

**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: **233/2023/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:** Ông Lê Đức Phương - 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 59/2023/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 30/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân quận H, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 143/2023/QĐ-PT ngày 31/3/2023; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 163/2023/QĐHPT-PT ngày 18/4/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Phương M**, sinh năm 1955; Số CMTND: 011141856, Công an Hà Nội cấp ngày 09/04/2004; đăng ký HKTT theo CMTND (cũ): Số 8 Ngô Quyền, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội; Số căn cước công dân: 001155010824, do Cục trưởng cục cảnh sát Quản lý HC về TTXH cấp ngày 12/08/2022; đăng ký HKTT theo căn cước công dân : Tổ x cụm y, X, T, Hà Nội; nơi ở hiện tại: P nhà E, khu đô thị C, 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 H - 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 83A 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 Tiên N - Chuyên viên pháp chế; Địa chỉ: tầng x tòa n M đường P, phường M, quận N, Thành phố Hà Nội.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông **Nguyễn Ngô V**, sinh năm 1955; nơi đăng ký HKTT (cũ): Số b N, phường T, quận H, TP. Hà Nội; Nơi đăng ký HKTT (mới) và nơi ở hiện tại: P nhà E khu đô thị C, Thành phố Hà Nội; người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngô V: Bà Đỗ Thị Phương M.

- *Người có kháng cáo:* Bà Đỗ Thị Phương M;  
Ông Nguyễn Ngô V.

### **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 Đỗ Thị Phương M trình bày:*

Bà Đỗ Thị Phương M 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 S12101/2018/SSC/HĐMBCH ngày 09/01/2018 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S12101), cụ thể: căn hộ số 01 tại tầng 21 tòa nhà S1, diện tích 97,60m<sup>2</sup>, giá bán căn hộ là 3.385.148.640đ; giá bán chưa bao gồm thuế GTGT là 3.027.618.168đ; phí bảo trì 2% giá bán là 60.052.363đ và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S12103/2018/SSC/HĐMBCH ngày 09/01/2018 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S12103), cụ thể: căn hộ số 03 tại tầng 21 tòa nhà S1, diện tích 85,90m<sup>2</sup>; giá bán căn hộ là 2.979.347.010đ; giá bán chưa bao gồm thuế GTGT là 2.664.676.236đ; phí bảo trì 2% giá bán là 53.293.525đ.

Theo nội dung quy định tại điểm a khoản 3.3 Điều 3 Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S12101 và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S12103, bên mua có trách nhiệm thanh toán giá trị hợp đồng thành 08 đợt. Trong đó, thanh toán đợt 01 số tiền tương ứng 20% giá trị hợp đồng ngay sau khi ký hợp đồng; tính đến thời điểm bàn giao căn hộ, bên mua phải thanh toán 95% giá trị hợp đồng. Bà đã thực hiện thanh toán tiền mua căn hộ đợt 01 ngay sau khi hai bên ký hợp đồng. Đến ngày 06/02/2018, bà đã hoàn thành việc thanh toán 95% giá trị của cả hai căn hộ S12101 và S12103 (giá đã bao gồm VAT nhưng chưa bao gồm kinh phí bảo trì) cho Công ty X với tổng số tiền: 5.938.117.274đ. 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 quý II năm 2019 và không được vượt quá 90 ngày kể từ ngày bàn

giao dự kiến cuối cùng. Tuy nhiên, qua quá trình thi công xây dựng, Công ty X chậm bàn giao căn hộ 180 ngày so với cam kết.

Ngày 10/01/2019, tại buổi làm việc trực tiếp với đại diện Công ty X, bà đã đề nghị chấm dứt các Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S12101 và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư S12103 với lý do: Dự án chưa đủ điều kiện bàn giao khi quá thời hạn bàn giao và đề nghị Công ty X giải quyết quyền lợi cho bà khi đơn phương chấm dứt hợp đồng do lỗi chậm bàn giao của Công ty X theo nội dung thỏa thuận tại hợp đồng. Ngày 01/7/2020, thông qua Công ty Luật TNHH Hiệp Thành, bà tiếp tục gửi đề nghị chấm dứt hợp đồng tới Công ty X.

