

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Số: 409/2021/DS-PT

Ngày: 11/11/2021

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng  
mua bán nhà*”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

***-Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thu Nam

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thu Hồng.

Bà Nguyễn Thị Lan Anh.

***-Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Hương Lan, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:*** Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan -  
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 11 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: 128/2021/TLPT-DS ngày 31/3/2021 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2020/DS-ST, ngày 17/12/2020 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 362/2021/QĐPT ngày 12 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:**

Chị Nguyễn An Việt P, sinh năm 1983 (*có mặt tại phiên tòa*).

Trú tại: phòng 1612 tòa Autumn, chung cư Goldseason, số 47 Nguyễn Tuân, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị P: Ông Mai Đức Đông - Luật sư Công ty TNHH Tuệ Anh - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (*có mặt tại phiên tòa*).

**Bị đơn:**

Công ty cổ phần đầu tư SĐ

Trụ sở: Tầng K2, tòa A Viet Duc Complex, ngõ 164 Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn B - Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hồng Q, sinh năm 1995; ông Bùi Hữu T, sinh năm 1995; cùng địa chỉ liên hệ: Công ty Luật TNHH Hà Việt, tầng 25 tòa nhà ICON 4, số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội theo giấy ủy quyền số 408 ngày 08/4/2020. *Ông Thắng có mặt*).

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1. Công ty cổ phần kinh doanh vật tư và xây dựng;

Địa chỉ: Số 145 Đốc Ngừ, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Văn Thứ, Trưởng phòng Hành chính - Tổng hợp *(theo Giấy ủy quyền số 254/UQ-CMC ngày 29/10/2020 của ông Lê Quốc Tuấn - Giám đốc Công ty là người đại diện theo pháp luật ủy quyền. Ông Thứ vắng mặt tại phiên tòa)*.

2. Công ty cổ phần tập đoàn xây dựng và thiết bị công nghiệp;

Địa chỉ: ngõ 164 Đường Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội; điện thoại: 02437950130 *(vắng mặt tại phiên tòa)*.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

***Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn - chị Nguyễn An Việt P trình bày:***

Ngày 16/08/2017, chị P và Công ty cổ phần đầu tư SĐ ký kết Hợp đồng Mua bán căn hộ chung cư số C0903/HĐMB/CC, theo đó chị P có quyền sở hữu đối với căn hộ số C0903, diện tích 101,21 m<sup>2</sup>, tòa nhà C tại Dự án Khu dịch vụ, văn phòng và nhà ở VIETDUC COMPLEX, địa chỉ: ngõ 164 Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Giá bán căn hộ là 2.564.519.000 đồng, chưa bao gồm phí bảo trì. Theo quy định tại Khoản 3.3, Điều 3 Hợp đồng và Điều 2 Phụ lục II của Hợp đồng, chị P có nghĩa vụ thanh toán theo từng đợt và đến đợt 7 (khi thi công đến tầng 27) phải thanh toán 70% tổng giá trị căn hộ. Phần còn lại sẽ được thanh toán vào thời điểm nhận bàn giao nhà và nhận Giấy chứng nhận. Thực hiện đúng theo nghĩa vụ của Hợp đồng, chị P đã thanh toán 01 lần cho Công ty cổ phần đầu tư SĐ với số tiền là 2.450.000.000 đồng tương đương với 95% tổng giá trị căn hộ. Việc thanh toán của chị P đã được Công ty cổ phần Đầu tư SĐ xác nhận bằng việc xuất hóa đơn giá trị gia tăng số 0000362 ngày 16/08/2017.

Theo Khoản 8.2 của Hợp đồng và Phụ lục 2 của Hợp đồng thì ngày dự kiến bàn giao căn hộ là ngày 15/04/2018, nếu có điều chỉnh thì Bên Bán phải thông báo cho Bên mua, nhưng thời gian tối đa điều chỉnh không quá 180 ngày kể từ ngày bàn

giao dự kiến. Thông báo bàn giao được coi như một văn bản hợp lệ để miễn trừ trách nhiệm của Bên Bán do chậm tiến độ bàn giao căn hộ. Tuy nhiên đến ngày 15/04/2018 chị P không nhận được thông báo bàn giao nhà như dự kiến và sau đó cũng không nhận được bất kỳ thông báo điều chỉnh ngày bàn giao nào, kể cả hình thức trực tiếp và thư điện tử.

