29/7/2019: “Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm b Điều 12.2 Hợp đồng này, Bên bán phải hoàn trả cho Bên mua: (i) toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán (**khoản thanh toán này không tính lãi**)...”. Do vậy, yêu cầu bồi thường này không có trong thỏa thuận của hai bên nên không có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Xét kháng cáo của bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Huyền L về yêu cầu bồi thường 16% tổng giá trị Hợp đồng:

Hội đồng xét xử nhận thấy, theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật kinh doanh bất động sản 2014 thì “việc phạt và bồi thường thiệt hại do bên mua, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê mua chậm tiến độ thanh toán hoặc bên bán, bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê mua chậm tiến độ bàn giao bất động sản do các bên thỏa thuận và phải được ghi rõ trong hợp đồng”.

Theo quy định tại điểm d Điều 12.2 của Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 29/7/2019: “Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm b Điều 12.2 Hợp đồng này, Bên bán phải hoàn trả cho Bên mua: (i) toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi), (ii) tiền phạt vi phạm 8% (tám phần trăm) tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế), (iii) tiền bồi thường thiệt hại phát sinh xác định theo quy định pháp luật. Trường hợp Hai bên không thống nhất được tổng mức bồi thường ở các điểm nêu trên, tổng mức bồi thường được hai **bên ấn định bằng 16% (mười sáu phần trăm) tổng giá trị Hợp đồng này** (chưa tính thuế) trong vòng 30 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng hoặc theo văn bản bảo lãnh có liên quan của Ngân hàng...”.

Hội đồng xét xử nhận thấy, bà H với tư cách là khách hàng của Công ty X, đã nộp 95% tổng giá trị hợp đồng từ năm 2019, cho đến nay đã gần 04 năm nhưng do lỗi của Công ty X chậm bàn giao mà phải có yêu cầu chấm dứt hợp đồng, cho đến nay không nhận được nhà, cũng chưa nhận lại được tiền đã thanh toán cho Công ty X gây ra các thiệt hại về vật chất, tinh thần cho bà H. Số tiền đã đóng nếu gửi ngân hàng thì trong 04 năm cũng phát sinh khoản tiền lãi khoảng 10%/năm. Cần chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà H là phù hợp với khoản 2 Điều 16, Điều 21, Điều 22, Điều 23 Luật kinh doanh Bất động sản năm 2014; Điều 13, Điều 360 và Điều 418 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, giữa hai bên cho đến nay **không thống nhất được tổng mức bồi thường**; do vậy có căn cứ chấp nhận tổng số tiền bồi thường thiệt hại mà Công ty X phải thanh toán cho bà H là 16% giá trị hợp đồng theo quy định tại điểm d Điều 12.2 của Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 29/7/2019 với số tiền cụ thể: $16\% \times 3.816.789.906đ = 610.686.384đ$.

Do nguyên đơn đã được chấp nhận mức bồi thường 16% của tổng giá trị hợp đồng nên đối với yêu cầu trả tiền lãi của tiền gốc, tiền phạt vi phạm hợp đồng, tiền bồi thường thiệt hại, phí trả nợ trước hạn số tiền là 1.214.019.748đ là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.6] Xét kháng cáo của bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Huyền L về yêu cầu thanh toán tiền phạt vi phạm 8% tổng giá trị hợp đồng (chưa bao gồm thuế GTGT) là 305.343.192đ:

Hội đồng xét xử nhận thấy, theo quy định tại điểm d Điều 12.2 của Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 29/7/2019 thì hai bên đã thỏa thuận trong trường hợp Bên mua đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại điểm b Điều 12.2 hợp đồng thì Bên bán phải hoàn trả cho Bên mua các khoản tiền trong đó đã bao gồm “...(ii) tiền phạt vi phạm 8% (tám phần trăm) tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế)...” và các khoản tiền này được ấn định bằng 16% (mười sáu phần trăm) tổng giá trị hợp đồng.

Do Hội đồng xét xử đã chấp nhận tổng số tiền bồi thường thiệt hại là 16% ở trên nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu thanh toán tiền phạt vi phạm 8% tổng giá trị hợp đồng (chưa bao gồm thuế GTGT) là 305.343.192đ.

Từ những nhận định trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Huyền L; cần buộc Công ty X phải thanh toán cho bà Lê Thị Thanh H số tiền gốc đã đóng và 16% tổng giá trị hợp đồng là: $3.905.272.008đ + 610.686.384đ = 4.515.958.392đ$ (bốn tỷ, năm trăm mười lăm triệu, chín trăm năm mươi tám nghìn, ba trăm chín mươi hai đồng).