Theo quy định tại điểm d khoản 12.2 Điều 12 Hợp đồng mua bán căn hộ: *“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”*. Tuy nhiên, sau 30 ngày kể từ ngày đề nghị chấm dứt hợp đồng, bà đã nhiều lần liên hệ yêu cầu Công ty X chấm dứt các Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S12101 và các Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S12103, thực hiện các nghĩa vụ có liên quan, nhưng Công ty X không thực hiện cũng không đưa ra bất kỳ kế hoạch giải quyết yêu cầu chấm dứt hợp đồng của bà. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề 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 S12101/2018/SSC/HĐMBCH ngày 09/01/2018 và số S12103/2018/SSC/HĐMBCH ngày 09/01/2018.

2. Hoàn trả toàn bộ số tiền bà đã thanh toán theo các Hợp đồng mua bán của 02 căn hộ là: 5.938.117.274đ.

3. Thanh toán tiền phạt vi phạm 8% tổng giá trị của 02 hợp đồng (chưa bao gồm thuế GTGT) tương ứng với số tiền:  $(3.088.170.531đ + 2.717.969.761đ) \times 8\% = 464.491.223đ$ .

4. Thanh toán tiền bồi thường thiệt hại 8% tổng giá trị của 02 hợp đồng (chưa bao gồm thuế GTGT) tương ứng với số tiền:  $(3.088.170.531đ + 2.717.969.761đ) \times 8\% = 464.491.223đ$ .

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) đến khi bản án có hiệu lực pháp luật. Tạm tính đến ngày 12/8/2020 là: 18.813.972đ.

Tổng số tiền (2) + (3) + (4) + (5) = 5.938.117.274đ + 464.491.223đ + 464.491.223đ + 18.813.972đ = 6.885.913.693đ (sáu tỷ, tám trăm tám mươi lăm triệu, chín trăm mười ba nghìn sáu trăm chín ba đồng).

Tại bản tự khai ngày 06/5/2022, nguyên đơn trình bày bổ sung:

(1) Bồi thường thiệt hại của căn hộ gồm:

*Thứ nhất, thiệt hại về công năng sử dụng:*

Đối với căn S12101:

- Trường hợp bà cho Công ty X thuê lại căn hộ để khai thác dịch vụ: căn cứ Chính sách bán hàng dành cho căn hộ tòa S1 ngày 15/8/2017 của Công ty X về việc áp dụng chính sách Hometel trong việc thuê lại căn hộ của khách hàng với lợi nhuận lên tới 24% giá trị căn hộ (chưa bao gồm VAT và KPBT) trong thời hạn 03 năm kể từ thời điểm bàn giao căn hộ để khai thác dịch vụ. Do đó, số tiền bà bị thiệt hại do lỗi của Công ty X chậm bàn giao căn hộ là: 3.027.618.168đ x 24% = 726.628.360đ (trong đó giá trị căn hộ chưa bao gồm VAT và kinh phí bảo trì là 3.027.618.168đ.

- Trường hợp bà tự khai thác công năng: Theo nội dung Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S12101, các bên thỏa thuận ngày cuối cùng của ngày bàn giao là 29/9/2019. 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 cuối năm 2019, 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 S12101 giá cho thuê dao động từ 18.000.000đ đến 22.000.000đ/ tháng. Do đó, số tiền 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 29/9/2019 đến 31/3/2022 (29 tháng), cụ thể như sau: 18.000.000đ x 29 (tháng) = 522.000.000đ .

Đối với căn hộ S12103:

- Trường hợp bà cho Công ty X thuê lại căn hộ để khai thác dịch vụ: căn cứ Chính sách bán hàng dành cho căn hộ tòa S1 ngày 15/8/2017 của Công ty X về việc áp dụng chính sách Hometel trong việc thuê lại căn hộ của khách hàng với lợi nhuận lên tới 24% giá trị căn hộ (chưa bao gồm VAT và KPBT) trong thời hạn 03 năm kể từ thời điểm bàn giao căn hộ để khai thác dịch vụ. Do đó, số tiền bị thiệt hại do lỗi của Công ty X chậm bàn giao căn hộ là: 2.664.676.236đ x 24% = 639.522.296đ (trong đó Giá trị căn hộ chưa bao gồm VAT và kinh phí bảo trì là 2.664.676.236đ.

- Trường hợp bà tự khai thác công năng: Theo nội dung Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 12103, các bên thỏa thuận ngày cuối cùng của ngày bàn giao là 29/9/2019. 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 hoạt động cho thuê. Việc này khiến bà thất thoát một khoản thu nhập trong khi đó tại thời điểm cuối năm 2019, 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 S12103 giá cho thuê dao động từ 15.000.000đ đến 17.000.000đ/ 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 29/9/2019 đến 31/3/2022 (29 tháng), cụ thể như sau:  $15.000.000đ \times 29 \text{ (tháng)} = 435.000.000đ$ .