Ngày 07/11/2018, chị P nhận được Công văn số 55/CV-SĐVĐ ngày 15/10/2018, thông báo về việc đến nhận bàn giao căn hộ. Theo thông báo này, ngày 09/11/2018 chị P đến để nhận bàn giao căn hộ, tuy nhiên khi xem xét thực tế căn hộ số C0903, chị P thấy còn rất nhiều hạng mục mà chủ đầu tư chưa hoàn thành như chưa trát tường 02 phòng vệ sinh, chưa có cửa ra vào, chưa lắp khung kính cửa ban công.... Các hạng mục này đều thuộc danh mục vật liệu và trang thiết bị của căn hộ quy định tại Phụ lục I của Hợp đồng mà chủ đầu tư phải hoàn thiện khi bàn giao. Toàn bộ các ý kiến nêu trên, chị P đã trình bày bằng văn bản và gửi tới chủ đầu tư, đồng thời không nhận bàn giao (thể hiện qua ý kiến phản hồi của khách hàng căn hộ C0903 dự án VIET DUC COMPLEX).

Kể từ đó, chị P thường xuyên qua công trình để theo dõi tiến độ hoàn thiện, tuy nhiên chị nhận thấy tiến độ hoàn thiện rất chậm, đến ngày 21/12/2018, chị P đã gửi Đơn thanh lý Hợp đồng tới chủ đầu tư, đề nghị chủ đầu tư thực hiện các quy định theo Hợp đồng. Sau đó, chị P nhận được phản hồi của Chủ đầu tư bằng công văn số 03/2018/CV-KD ngày 27/12/2018, Văn bản này chỉ thể hiện nội dung là Chủ đầu tư sẽ hoàn trả số tiền chị đã đóng để mua căn hộ chứ không nhắc gì đến tiền lãi chậm bàn giao là 12%/năm/tổng số tiền bên mua đã thanh toán và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 20% tổng giá bán Căn hộ (quy định tại Khoản 12.3, Điều 12 Hợp đồng).

Ngày 11/04/2019, chị P lại nhận được Công văn số 61/CV-SĐVĐ thông báo lần cuối về việc đến nhận bàn giao căn hộ. Khi chị P đến công trình, nhận thấy công trình vẫn chưa hoàn thiện các hạng mục theo quy định tại Phụ lục I của Hợp đồng. Chị Phương cũng đã nhiều lần yêu cầu đại diện chủ đầu tư cung cấp cho chị văn bản chấp thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc nghiệm thu phòng cháy chữa cháy, nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng, nhưng đều được trả lời là chưa có và cũng không giải thích lý do tại sao?. Chị Phương được biết đến ngày 21/08/2019 việc nghiệm thu phòng cháy chữa cháy của dự án này (không bao gồm các hạng mục: Tầng 1, tầng 2, tầng 3 và tầng kỹ thuật) mới được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận (thể hiện tại Công văn số 308/2019/CV-KD ngày 30/08/2019 về thông báo kết quả cuộc họp ngày 27/08/2019). Ngoài ra, tại Công văn số

2010/2019/CV ngày 20/10/2019 về phúc đáp văn bản kiến nghị ngày 27/09/2019 cũng đã thể hiện một số hạng mục của dự án vẫn chưa được hoàn thiện như: Thang máy, hệ thống kiểm soát an ninh (camera giám sát), biển số căn hộ, mất thần,...điều này càng chứng tỏ sự chậm trễ trong việc hoàn thiện công trình của chủ đầu tư.

Chị Phương đề nghị Tòa án giải quyết cho chị được chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số C0903/HĐMB/CC với Công ty cổ phần đầu tư SĐ với lý do:

- Thứ nhất: Công ty cổ phần đầu tư SĐ vi phạm nghĩa vụ thời gian bàn giao căn hộ, ngày 21/12/2018 chị đã gửi Đơn thanh lý Hợp đồng tới chủ đầu tư đề nghị chủ đầu tư thực hiện các quy định theo Hợp đồng để chấm dứt Hợp đồng. Ngày 27/12/2018 Công ty SĐ gửi cho chị Công văn số 03/2018/CV - KD về việc trả lời Đơn thanh lý hợp đồng, nên chị xác định ngày 27/12/2018 là ngày hai bên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số C0903/HĐMB/CC.

- Thứ hai: Đã quá hạn 240 ngày căn hộ vẫn chưa đủ điều kiện bàn giao theo Phụ lục 1 của Hợp đồng.

- Thứ ba: Công trình chưa đủ điều kiện bàn giao về phòng cháy chữa cháy và chưa được nghiệm thu.

Trên cơ sở đó chị P yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty cổ phần đầu tư SĐ trả chị toàn bộ số tiền chị đã thanh toán mua căn hộ số C903 là 2.450.000.000đồng.

- Buộc Công ty cổ phần đầu tư SĐ thanh toán cho chị khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng, cụ thể:  $2.564.519.000 * 20\% = 512.903.800$  đồng (*Năm trăm mười hai triệu chín trăm linh ba nghìn tám trăm đồng*).

