

Bản án số: 339/2021/DS-PT  
Ngày: 30-9-2021  
V/v “Tranh chấp hợp đồng mua  
bán nhà xây thô”

**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 Thị Lan Anh  
Các thẩm phán: Ông Vũ Việt Văn  
Ông Mai Tiến Dũng

***Thư ký ghi biên bản phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:***  
Ông Nguyễn Mạnh Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 145/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 4 năm 2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà xây thô”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DSST ngày 13/01/2021 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 243/2021/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn: Công ty Cổ phần tập đoàn Hà Đô;***

Trụ sở: số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

***Người đại diện theo pháp luật:*** Ông Nguyễn Trọng Thông-Chủ tịch HĐQT;

***Người đại diện theo uỷ quyền:*** Bà **Phạm Hoàng Yến**-Cán bộ pháp chế. Theo Giấy uỷ quyền số 922/GUQ-CTHĐ ngày 12/11/2019. *Có mặt.*

***Bị đơn:*** Ông **Hoàng Thanh Tùng**, sinh năm 1979. *Có mặt.*

Trú tại: P18-12A, toà nhà R4 Royal City- 72 Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Tùng:*** Luật sư **Trần Quốc Toàn** và luật sư **Đường Ngọc Hân**, Văn phòng Luật sư Trần Quốc Toàn, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Số 6 dãy A6 khu Đầm Trấu, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. *Luật sư Hân vắng mặt, luật sư Toàn có mặt.*

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Anh Dung. *Vắng mặt.*

Trú tại: P18-12A, toà nhà R4 Royal City- 72 Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

*Do có kháng cáo của bị đơn là ông Hoàng Thanh Tùng.*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

**Tại Đơn khởi kiện đề ngày 12/11/2019 và ý kiến trong quá trình giải quyết tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 29/7/2011, Công ty cổ phần tập đoàn Hà Đô (sau đây gọi tắt là Công ty Hà Đô) và ông Hoàng Thanh Tùng có ký hợp đồng số 01/34CD/HĐMB/2011 mua bán nhà vườn xây thô “Dự án khu nhà ở tại tổ 34 (nay là tổ 21) thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm (nay là phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm), thành phố Hà Nội căn nhà thuộc Lô 5, diện tích đất 52,14m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 48,05m<sup>2</sup>, số tầng 4, tổng diện tích sàn 192,20m<sup>2</sup>. Tổng giá trị QSD đất chuyển nhượng tạm tính là 52,14m<sup>2</sup> x 30.000.000 đ/m<sup>2</sup> = 1.564.200.000 đồng. Đơn giá cho 1m<sup>2</sup> sàn nhà xây thô = 3.000.000 đ/m<sup>2</sup>. Tổng giá trị nhà xây thô là 576.600.000 đồng. Tổng giá trị hợp đồng tạm tính là 2.140.800.000 đồng.

Ông Hoàng Thanh Tùng có nghĩa vụ nộp đầy đủ số tiền 1.564.200.000 đồng theo thỏa thuận đã ký với Công ty Hà Đô. Tuy nhiên, năm 2011, ông Tùng mới chỉ nộp 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*).

Như vậy, ông Tùng đã vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng - Điều 3.2 “Chậm trễ trong việc thanh toán” về nghĩa vụ thanh toán.

Sau đó, ông Hoàng Thanh Tùng không liên hệ lại với Công ty và Công ty cũng không liên hệ được với người mua để tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nói trên. Căn cứ theo Điều 3.2 của Hợp đồng, Công ty Hà Đô quyết định đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán do khách hàng vi phạm Hợp đồng.

Công ty chúng tôi đã nhiều lần liên hệ với khách hàng để thông báo về việc chấm dứt hợp đồng. Tuy nhiên, chúng tôi cũng không thể liên hệ được để làm việc trực tiếp với ông Tùng.