*Thứ hai, thiệt hại trong việc thanh toán số tiền lãi suất hàng tháng đối với khoản vay cho 02 căn hộ:*

Đối với căn hộ S12101:

- Số tiền lãi tháng 10/2019 là: 18.649.312đ;
- Số tiền lãi tháng 11/2019 là: 22.729.845đ;
- Số tiền lãi tháng 12/2019 là: 21.881.859đ;
- Số tiền lãi tháng 01/2020 là: 11.629.520đ.

Số tiền bà đề nghị Công ty X thanh toán do bà bị thiệt hại trong việc thanh toán lãi suất hàng tháng là:  $18.649.312đ + 22.729.845đ + 21.881.859đ + 11.629.520đ = 74.890.536đ$ .

Đối với căn hộ S12103:

- Số tiền lãi tháng 10/2019 là: 16.413.707đ;
- Số tiền lãi tháng 11/2019 là: 20.005.082đ;
- Số tiền lãi tháng 12/2019 là: 19.258.750đ;
- Số tiền lãi tháng 01/2020 là: 34.713.597đ;
- Số tiền lãi tháng 02/2020 là: 30.761.948đ.

Tổng số tiền bà đề nghị Công ty X thanh toán do bị thiệt hại trong việc thanh toán lãi suất hàng tháng là:  $16.413.707đ + 20.005.082đ + 19.258.750đ + 34.713.597đ + 30.761.948đ = 121.153.084đ$ .

*Thứ ba, khoản 16 % (mười sáu phần trăm) theo hợp đồng:*

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: 3.385.148.640đ;
- Thuế giá trị gia tăng: 296.978.109đ;

Tổng giá trị hợp đồng (chưa tính thuế) được tính dựa trên giá bán căn hộ trừ đi thuế giá trị gia tăng:  $3.385.148.640đ - 296.978.109đ = 3.088.170.531đ$ .

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:  $3.088.170.531đ \times 16\% = 494.107.285đ$ .

Tổng số tiền bà yêu cầu Công ty X bồi thường thiệt hại do không thể cho Công ty X thuê lại để khai thác dịch vụ và số tiền lãi đã thanh toán cho khoản vay là:  $726.628.360đ + 74.890.536đ = 801.518.896đ$ .

(2) Thanh toán tiền lãi phát sinh trên tiền gốc, tiền phạt, 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.

Căn cứ tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, Công ty X có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ với lãi suất là 10%/năm.

Số ngày chậm thanh toán (tính từ thời điểm phát sinh nghĩa vụ thanh toán - ngày 01/8/2020 (30 ngày kể từ ngày Công ty nhận được thông báo chấm dứt Hợp đồng - ngày 01/7/2020) tạm tính đến ngày 30/4/2022 là 637 ngày.

#### 2.1. Đối với căn S12101:

Số tiền tính lãi suất gồm các khoản sau: Toàn bộ số tiền bà đã thanh toán: 3.158.366.463đ; Số tiền phạt vi phạm Hợp đồng: 247.053.642đ; Số tiền bồi thường thiệt hại: 801.518.896đ. Tổng số tiền lãi do chậm thanh toán tại Căn S12101 là  $(3.158.366.463đ + 247.053.642đ + 801.518.896đ) \times 10\%/năm \times 637 \text{ ngày} = 734.197.299đ$ .

#### 2.2. Đối với căn S12103:

Số tiền tính lãi suất gồm các khoản sau: Toàn bộ số tiền bà đã thanh toán: 2.779.750.811đ; Số tiền phạt vi phạm Hợp đồng: 217.437.581đ; Số tiền bồi thường thiệt hại: 760.675.380đ. Tổng số tiền lãi do chậm thanh toán tại Căn

S12103 là  $(2.779.750.811đ + 217.437.581đ + 760.675.380 đ) \times 10\%/năm \times 637$  ngày = 655.824.445đ.

Tổng số tiền bà đề nghị Công ty X thanh toán đối với Căn hộ S12101 bao gồm tổng số tiền bà đã thanh toán, số tiền phạt vi phạm hợp đồng, số tiền bồi thường thiệt hại, tổng số tiền lãi do chậm thanh toán lần lượt tương ứng là:  $3.158.366.463đ + 247.053.642đ + 801.518.896đ + 734.197.299đ = 4.941.136.300đ$ .