- Buộc Công ty cổ phần đầu tư SĐ thanh toán cho chị khoản lãi suất chậm bàn giao tính từ ngày 16/04/2018 đến ngày 27/12/2018 là ngày chủ đầu tư phản hồi đồng ý chấm dứt hợp đồng với chị P với lãi suất 12%/năm/tổng số tiền chị P đã thanh toán (2.450.000.000 đồng); (Căn cứ Khoản 12.3 Điều 12 Hợp đồng) tính ra là 196.000.000 đồng.

- Buộc Công ty cổ phần đầu tư SĐ thanh toán cho chị P số tiền lãi 10%/năm trên tổng số tiền đã thanh toán mua căn hộ từ ngày 21/01/2019 tạm tính đến ngày 07/10/2020 là 625 ngày số tiền là 419.520.548 đồng.

***Bị đơn Công ty cổ phần SĐ và người đại diện theo ủy quyền là anh Bùi Hữu Thắng trình bày:***

Công ty cổ phần SĐ là đại diện liên danh của 03 nhà đầu tư tại Dự án Khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở, địa chỉ: ngõ 164 Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Ngày 16/08/2017, Công ty cổ phần SĐ và chị P có ký kết Hợp đồng Mua bán căn hộ chung cư số C0903/HĐMB/CC và các phụ lục Hợp đồng kèm theo (“Hợp đồng Mua bán”). Theo đó, các bên đồng ý thực hiện việc mua bán căn hộ số C0903, diện tích 101,21 m<sup>2</sup>, tòa nhà C với giá là: 2.564.519.000 đồng, chưa bao gồm phí bảo trì. Căn hộ chị P mua là căn hộ xây thô, theo điều 4.4 của Hợp đồng, trường hợp bên bán bàn giao căn hộ xây dựng thô thì bên bán chỉ hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của căn hộ.

Chị Phương đã tiến hành thanh toán 01 lần và đã thanh toán cho Công ty cổ phần đầu tư SĐ số tiền là 2.450.000.000 đồng tương đương với 95% tổng giá trị căn hộ. Việc thanh toán của chị P đã được Công ty cổ phần Đầu tư SĐ xác nhận bằng việc xuất hóa đơn giá trị gia tăng số 0000362 ngày 16/08/2017.

Ngày 15/10/2018, Công ty cổ phần SĐ có Công văn số 55/CV-SĐVĐ về việc thông báo cho chị P đến nhận bàn giao căn hộ.

Ngày 09/11/2018, chị P đến nhận bàn giao căn hộ, tuy nhiên do có yêu cầu sửa chữa một số hạng mục trong căn hộ nên chưa ký vào Biên bản bàn giao và đồng thời có văn bản đề nghị Công ty sửa chữa một số vấn đề trong căn hộ.

Ngày 11/04/2019, Công ty cổ phần Sông Đà -Việt Đức tiếp tục gửi thông báo đề yêu cầu các chủ căn hộ đến nhận bàn giao căn hộ thô, tuy nhiên chị P không đến nhận bàn giao.

Ngày 21/12/2018, chị P có Đơn thanh lý Hợp đồng. Tuy nhiên, yêu cầu của của chị P là không hợp pháp theo thoả thuận tại Hợp đồng vì lý do sau: Theo quy định tại Điều 12.3 Hợp đồng Mua bán quy định: “*Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 240 (hai trăm bốn mươi) ngày kể từ Ngày bàn giao dự kiến, Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này, trong trường hợp này, Bên Mua không có nghĩa vụ bồi thường cho Bên Bán bất kỳ khoản mất mát, thiệt hại, chi phí và phí tổn nào phát sinh do lỗi của Bên Bán. Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán, tiền phạt chậm bàn giao và khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng với mức phạt bằng 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá bán Căn hộ*”. Cần xác định ngày bàn giao dự kiến để xác định thời điểm Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng.

Theo nội dung tại Điều 8.2 Hợp đồng mua bán có quy định: “*Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua dự kiến vào ngày 15/04/2018 (gọi là ngày xác định bàn giao căn hộ) và có thể được điều chỉnh theo Thông báo của Bên Bán nhưng tối đa không quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày Bàn giao dự kiến*”. Như vậy, ngày bàn giao theo dự kiến có thể được xác định là: 15/04/2018 + 180 ngày = 15/10/2018.

Căn cứ theo Điều 12.3 thì thời điểm Bên mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng là: 15/10/2018 + 240 ngày = 15/04/2019.