Theo Điều 5.7 của Hợp đồng, ông Tùng phải “*hoàn toàn chịu trách nhiệm liên quan đến việc thực hiện tiếp của bản Hợp đồng*” trong trường hợp thông tin cá nhân người mua cung cấp không chính xác, và/hoặc việc thay đổi thông tin dẫn đến việc Công ty không liên hệ được với người mua.

Đến năm 2017, sau nhiều cố gắng, nhân viên của Công ty đã tìm gặp được ông Tùng để gửi Thông báo chấm dứt hợp đồng nhưng ông Tùng không hợp tác và không nhận thông báo. Sau đó, qua nhiều mối liên hệ, chúng tôi đã gặp được ông

Nguyễn Đình Duẩn là bố vợ ông Hoàng Thanh Tùng và trực tiếp giao thông báo cho ông Duẩn (*có bản ký nhận của ông Duẩn kèm theo*).

Căn cứ Điều 3.2, 3.3, 7.2 của Hợp đồng và các Điều 422, 423, 424 của Bộ luật Dân sự 2015, Công ty Hà Đô kính đề nghị Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm:

1- Xác nhận việc chấm dứt Hợp đồng mua bán nói trên giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô và ông Hoàng Thanh Tùng từ thời điểm Công ty CPTĐ Hà Đô gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng cho người mua, cụ thể là tháng 01/2017

2- Xử lý hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng do Bên mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán: Yêu cầu ông Hoàng Thanh Tùng nộp phạt cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô số tiền do vi phạm hợp đồng theo Điều 3.3, tương ứng 10% tổng giá trị hợp đồng, cụ thể là 214.080.000 (*Hai trăm mười bốn triệu, không trăm tám mươi nghìn*) đồng (ông Hoàng Thanh Tùng sẽ nhận lại được số tiền đã nộp không tính lãi sau khi trừ đi khoản nộp phạt nói trên).

***Tại bản tự khai ngày 04/3/2020, Hoàng Thanh Tùng – bị đơn trình bày:***  
Do phía Công ty Hà Đô chưa giải phóng mặt bằng nên ông không thể nộp tiền theo đúng tiến độ. Phía Công ty Hà Đô đã làm sai cam kết với nhà đầu tư. Vì vậy, ông không đồng ý với đơn khởi kiện của Công ty Hà Đô.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Anh Dung*** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt và không có lời khai tại Tòa án.

***Tại phiên tòa sơ thẩm:***

- *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn* giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án xác nhận việc chấm dứt Hợp đồng mua bán giữa Công ty Hà Đô và ông Hoàng Thanh Tùng vào tháng 1/2017, đồng thời xử lý hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng do bên mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Cụ thể: Yêu cầu ông Tùng nộp phạt cho Công ty Hà Đô số tiền 214.080.000 đồng, Công ty Hà Đô không yêu cầu tính lãi đối với số tiền đó. Công ty Hà Đô hoàn trả cho ông Tùng số tiền đã nộp còn lại.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có ý kiến:* đề nghị Tòa án xác nhận hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô giữa Công ty Hà Đô và ông Hoàng Thanh Tùng có hiệu lực pháp luật mặc dù điều khoản thanh toán trong hợp đồng vi phạm quy định tại Điều 39 của Luật Nhà ở năm 2005 vì số tiền ứng trước vượt quá 70% giá trị hợp đồng nhưng cần tôn trọng thỏa thuận dân sự của hai bên. Thỏa thuận thanh toán ghi trong hợp đồng là ngay sau khi ký hợp đồng tức là không có thời hạn cụ thể nên đến ngày 11/01/2017 ông Tùng nộp tiếp 1.000.000.000 đồng là đúng với tiến trình thanh toán theo hợp đồng. Năm 2019 Công ty Hà Đô mới bắt đầu xây nhà thô. Ông Hoàng Thanh Tùng đã nộp tiền mua

nhà hơn 50% giá trị hợp đồng do vậy đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng, buộc CT Hà Đô tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DSST ngày 13/01/2021 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là Công ty cổ phần tập đoàn Hà Đô về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô “Dự án khu nhà ở tại tổ 34 (nay là tổ 21) thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm nay là phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, số 01/34CD/HĐMB/2011 ngày 29/7/2011 được ký kết giữa Công ty cổ phần tập đoàn Hà Đô và ông Hoàng Thanh Tùng.

Hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô “Dự án khu nhà ở tại tổ 34 (nay là tổ 21) thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm nay là phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, số 01/34CD/HĐMB/2011 ngày 29/7/2011 được ký kết giữa Công ty cổ phần tập đoàn Hà Đô và ông Hoàng Thanh Tùng chấm dứt kể từ tháng 1/2017.

2. Ông Hoàng Thanh Tùng phải chịu phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại khi chấm dứt hợp đồng là 214.080.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 500.000.000 đồng ông Hoàng Thanh Tùng đã nộp cho Công ty cổ phần tập đoàn Hà Đô. Công ty cổ phần tập đoàn Hà Đô có nghĩa vụ hoàn trả ông Hoàng Thanh Tùng số tiền còn lại là 285.920.000 đồng.

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, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

- *Nguyên đơn:* giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Bị đơn, người bảo vệ quyền quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày quan điểm:* Yêu cầu khởi kiện của Công ty Hà Đô đã hết thời hiệu khởi kiện theo Điều 184 và Điều 429 Bộ luật Tố tụng dân sự; Về nội dung: Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc ông Tùng phải bồi thường do vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho công ty Hà Đô là không có căn cứ vì mục 2.2 điều 2 của hợp đồng là vô hiệu vì đối tượng của hợp đồng là căn hộ xây thô không phải là quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ký hợp đồng Công ty Hà Đô chưa có đủ giấy tờ hợp pháp để chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Công ty Hà Đô không cung cấp đủ hồ sơ pháp lý, không cung cấp thông tin về công trình...

Đề nghị HĐXX áp dụng điểm e khoản 1 Điều 217 đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đã hết thời hiệu khởi kiện; trường hợp không đình

chỉ yêu cầu khởi kiện đề nghị HĐXX xác định ông Tùng không vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ đó bác toàn bộ yêu cầu của công ty Hà Đô, buộc công ty Hà Đô phải tiếp tục thực hiện hợp đồng.

***Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:***

- 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: Hợp đồng mua bán giữa Công ty cổ phần tập đoàn Hà Đô và ông Hoàng Thanh Tùng đã vi phạm điều cấm đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật TTDS hủy bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DSST ngày 13/01/2021 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

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

**[I]. Về tố tụng:**

1. Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Hoàng Thanh Tùng kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo về hình thức là hợp lệ.

2. Các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự có mặt theo quy định của pháp luật: người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan vắng mặt mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nên Hội đồng xét xử xét xử theo quy định của pháp luật.

**[II]. Về nội dung:** Xét kháng cáo toàn bộ bản án của ông Hoàng Thanh Tùng.

***1. Về thời hiệu khởi kiện:***

Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô “Dự án khu nhà ở tại tổ 34 (nay là tổ 21) thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm được ký kết ngày 29/7/2011 giữa bên bán là Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô và bên mua là ông Hoàng Thanh Tùng. Ngày 05/01/2017 nguyên đơn là CTCP Tập đoàn Hà Đô có thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng vì bị đơn ông Hoàng Thanh Tùng vi phạm

hợp đồng do không nộp tiền và không liên lạc với công ty. Ngày 11/1/2017 khi ông Tùng biết được thông báo chấm dứt hợp đồng thì ông Tùng nộp vào tài khoản của Công ty Hà Đô 1.000.000.000đồng; ngày 17/01/2017 Công ty Hà Đô chuyển trả ông Tùng số tiền này, sau đó ông Tùng cũng không phản hồi về việc chấm dứt hợp đồng cũng như việc Công ty Hà Đô trả lại tiền, các bên cũng chưa hoàn tất các thủ tục thanh lý nên Hội đồng xét xử xác định thời điểm phát sinh tranh chấp là tháng 1 /2017. Ngày 15/11/2019 CTCP Tập đoàn Hà Đô gửi đơn khởi kiện cho Tòa án là nằm trong thời hiệu quy định tại Điều 429 và Điểm d Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015. Do vậy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu.