Tổng số tiền bà đề nghị Công ty X thanh toán đối với Căn hộ S12103 là:  $2.779.750.811đ + 217.437.581đ + 760.675.380đ + 655.824.445đ = 4.413.688.217đ$ .

Tại buổi hòa giải ngày 29/7/2022, bà M rút phần yêu cầu về việc bồi thường thiệt hại trong trường hợp cho thuê lại hai căn hộ khai thác dịch vụ và bồi thường thiệt hại 16% tổng giá trị hợp đồng (chưa tính thuế) quy định tại điểm d khoản 12.2 Điều 12 hợp đồng đối với cả hai căn hộ. Còn các yêu cầu khác giữ nguyên.

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

Bà xác nhận về việc ký hợp đồng giữa Công ty X và bà Đỗ Thị Phương M; bà xác nhận là chủ đầu tư chậm bàn giao nhà, nhưng bà M cũng không có thiện chí nhận căn hộ. Chủ đầu tư đồng ý chấm dứt hợp đồng. Tại buổi hòa giải ngày 29/7/2022, bị đơn đồng ý chấm dứt 02 hợp đồng mua bán căn hộ nói trên, 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) đối với cả hai căn hộ.

Tại bản án sơ thẩm số 30/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân quận H, Thành phố Hà Nội, đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Phương M.

Chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S12101/2018/SSC/HĐMBCH ngày 09/01/2018 và hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S12103/2018/SSC/HĐMBCH ngày 09/01/2018 được ký kết giữa bà Đỗ Thị Phương M và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng X về việc mua bán căn hộ số 01, 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 L (giai đoạn II), phường Đ và phường X, quận B, Thành phố Hà Nội.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của các bên đương sự về việc giải quyết một phần vụ án. Cụ thể:

2.1. Công ty cổ phần đầu tư xây dựng X đồng ý thanh toán cho bà Đỗ Thị Phương M số tiền mà bà M đã thanh toán để mua căn hộ S12101 là: 3.158.366.463đ, và căn S12103 là 2.779.750.811đ.

Tổng số tiền gốc công ty cổ phần đầu tư xây dựng X phải thanh toán cho bà M theo thỏa thuận là 5.938.117.274đ.

2.2. Công ty cổ phần đầu tư xây dựng X đồng ý thanh toán tiền phạt vi phạm 8% tổng giá trị của mỗi hợp đồng (chưa tính thuế) theo khoản 12.1 Điều 12 của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư đã ký với bà M, đối với căn S12101 là 247.053.642đ, và căn S12103 là 217.437.581đ

Tổng số tiền phạt vi phạm hợp đồng công ty cổ phần đầu tư xây dựng X phải thanh toán cho bà M theo thỏa thuận là 464.491.223 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Phương M về việc thanh toán các khoản tiền (tính đến ngày xét xử):

3.1. Thiệt hại về công năng sử dụng: đối với căn S12101 là 648.000.000đ, đối với căn S12103 là 540.000.000đ

3.2. Thiệt hại trong việc thanh toán số tiền lãi suất hàng tháng đối với khoản vay tại ngân hàng Sacombank của căn S12101 là 74.890.536đ, của căn S12103 là 121.153.084đ

3.3. Tiền phạt do thanh toán khoản vay trước hạn đối với căn S12101 là 46.000.000 đồng, căn S12103 là 36.000.000đ

3.4. Thanh toán tiền lãi phát sinh trên số tiền gốc, tiền phạt vi phạm hợp đồng, tiền phạt thanh toán khoản vay trước hạn, 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) đến ngày xét xử, đối với căn S12101 là 1.128.779.343đ, căn S12103 là 998.990.421đ

Tổng số tiền không được chấp nhận là 3.593.813.384đ.

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

Sau phiên tòa sơ thẩm, ngày 21/9/2022 Tòa án nhân dân quận H nhận được đơn kháng cáo đề ngày 20/9/2022 của bà Đỗ Thị Phương M và ông Nguyễn Ngô V. Phạm vi kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm,*

Bà Đỗ Thị Phương M đề nghị Tòa án chấp nhận đơn kháng cáo của bà và ông Nguyễn Ngô V. Bà có mong muốn được nhận hai căn hộ trên.

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 Đỗ Thị Phương M và ông Nguyễn Ngô V.

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

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà 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 toà xét xử vụ án.

Về kháng cáo: Xét đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị Phương M và ông Nguyễn Ngô V phù hợp về nội dung, hình thức và trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, kháng cáo hợp lệ về hình thức.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Phương M và ông Nguyễn Ngô V; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 30/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân quận H, Thành phố Hà Nội.