Do đó, việc yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng vào ngày 21/12/2018 của chị P là không chính xác. Chị Phương chưa có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán nêu trên. Vì vậy, đến nay Hợp đồng Mua bán vẫn còn hiệu lực thi hành với Công ty cổ phần SĐ và chị P

Chị Phương cho rằng Công ty cổ phần SĐ vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ là không có căn cứ bởi lẽ: theo quy định tại Điều 8.2 Hợp đồng mua bán quy định: “*Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua dự kiến vào ngày 15/04/2018 (gọi là ngày xác định bàn giao căn hộ) và có thể được điều chỉnh theo Thông báo của Bên Bán nhưng tối đa không quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày Bàn giao dự kiến...*”. Vậy thời hạn bàn giao chậm nhất đối với căn hộ của chị P là ngày 15/10/2018. Ngày 15/10/2018, Công ty cổ phần Đầu tư Sông Đà Việt Đức có công văn số 55/CV-SĐVD gửi cho Bên mua với nội dung thông báo việc bàn giao căn hộ cho Bên mua, thông báo trên đã thực hiện trong thời hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng của các bên. Đến ngày 09/11/2018, Bên mua đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo trên, Bên bán đã thực hiện bàn giao căn hộ cho Bên mua, tuy nhiên cho rằng căn hộ chưa đảm bảo chất lượng nên Bên mua không nhận bàn giao. Theo quy định tại điểm a Điều 8.7 HĐMB quy định: “*Tại Thời Điểm Bàn Giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc bảng đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được các bên thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao hoặc đề nghị sửa chữa. Đối với trường hợp Bên Mua ký bảng đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao căn hộ, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của Căn Hộ so với Hợp Đồng như đã liệt kê trong bảng đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao căn hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao căn hộ*”.

Đối với trường hợp của Bên mua đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo tuy nhiên không nhận bàn giao căn hộ do căn hộ có khiếm khuyết sai sót thì thực hiện thỏa thuận trên. Khi Bên mua có bảng đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao căn hộ thì thời hạn bàn giao sẽ được xác định cho đến khi Bên bán hoàn thành việc khắc phục những khiếm khuyết này và thông báo cho Bên mua đến nhận căn hộ.

Như vậy, sau khi Bên mua đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo tuy nhiên không nhận bàn giao do căn hộ có khiếm khuyết sai sót thì Hợp đồng không có quy định về việc thời hạn bàn giao sau đó là bao lâu mà chỉ được xác định khi Bên Bán có thông báo cho Bên mua.

Ngoài ra tại Điều 8.2 có thỏa thuận: *“Thông báo bàn giao được coi như một văn bản hợp lệ để miễn trừ trách nhiệm của bên Bán do chậm tiến độ bàn giao Căn hộ theo dự kiến.”*. Do Bên bán đã có thông báo bàn giao căn hộ cho Bên mua nên có thể căn cứ theo quy định này để xác định việc miễn trừ trách nhiệm đối với Bên Bán.

Như vậy, có căn cứ xác định Bên bán không vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ với Bên mua khi đã có thông báo bàn giao căn hộ vào ngày 15/10/2018 và thực hiện việc bàn giao vào ngày 09/11/2018.

Do vậy yêu cầu khởi kiện của chị P không phù hợp với thỏa thuận tại Hợp đồng và quy định của pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

***1. Công ty cổ phần kinh doanh vật tư và xây dựng:***

Tại Công văn số 244/CV-HCTH năm 2020 trình bày: Công ty cổ phần kinh doanh vật tư và xây dựng với các bên hợp tác kinh doanh đã thống nhất để Công ty cổ phần đầu tư SD đại diện chủ đầu tư trực tiếp làm việc với khách hàng, đối tác, thỏa thuận thương lượng và giải quyết những vấn đề phát sinh trong quá trình triển khai thực hiện Dự án

Công ty không có yêu cầu độc lập trong vụ án và không có ý kiến gì đối với yêu cầu của người khởi kiện.

***2. Công ty cổ phần tập đoàn xây dựng và thiết bị công nghiệp:***

Quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập nhiều lần nhưng Công ty cổ phần tập đoàn xây dựng và thiết bị công nghiệp không đến làm việc cũng như tham gia phiên tòa và cũng không gửi ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 78/2020/DS - ST, ngày 17/12/2020 Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân đã xét xử:**

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn An Việt P về việc Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư đối với Công ty cổ phần đầu tư SĐ.

1. Xác định chị Nguyễn An Việt P đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A0404/HĐMB/CC ngày 31.5.2017 về việc mua bán căn hộ số A0404, diện tích 99,65m<sup>2</sup>, tòa nhà A tại Dự án Khu dịch vụ, văn phòng và nhà ở VIETDUC COMPLEX, địa chỉ: ngõ 164 Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội với Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà- Việt Đức đúng pháp luật.