**2. Về hợp đồng số 01/34CD/HĐMB/2011 mua bán nhà vườn xây thô** “Dự án khu nhà ở tại tổ 34 (nay là tổ 21) thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm nay là phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội giữa Công ty Cổ phần tập đoàn Hà Đô khởi kiện ông Hoàng Thanh Tùng.

Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về hiệu lực của Hợp đồng: Ngày 29/7/2011, Công ty cổ phần tập đoàn Hà Đô (Sau đây gọi tắt là Công ty Hà Đô) và ông Hoàng Thanh Tùng có ký hợp đồng số 01/34CD/HĐMB/2011 mua bán nhà vườn xây thô “Dự án khu nhà ở tại tổ 34 (nay là tổ 21) thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm nay là phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội (sau đây gọi là Hợp đồng). Nội dung chủ yếu của Hợp đồng là: bất động sản mua bán là căn nhà thuộc Lô 5, diện tích đất 52,14m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 48,05m<sup>2</sup>, số tầng: 4, tổng diện tích sàn 192,20m<sup>2</sup>; Tổng giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng tạm tính là 52,14m<sup>2</sup> x 30.000.000 đ/m<sup>2</sup> = 1.564.200.000 đồng; Đơn giá cho 1 m<sup>2</sup> sàn nhà xây thô = 3.000.000 đ/m<sup>2</sup>; Tổng giá trị nhà xây thô là 576.600.000 đồng; Tổng giá trị hợp đồng tạm tính là 2.140.800.000 đồng; Thanh toán: ngay sau khi ký hợp đồng nộp toàn bộ giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất tạm tính là 1.564.200.000 đồng.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, bao gồm: Quyết định 7625/QĐ-UB ngày 09/11/2004 của UBND thành phố Hà Nội, Công văn số 80/UB-CN ngày 09/01/2004 của UBND thành phố Hà Nội, Công văn số 4373/UBND-TNMT ngày 14/6/2010 của UBND TP Hà Nội, Quyết định số 285/QĐ-CT ngày 19/5/2004 của Giám đốc Công ty Hà Đô phê duyệt dự án, Bản thiết kế quy hoạch 1/500 và tổng mặt bằng dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy xác nhận qua sàn giao dịch bất động sản đối với hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô số 01/34CD/HĐMB/2011 ngày 29/7/2011 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô và ông Hoàng Thanh Tùng, có đủ cơ sở xác định Công ty Cổ phần tập đoàn Hà Đô là chủ đầu tư “Dự án khu nhà ở tại tổ 34”, bất động sản được

nêu trong hợp đồng số 01/34CD/HĐMB/2011 giữa Công ty Hà Đô và ông Hoàng Thanh Tùng đủ điều kiện đưa vào kinh doanh và hợp đồng mua bán đã được thực hiện tại sàn giao dịch bất động sản theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006.

Hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô giữa Công ty Hà Đô và ông Hoàng Thanh Tùng ngày 29/7/2011 không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nội dung và hình thức của giao dịch phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy, Hợp đồng mua bán này có hiệu lực pháp luật.