Tổng số tiền nguyên đơn không được chấp nhận là 2.963.905.452đ (hai tỷ, chín trăm sáu mươi ba triệu, chín trăm linh năm nghìn, bốn trăm năm mươi hai đồng).

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Thanh H phải chịu án phí của tổng số tiền yêu cầu không được chấp nhận là 2.963.905.452đ; với số tiền án phí là: $72.000.000đ + (963.905.452đ \times 2\%) = 91.278.000đ$. Tuy nhiên, do bà H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009.

Công ty X phải chịu án phí trên tổng số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn 4.515.958.392đ với số tiền án phí là: $112.000.000đ + (515.958.392đ \times 0,1\%) = 112.515.000đ$ (một trăm mười hai triệu, năm trăm mười lăm nghìn đồng).

[3.2] Về nghĩa vụ chịu án phí phúc thẩm:

Do bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội về phần chấp nhận cả 16% và cả 8% không phù hợp với Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận về 8% phạt hợp đồng.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy cần sửa bản án sơ thẩm theo nhận định trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Điều 13, Điều 149, Điều 360, Điều 418, Điều 429, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

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

- Điều 118, 119, 121 Luật nhà ở 2014;

- Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009.

- Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 271, Điều 273, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- 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:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Huyền L; sửa Bản án sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, cụ thể:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh H.

Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S42103/2019/SSC/HĐMBCH ngày 29/7/2019 được ký kết giữa bà Lê Thị Thanh H và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng X về việc mua bán căn hộ số 03, tầng 21, tòa nhà S4 thuộc nhà chung cư Dự án “Nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại” tại lô đất I.A.23CT, ô đất I.A.23 khu đô thị N(giai đoạn II), phường Đông Ngạc và phường X, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

1.1. Công ty cổ phần đầu tư xây dựng X phải thanh toán cho bà Lê Thị Thanh H số tiền bà H đã thanh toán để mua căn hộ là **3.905.272.008đ** (ba tỷ, chín trăm linh năm triệu, hai trăm bảy mươi hai nghìn, không trăm linh tám đồng).

1.2. Công ty cổ phần đầu tư xây dựng X phải thanh toán cho bà Lê Thị Thanh H số tiền phạt vi phạm 16% tổng giá trị hợp đồng là: 610.686.384đ (sáu trăm mười triệu, sáu trăm tám mươi sáu nghìn, ba trăm tám mươi tư) đồng.

Tổng số tiền Công ty cổ phần đầu tư xây dựng X phải thanh toán cho bà Lê Thị Thanh H là **4.515.958.392đ** (bốn tỷ, năm trăm mười lăm triệu, chín trăm năm mươi tám nghìn, ba trăm chín mươi hai đồng).

2. Không chấp nhận các yêu cầu khác của bà Lê Thị Thanh H về việc thanh toán các khoản tiền (tính đến ngày xét xử) gồm: 1/ Yêu cầu bồi thường thiệt hại do phải trả lãi ngân hàng và lãi trả cho khoản vay ngoài để thanh toán 95% giá trị hợp đồng (tạm tính đến tháng 03/2023) là 870.820.000đ; 2/ Yêu cầu bồi thường thiệt hại là khoản lợi trực tiếp đáng lẽ được hưởng trong khoảng thời

gian từ ngày 01/4/2020 đến 01/3/2023 với số tiền 700.000.000đ; 3/ Yêu cầu tính lãi của các khoản tiền gốc đã thanh toán, tiền phạt vi phạm hợp đồng với số tiền 1.087.742.260đ; 4/ Yêu cầu thanh toán tiền phạt vi phạm 8% tổng giá trị hợp đồng (chưa bao gồm thuế GTGT) là 305.343.192đ. Tổng số tiền không được chấp nhận là 2.963.905.452đ (hai tỷ, chín trăm sáu mươi ba triệu, chín trăm linh năm nghìn, bốn trăm năm mươi hai đồng).

3. Về án phí: Bà Lê Thị Thanh H được miễn nộp tiền án phí sơ thẩm là 91.278.000đ và không phải chịu án phí phúc thẩm.

Công ty cổ phần đầu tư xây dựng X phải nộp án phí là 112.515.000đ (một trăm mười hai triệu, năm trăm mười lăm nghìn đồng).

Ông Vũ Huyền L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0051948 ngày 04/11/2022 của Chi cục Thi hành án quận Hoàn Kiếm.

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.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày Tòa tuyên án./.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- VKS NDTP Hà Nội;
- TAND quận Hoàn Kiếm;
- Chi cục THADS quận Hoàn Kiếm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thu Hồng

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

Nơi nhận:

- VKS NDTP Hà Nội;
- TAND huyện Mê Linh;
- Chi cục THADS huyện Mê Linh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thu Hồng