2. Buộc Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà Việt Đức phải thanh toán cho chị Nguyễn Anh Việt Phương các khoản tiền gồm:

+ Toàn bộ số tiền đã thanh toán: 2.450.000.000 đồng (*Hai tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng*);

+ Tiền phạt chậm bàn giao được tính từ ngày 13.10.2018 đến ngày đủ điều kiện bàn giao 06.7.2020, tương đương 696 ngày là: 2.450.000.000 đồng x 12%/365x 696 ngày = 560.613.698 đồng (*năm trăm sáu mươi triệu sáu trăm mười ba nghìn sáu trăm chín tám đồng*)

+ Tiền phạt vi phạm hợp đồng:  $2.564.519.000 \times 20\% = 512.903.800$  đồng (*Năm trăm mười hai triệu chín trăm linh ba nghìn tám trăm đồng*);

Tổng số tiền Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà – Việt Đức phải thanh toán cho chị Nguyễn An Việt P là: 3.523.517.498 đồng (*ba tỷ năm trăm hai mươi ba triệu năm trăm mười bảy nghìn bốn trăm chín tám đồng*).

3. Không chấp nhận các yêu cầu khác của các bên đương sự.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/12/2020 chị P có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và cho rằng, Quyết định của bản án sơ thẩm chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của chị, chị P đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm và yêu cầu :

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị P và buộc bị đơn phải thanh toán tiền lãi chậm trả 10%/năm/số tiền đã thanh toán từ ngày 21/01/2019 tạm tính đến ngày 17/12/2020 là 467.178.082đồng.

- Sửa thời điểm bắt đầu tính tiền phạt chậm bàn giao từ ngày 16/4/2018.

Ngày 28/12/2020, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với các lý do:



- Bản án sơ thẩm áp dụng quy định của pháp luật không chính xác, bị đơn đã nộp Công văn số 1182/GĐ-GDD2 ngày 21/10/2020 của Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình cho Tòa án cấp sơ thẩm. Nội dung thể hiện...về điều kiện bàn giao căn hộ chung cư thô trong đó xác định “*việc bàn giao căn hộ chung cư thô là bàn giao phần công trình chưa hoàn thành thi công xây dựng*”, công trình chưa hoàn thành thi công xây dựng đương nhiên chưa được nghiệm thu phòng cháy chữa cháy và nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm vẫn áp dụng quy định tại Điều 124 Luật xây dựng năm 2014 “Bàn giao công trình xây dựng” để nhận định cho rằng điều kiện bàn giao căn hộ thô buộc phải có nghiệm thu phòng cháy chữa cháy và văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng là không đúng; Tại thời điểm bàn giao, Công ty cổ phần SĐ đã đủ điều kiện bàn giao căn hộ thô.

- Việc chỉ P không ký vào Biên bản bàn giao hoặc Biên bản đề nghị sửa chữa là vi phạm của Bên mua, tuy nhiên Tòa án chưa xem xét vấn đề này làm rõ quyền và nghĩa vụ của các bên

- Mặc dù bên mua đã đóng 95% giá trị căn hộ nhưng chưa thực hiện thanh toán 2% kinh phí bảo trì căn hộ là điều kiện giao nhận căn hộ theo tiến độ dự án được quy định tại Hợp đồng.

Tòa án chưa đánh giá để vụ án được xem xét toàn diện khách quan và đề nghị tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xác định thời điểm nguyên đơn chấm dứt Hợp đồng và cho rằng kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu:

Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét buộc bị đơn phải chịu 10% trên số tiền nguyên đơn đã nộp do bị đơn vi phạm nghĩa vụ chậm thanh toán.

- Xác định thời điểm nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng vào ngày 21/12/2018 do việc chấm dứt Hợp đồng đã được cả hai bên xác nhận.

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

*Về thủ tục tố tụng:* Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

*Về nội dung:* Sau khi phân tích, đánh giá quá trình giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị:

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn - bà Nguyễn An Việt P.
- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn - Công ty cổ phần Sông Đà, Việt Đức do ông Bùi Hữu Thắng làm đại diện theo ủy quyền.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 78/2020/DSST ngày 17/12/2020 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội theo hướng:

- Tiền lãi suất chậm bàn giao được tính từ ngày 16/4/2018 đến 21/12/2018.
- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn khoản lãi chậm trả tiền là 10%/ tổng số tiền nguyên đơn đã thanh toán để mua căn hộ từ ngày 28/01/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

1. *Về tố tụng:* Nguyên đơn, bị đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

2. Về Nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1. *Về tính hợp pháp của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư*