*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 H đã xét xử vụ án ngày 14/9/2022. Sau phiên toà sơ thẩm, ngày 21/09/2022, Tòa án nhân dân quận H nhận được đơn kháng cáo đề ngày 20/09/2022 của bà Đỗ Thị Phương M và ông Nguyễn Ngô V; dấu bưu điện nơi gửi đi đề ngày 20/09/2022.

Hội đồng xét xử nhận thấy, kháng cáo của bà Đỗ Thị Phương M và ông Nguyễn Ngô V trong hạn luật định; bà M và ông V được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định. Hội đồng xét xử xác định đơn kháng cáo của bà M và ông V 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 Đỗ Thị Phương M và ông Nguyễn Ngô V:**

[2.1] *Xét yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S12101/2018/SSC/HĐMBCH ngày 09/01/2018, Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S12103/2018/SSC/HĐMBCH ngày 09/01/2018 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 29/7/2022, Công ty X đồng ý chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ nói trên theo yêu cầu của bà M.

Tại điểm d khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S12101 và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S12103 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 chung cư số S12101 và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S12103 và buộc Công ty X phải trả lại cho bà M số tiền bà M đã nộp đối với căn hộ số S12101 là: 3.158.366.463đ, đối với căn hộ số S12103 là 2.779.750.811đ 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 M 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 M và Công ty X đã đồng ý chấm Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S12101 và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S12103, nên Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu kháng cáo này.

[2.2] *Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại do phải trả lãi suất hàng tháng đối với khoản vay cho căn hộ 1.441.793.628đ:*

Hội đồng xét xử nhận thấy, bà M ký hợp đồng vay Sacombank số tiền 4.660.000đ để mua căn hộ. Theo hợp đồng mua bán thì thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến là tháng 9/2019, sau thời điểm bà M phát sinh nghĩa vụ trả các khoản tiền lãi, phí cho Sacombank. Việc Công ty X chậm bàn giao nhà hay không thì bà M vẫn phải trả tiền lãi vay, tiền phí cho Sacombank.

Hơn nữa, việc bà M vay tiền ngân hàng Sacombank và các khoản vay ngoài 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 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 M khi phát sinh các khoản vay. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.3] *Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại là khoản lợi trực tiếp đáng lẽ được hưởng trong khoảng thời gian từ ngày 29/9/2019 đến 29/03/2023 (42 tháng) nếu không có hành vi vi phạm chậm bàn giao căn hộ của Công ty X:*

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 9/2019. 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 30/9/2019 hoặc ngày 30/12/2019, Công ty X có nghĩa vụ bàn giao căn hộ cho bà M.

Do Công ty X vi phạm về việc chậm bàn giao căn hộ nên bà M đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S12101 và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S12103. Yêu cầu bồi thường của bà M là không có cơ sở được chấp nhận bởi lẽ căn hộ chưa bàn giao thì bà M - chưa thể ký hợp đồng cho thuê được. Mặt khác, bà M cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh sau khi ký hợp đồng mua bán bà M 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 M là có cơ sở.

[2.4] *Xét yêu cầu tính lãi của các khoản tiền gốc đã thanh toán, tiền phạt vi phạm hợp đồng với số tiền 2.080.844.512đ:*

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại điểm d Điều 12.2 của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S12101 và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S12103: “*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 thoả thuận của hai bên nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận.

[2.5] *Xét 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 chung cư số S12101 và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S12103 : “*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 M 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 M. 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 M 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 M là 16% giá trị hợp đồng theo quy định tại điểm d Điều 12.2 Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S12101 và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S12103 với số tiền cụ thể:

1. Căn S12101:  $16\% \times 3.087.670.531\text{đ} = 494.027.284\text{đ}$ ;

2. Căn S12103:  $16\% \times 2.717.969.761\text{đ} = 434.875.161\text{đ}$ ;

Tổng (1)+(2) =  $494.027.284\text{đ} + 434.875.161\text{đ} = 928.902.445\text{đ}$ .

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 không có căn cứ.

[2.6] *Xét yêu cầu thanh toán tiền phạt vi phạm 8% tổng giá trị hợp đồng (chưa bao gồm thuế GTGT) đối với căn S12101 là 247.053.642đ, và căn S12103 là 217.437.581đ:*

Hội đồng xét xử nhận thấy, theo quy định tại điểm d Điều 12.2 của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S12101 và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S12103 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) ) đối với căn S12101 là 247.053.642đ, và căn S12103 là 217.437.581đ.