- *Về quá trình thực hiện hợp đồng:* Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ nhận thấy:

Theo thỏa thuận trong hợp đồng tại Điểm 2.2 thì ông Hoàng Thanh Tùng có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Hà Đô đợt 1: ngay sau khi ký hợp đồng, nộp toàn bộ giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất tạm tính là 1.564.200.000 đồng. Tuy nhiên, ngay sau khi ký hợp đồng ông Hoàng Thanh Tùng mới chỉ nộp cho Công ty Hà Đô 500.000.000 đồng vào ngày 29/7/2011. Đến ngày 11/1/2017 ông Tùng nộp tiếp 1.000.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: Việc ông Tùng nộp số tiền 01 tỷ đồng sau khi ký hợp đồng hơn 5 năm không thể coi là ngay sau khi ký hợp đồng, không phù hợp với thông lệ mua bán, không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng, việc ứng trước vốn trong kinh doanh bất động sản và không đúng với nguyên tắc giải thích hợp đồng theo quy định tại Điều 404 của Bộ luật Dân sự 2015. Mặt khác, theo trình bày của nguyên đơn thì sau khi nộp 500.000.000 đồng ông Hoàng Thanh Tùng không liên hệ lại với Công ty và Công ty cũng không liên hệ được với người mua để tiếp tục thực hiện Hợp đồng. Lời trình bày của nguyên đơn là phù hợp với tài liệu xác minh của Tòa án về việc ông Hoàng Thanh Tùng đã thay đổi địa chỉ nơi cư trú, địa chỉ liên hệ ghi trong hợp đồng vào khoảng năm 2015-2016. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cũng đã thừa nhận việc thay đổi nơi cư trú và không thông báo bằng văn bản cho nguyên đơn biết việc thay đổi địa chỉ nơi cư trú, địa chỉ liên hệ. Như vậy là vi phạm nghĩa vụ quy định tại Điểm 5.7 của Hợp đồng. Vi phạm nghĩa vụ nêu trên của bị đơn dẫn đến việc nguyên đơn là Công ty Hà Đô không thực hiện được việc gửi thông báo hay liên hệ để thực hiện hợp đồng.

Mặt khác, căn cứ vào tài liệu của bị đơn cung cấp cũng như lời trình bày của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm thì khi biết Công ty Hà Đô có thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thì ngày 11/01/2017 ông Hoàng Thanh Tùng đã chuyển số tiền 1.000.000.000 đồng cho Công ty Hà Đô. Công ty Hà Đô xác nhận có sự việc ông Tùng tự ý chuyển vào tài khoản của Công ty Hà Đô số tiền 01 tỷ đồng, tuy nhiên ngày

17/01/2017 Công ty Hà Đô đã chuyển trả ông Tùng số tiền 01 tỷ đồng. Việc ông Hoàng Thanh Tùng chuyển tiền ngay sau khi nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng và sau khi Công ty Hà Đô chuyển trả lại số tiền 1 tỷ đồng thì ông Tùng cũng không có ý kiến phản hồi. Do vậy, có cơ sở xác định ông Tùng đã biết được việc thông báo chấm dứt Hợp đồng của Công ty Hà Đô. Tại phiên tòa hôm nay, phía bị đơn trình đã nhiều lần làm việc với Công ty Hà Đô để giải quyết vụ việc nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ, mặt khác Công ty Hà Đô không thừa nhận việc này.

Từ các nhận định nêu trên có đủ cơ sở xác định bị đơn là ông Hoàng Thanh Tùng vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ tại Điều 3 và Điểm 5.7 Điều 5 của Hợp đồng. Ngày 05/01/2017, Công ty Hà Đô có thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng là có căn cứ theo quy định tại các Điều 424 và 426 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và phù hợp với các Điều 422, 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần tập đoàn Hà Đô khởi kiện ông Hoàng Thanh Tùng về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm hợp đồng số 01/34CD/HĐMB/2011 mua bán nhà vườn xây thô “Dự án khu nhà ở tại tổ 34 (nay là tổ 21) thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm nay là phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội thời điểm chấm dứt là ngày 05/01/2017 là đúng quy định của pháp luật.

Từ phân tích nêu trên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc tiếp tục hợp đồng.