Ngày 16/08/2017, chị Nguyễn An Việt P và Công ty cổ phần đầu tư SD ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số C0903/HĐMB/CC (gọi tắt là Hợp đồng mua bán căn hộ), đối tượng mua bán là căn hộ số C0903, diện tích 101,21 m<sup>2</sup>, tại tòa nhà C Dự án Khu dịch vụ, văn phòng và nhà ở VIETDUC COMPLEX, địa chỉ ngõ 164 Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Việc Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà- Việt Đức ký Hợp đồng mua bán căn hộ với chị Nguyễn An Việt P được cả hai bên xác nhận là tự nguyện. Hình thức và nội dung của Hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa chị Nguyễn An Việt P và Công ty cổ phần đầu tư SD được xác định là hợp pháp, các bên có nghĩa vụ thực hiện.

2.2 *Về diễn biến quá trình thực hiện các thỏa thuận trong Hợp đồng:*

Căn cứ vào trình bày của các bên đương sự, tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ và thẩm tra tại phiên tòa xác định, hai bên thỏa thuận giá bán căn hộ là 2.564.519.000đồng, chị P đã thanh toán 01 lần cho Công ty cổ phần đầu tư SĐ với số tiền là 2.450.000.000 đồng, tương đương với 95% tổng giá trị căn hộ. Việc thanh toán của chị P đã được Công ty cổ phần Đầu tư SĐ xác nhận bằng việc xuất hóa đơn giá trị gia tăng số 0000362 ngày 16/08/2017.

Hai bên thỏa thuận Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên mua dự kiến vào ngày 15/4/2018 và có thể được điều chỉnh theo thông báo của bên bán nhưng tối đa không quá 180 ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến. Trong trường hợp có điều chỉnh, bên bán phải có văn bản thông báo điều chỉnh ngày bàn giao cho bên mua với nội dung quy định tại khoản 8.4 Điều 8 của Hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án cả hai bên đều xác nhận bên bán không có văn bản thông báo điều chỉnh ngày bàn giao cho bên mua.

Theo Công ty cổ phần đầu tư SĐ trình bày, ngày 15/10/2018 Công ty đã có Công văn số 55/CV-SĐVĐ (gọi tắt là Công văn số 55), thông báo cho chị P đến nhận bàn giao căn hộ. Chị Phương xác nhận đến ngày 07/11/2018, chị P có nhận được Công văn số 55 nêu trên.

Ngày 09/11/2018 chị P đến nhận bàn giao căn hộ theo Công văn số 55 nhưng thấy còn nhiều hạng mục mà chủ đầu tư chưa hoàn thành như chưa trát tường 02 phòng vệ sinh, chưa có cửa ra vào, chưa lắp khung kính cửa ban công.... các hạng mục này đều thuộc danh mục vật liệu và trang thiết bị của căn hộ quy định tại Phụ lục I của Hợp đồng mà chủ đầu tư phải hoàn thiện khi bàn giao. Toàn bộ các ý kiến nêu trên, chị P đã trình bày bằng văn bản và gửi tới chủ đầu tư, đồng thời không nhận bàn giao căn hộ. Phía Công ty cổ phần đầu tư SĐ xác nhận việc chị P có đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo và có yêu cầu chỉnh sửa thiếu sót.

Ngày 21/12/2018 sau khi xem căn hộ thấy vẫn chưa hoàn thiện, chị P đã gửi Đơn thanh lý hợp đồng. Phía Công ty cổ phần đầu tư SĐ cũng xác nhận việc chị P gửi Đơn xin thanh lý Hợp đồng.

Ngày 11/04/2019, Công ty cổ phần đầu tư SĐ tiếp tục có Công văn số 61/CV-SĐVĐ, thông báo cho chị P đến nhận bàn giao căn hộ. Sau khi nhận được thông báo, chị P đến công trình và xem căn hộ trước khi nhận bàn giao, nhận thấy công trình vẫn chưa hoàn thiện các hạng mục theo quy định tại Phụ lục I của Hợp đồng, ngày 18/4/2019 chị P có văn bản gửi Công ty cổ phần đầu tư SĐ, nội dung phản ánh thực trạng căn hộ còn nhiều lỗ thủng trên trần nhà, trước đó chị đã yêu cầu chủ đầu tư xử lý nhưng đến nay chưa khắc phục, do vậy chị từ chối nhận nhà theo yêu cầu của chủ

đầu tư, **yêu cầu chủ đầu tư khắc phục, sau khi khắc phục xong thì cần có văn bản thông báo lại để kiểm tra trước khi nhận nhà** đồng thời yêu cầu chủ đầu tư nhanh chóng hoàn thiện các hạng mục bên ngoài và bên trong của toà nhà và thông báo cho chị P ngày nào dự án có thể đi vào hoạt động.