Từ những nhận định trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đỗ Thị Phương M và ông Nguyễn Ngô V; cần buộc Công ty X phải thanh toán cho

bà Đỗ Thị Phương M số tiền gốc đã đóng và 16% tổng giá trị hợp đồng là:  $3.158.366.463đ + 2.779.750.811đ + 494.027.284đ + 434.875.161đ = 6.867.019.719đ$  (sáu tỷ, tám trăm sáu mươi bảy triệu, không trăm mười chín nghìn, bảy trăm mười chín đồng).

Tổng số tiền nguyên đơn không được chấp nhận là 6.558.274.193đ.

### **[3] Về án phí:**

#### *[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Bà Đỗ Thị Phương M phải chịu án phí của tổng số tiền yêu cầu không được chấp nhận là 6.558.274.193đ; với số tiền án phí là:  $112.000.000đ + (2.558.274.193đ \times 0,1\%) = 114.558.274đ$ . Tuy nhiên, do bà M 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 6.867.019.719đ với số tiền án phí là:  $112.000.000đ + (2.867.019.719đ \times 0,1\%) = 140.670.197đ$  (một trăm bốn mươi triệu, sáu trăm bảy mươi nghìn, một trăm chín mươi bảy 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 không phù hợp với Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

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 422, Điều 428, 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 Đỗ Thị Phương M và ông Nguyễn Ngô V; sửa Bản án sơ thẩm số 30/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hà Nội, cụ thể:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Phương M.

Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S12101 và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S12103 được ký kết giữa bà Đỗ Thị Phương M và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng X về việc mua bán căn hộ số 03, tầng 21, tòa nhà 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 L (giai đoạn II), phường Đ và phường X, quận B, thành phố Hà Nội.

1.1. Công ty cổ phần đầu tư xây dựng X phải thanh toán cho bà Đỗ Thị Phương M số tiền bà M đã thanh toán để mua hai căn hộ là 5.938.117.274đ (năm tỷ, chín trăm ba mươi tám triệu, một trăm mười bảy nghìn, hai trăm bảy mươi tư đồng).

1.2. Công ty cổ phần đầu tư xây dựng X phải thanh toán cho bà Đỗ Thị Phương M số tiền phạt vi phạm 16% tổng giá trị hợp đồng là: 928.902.445đ (chín trăm hai mươi tám triệu, chín trăm linh hai nghìn, bốn trăm bốn năm đồng).

Tổng số tiền Công ty cổ phần đầu tư xây dựng X phải thanh toán cho bà Đỗ Thị Phương M là **6.867.019.719đ** (sáu tỷ, tám trăm sáu mươi bảy triệu, không trăm mười chín nghìn, bảy trăm mười chín đồng).

2. Không chấp nhận các yêu cầu khác của bà Đỗ Thị Phương M về việc thanh toán các khoản tiền (tính đến ngày xét xử) gồm: 1/Yêu cầu bồi thường tiền lãi, tiền phạt cho khoản vay ngoài để thanh toán 95% giá trị hợp đồng tạm tính đến 05/2023 là 1.441.793.628đ; 2/Yêu cầu bồi thường thiệt hại là khoản lợi trực tiếp đáng lẽ được hưởng trong khoảng thời gian từ ngày 29/09/2019 đến 29/03/2023 với số tiền 3.035.636.053đ; 3/ Yêu cầu tính lãi của các khoản tiền gốc đã thanh toán, tiền phạt vi phạm hợp đồng tạm tính đến 5/2023 với số tiền 2.080.844.512đ .Tổng số tiền không được chấp nhận là 6.558.274.193đ (sáu tỷ, năm trăm năm mươi tám triệu, hai trăm bảy mươi bốn nghìn, một trăm chín mươi ba đồng).

3. Về án phí: Bà Đỗ Thị Phương M được miễn nộp tiền án phí sơ thẩm và không phải chịu án phí phúc thẩm.

Công ty cổ phần đầu tư xây dựng X phải nộp án phí là 140.670.197đ (một trăm bốn mươi triệu, sáu trăm bảy mươi nghìn, một trăm chín mươi bảy đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 thoả 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**

**Nơi nhận:**

- VKS NDTP Hà Nội;
- TAND quận H;
- Chi cục THADS quận H;
- 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**



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

**Nơi nhận:**

- VKS NDTP Hà Nội;
- TAND quận H;
- Chi cục THADS quận H;
- 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**