- Về yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại: Xét yêu cầu của nguyên đơn về phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại khi chấm dứt hợp đồng do ông Hoàng Thanh Tùng vi phạm nghĩa vụ bằng 10% tổng giá trị hợp đồng là 214.080.000 đồng theo điểm 3.3 Điều 3 của Hợp đồng thỏa thuận về phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Mặc dù các bên có thỏa thuận về tiến độ thanh toán đợt 2 và đợt 3 trên cơ sở thời điểm khởi công và thời điểm bàn giao nhà của Công ty nhưng khi ông Tùng vi phạm hợp đồng, Công ty Hà Đô không xuất trình được tài liệu chứng minh được sự đôn đốc việc đóng tiền theo thỏa thuận từ thời điểm bị đơn vi phạm đến năm 2015 (thời điểm ông Tùng chuyển nơi cư trú). Đến năm 2017 Công ty mới thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng. Như vậy, sự vi phạm này cũng có phần lỗi của nguyên đơn.

Mặc dù Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm hợp đồng số 01/34CD/HĐMB/2011 nhưng không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phạt hợp đồng của nguyên đơn. Cấp sơ thẩm buộc ông Hoàng Thanh Tùng phải chịu phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại khi chấm dứt hợp đồng là 214.080.000 đồng là chưa đảm bảo quyền lợi cho ông Tùng cần chấp nhận một



phần kháng cáo của ông Tùng. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Tùng bồi thường thiệt hại khi chấm dứt hợp đồng là 214.080.000 đồng.

Các lập luận khác của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không phù hợp với các nhận định nêu trên nên không được chấp nhận.

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

### **[III]. Về án phí dân sự:**

#### **1. Án phí dân sự sơ thẩm:**

- Công ty Hà Đô phải chịu án phí đối với phần yêu cầu 214.080.000 đồng không được chấp nhận.

- Ông Tùng phải chịu án phí không có giá ngạch.

2. **Án phí dân sự phúc thẩm:** Một phần kháng cáo của ông Tùng được chấp nhận nên ông Tùng không phải chịu án phí phúc thẩm.

**Bởi các lý trên,**

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ :

- Điều 26, Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 424, Điều 426 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 422, Điều 428, Điều 429 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 39 Luật Nhà ở năm 2005;

- Điều 14, Điều 22, Điều 24, Điều 27 của 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;

- Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2015/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;

### **Tuyên xử:**

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 13/01/2021 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Thanh Tùng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty cổ phần tập đoàn Hà Đô về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô “Dự án khu nhà ở tại tổ 34 (nay là tổ 21) thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm nay là phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, số 01/34CD/HĐMB/2011 ngày 29/7/2011 được ký kết giữa Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô và ông Hoàng Thanh Tùng.

Hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô “Dự án khu nhà ở tại tổ 34 (nay là tổ 21) thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm nay là phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, số 01/34CD/HĐMB/2011 ngày 29/7/2011 được ký kết giữa Công ty cổ phần tập đoàn Hà Đô và ông Hoàng Thanh Tùng chấm dứt kể từ tháng 1/2017.

Công ty cổ phần tập đoàn Hà Đô có nghĩa vụ hoàn trả ông Hoàng Thanh Tùng số tiền còn lại là 500.000.000 đồng .

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

### 3. Về án phí:

#### *Án phí dân sự sơ thẩm:*

- Công ty cổ phần tập đoàn Hà Đô phải chịu 10.704.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 5.700.000 tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 8934 ngày 04/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm. Nay công ty Công ty cổ phần tập đoàn Hà Đô phải nộp thêm 5.004.000 đồng.

- Ông Hoàng Thanh Tùng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

*Án phí dân sự phúc thẩm:* Ông Hoàng Thanh Tùng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0021207 ngày 02/2/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

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

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKS TP Hà Nội;
- TAND quận Nam Từ Liêm;
- Chi cục THADS quận Nam Từ Liêm;
- Lưu HS, VP

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

**Nguyễn Thị Lan Anh**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