Ngày 22/4/2019 chị P đã gửi đơn khởi kiện ra Tòa án.

Với diễn biến quá trình thực hiện Hợp đồng như đã nêu ở nội dung trên xét thấy, căn cứ vào thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng mua bán căn hộ đã ký kết thì thời hạn bàn giao nhà dự kiến vào ngày 15/4/2018, tuy nhiên đến thời hạn này phía Công ty cổ phần SĐ không tiến hành được việc bàn giao nhà nhưng cũng không có văn bản thông báo điều chỉnh ngày bàn giao cho chị P, như vậy là vi phạm nội dung đã thỏa thuận tại tiểu mục 8.2, Điều 8 của Hợp đồng.

Mặc dù phía Công ty cổ phần SĐ không có văn bản thông báo điều chỉnh ngày bàn giao, tuy nhiên đến ngày 09/11/2018 chị P đến để nhận bàn giao căn hộ nhưng Công ty cổ phần SĐ vẫn chưa hoàn thiện các hạng mục nêu trong Hợp đồng (chưa trát tường 02 phòng vệ sinh, chưa có cửa ra vào, chưa lắp khung kính cửa ban công...) là chưa đủ điều kiện bàn giao nhà theo Hợp đồng hai bên đã ký kết.

Ngày 18/4/2019 sau khi đến xem căn hộ để nhận bàn giao theo Công văn số 61/CV-SĐVD ngày 11/4/2019, chị P đã có văn bản gửi Công ty cổ phần đầu tư SĐ yêu cầu hoàn thiện các nội dung mà trước đó chị đã phản ánh và được Công ty xác nhận. Căn cứ vào tài liệu trong hồ sơ (BL 88) thể hiện ở phía sau Đơn của chị P gửi Công ty cổ phần đầu tư SĐ có ý kiến chỉ đạo của người có thẩm quyền của Công ty cổ phần SĐ với nội dung: ***chuyển BCH tổng thầu yêu cầu hoàn thiện ngay, bàn giao căn hộ cho khách hàng trước ngày 20/4/2019***, tuy nhiên tài liệu này là bản photocopy, theo chị P trình bày Công ty đã giữ lại bản gốc còn đưa cho chị P bản photocopy. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần SĐ xác nhận, Công ty có nhận được văn bản ghi ý kiến của chị P và có ý kiến chỉ đạo như nội dung đã nêu trên là đúng. Tuy nhiên đến ngày 20/4/2019 thì Công ty cũng không tiến hành bàn giao căn hộ cho chị P như đã xác nhận và có ý kiến chỉ đạo. Do vậy cần xác định lỗi của Công ty cổ phần SĐ.

Phía bị đơn kháng cáo cho rằng, việc bàn giao căn hộ chung cư thô là bàn giao phần công trình chưa hoàn thành thi công xây dựng...do vậy chị P không ký vào Biên bản bàn giao và không nhận bàn giao là trách nhiệm của chị P, không phải là căn cứ chấm dứt Hợp đồng.

Xem xét đối với Công văn số 1182/GĐ-GDD2 ngày 21/10/2020 của Cục giám định Nhà nước gửi Công ty cổ phần SĐ, nội dung thể hiện

1.Theo quy định tại Điều 31 Nghị định 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng thì điều kiện để đưa công trình, hạng mục công trình vào sử dụng gồm: a) công trình hạng mục công trình được nghiệm thu theo quy định; b) *phải được cơ quan có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu và ra Văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu của chủ đầu tư. Trong đó tại điểm c khoản 2 Điều này quy định được cơ quan Cảnh sát phòng cháy chữa cháy ra Văn bản nghiệm thu về PCCC theo quy định của pháp luật về PCCC*

2. *Việc bàn giao căn hộ xây thô cho khách hàng là việc bàn giao phần công trình chưa hoàn thành thi công xây dựng được thực hiện theo thỏa thuận của hợp đồng đã ký kết giữa khách và chủ đầu tư*

Như vậy tại Công văn nêu trên cũng xác định điều kiện để đưa công trình, hạng mục công trình vào sử dụng là phải được cơ quan có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu và ra Văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu của chủ đầu tư, trong đó được cơ quan Cảnh sát phòng cháy chữa cháy ra Văn bản nghiệm thu về PCCC theo quy định của pháp luật về PCCC. Việc bàn giao căn hộ xây thô cho khách hàng là bàn giao phần công trình chưa hoàn thành thi công xây dựng được thực hiện theo thỏa thuận của hợp đồng đã ký kết giữa khách và chủ đầu tư. Tuy nhiên trong Hợp đồng hai bên không có thỏa thuận về điều kiện khi bàn giao căn hộ xây thô cho khách hàng thì không cần phải có văn bản nghiệm thu của cơ quan có thẩm quyền.

Để có căn cứ xác định dự án đã đủ điều kiện được nghiệm thu và bàn giao cho người mua hay chưa?, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có văn bản gửi đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tại Công văn số 2097/PCCC&CNCH-P4 ngày 15/9/2020 của Cục cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ thể hiện, đến ngày 22/01/2020 công trình mới được nghiệm thu toàn bộ về phòng cháy chữa cháy. Tại Công văn số 1054/GĐ-GĐ2 ngày 22/9/2020 của Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng xác định: “...*Theo quy định tại khoản 4 Điều 31 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12.5.2015 của Chính Phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng thì công trình, hạng mục công trình được đưa vào sử dụng phải được cơ quan có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu và ra văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu của chủ đầu tư. Công trình xây dựng nêu trên, Cục giám định đã tổ chức kiểm tra theo báo cáo hoàn thành thi công xây dựng của chủ đầu tư và ban hành văn bản số 125/GĐ-GDD/HT ngày 06/7/2020 thông báo*

*chấp thuận kết quả nghiệm thu của chủ đầu tư để đưa công trình vào sử dụng theo quy định...”.*

Theo quy định tại Điều 124 Luật xây dựng 2014 về bàn giao hạng mục xây dựng khoản 1 quy định:

*“1. Việc bàn giao công trình xây dựng phải tuân thủ các quy định sau:*

*a) Đã thực hiện nghiệm thu công trình xây dựng theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng;*

*b) Bảo đảm an toàn trong vận hành, khai thác khi đưa công trình vào sử dụng.”*

Khoản 3 Điều 13 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 cũng quy định:

Chủ đầu tư chỉ được phép bàn giao nhà chung cư cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; Điều kiện bàn giao căn hộ thô: Phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà chung cư.

Căn cứ vào trả lời của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và các quy định nêu trên, không có quy định nào xác định việc bàn giao căn hộ xây thô thì không cần phải có chấp thuận kết quả nghiệm thu của cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền. Do vậy theo cung cấp của Cục giám định Nhà nước thì đến **ngày 06/7/2020** mới có thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu của chủ đầu tư để đưa công trình vào sử dụng theo quy định...

Như vậy, chỉ có căn cứ xác định đến ngày **06/7/2020**, công trình mới đủ điều kiện để bàn giao đưa vào sử dụng. Việc thông báo của chủ đầu tư tới chị Nguyễn An Việt P về việc nhận nhà khi chưa hoàn thiện các hạng mục mà chủ đầu tư có nghĩa vụ phải thực hiện theo Hợp đồng hai bên đã thỏa thuận và trước thời điểm công trình được nghiệm thu là chưa đủ điều kiện bàn giao. Việc thay đổi thời hạn bàn giao nhà mà không có thông báo chuyển dịch thời gian bàn giao nhà cho chị P là vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng. Đây là căn cứ để chị P đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị P là có cơ sở.

Phân tích nêu trên cũng là căn cứ để Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị P là không có căn cứ.

*2.3 Căn cứ xác định thời điểm nguyên đơn đơn phương chấm dứt Hợp đồng:*

Như đã phân tích ở nội dung nêu trên về diễn biến quá trình thực hiện Hợp đồng. Xét thấy, ngày 21/12/2018 sau khi xem căn hộ vẫn chưa thấy hoàn thiện, chị P đã gửi Đơn thanh lý hợp đồng. Sau thời gian này (ngày 11/04/2019), Công ty cổ phần SĐ tiếp tục có thông báo cho chị P đến nhận nhà, mặc dù đã gửi đơn thanh lý Hợp đồng nhưng sau khi nhận được thông báo, chị P vẫn đến nhận nhà theo thông báo của Công ty cổ phần SĐ.

Tại Văn bản chị P gửi Công ty cổ phần đầu tư SĐ ngày 18/4/2019 (BL.88 được các bên xác nhận tại phiên tòa) nội dung thể hiện, chị P yêu cầu chủ đầu tư khắc phục những hạng mục còn thiếu sót, sau khi khắc phục xong thì cần có văn bản thông báo lại để kiểm tra trước khi nhận nhà. Như vậy mặc dù có đơn xin thanh lý Hợp đồng nhưng đến thời điểm ngày **18/4/2019** chị P vẫn chấp nhận để chủ đầu tư khắc phục những hạng mục còn thiếu sót và có văn bản thông báo cho chị trước khi nhận nhà. Thời điểm này được xác định là chị P vẫn đang tiếp tục thực hiện và chưa chấm dứt Hợp đồng. Ngày **22/4/2019** chị P mới gửi đơn khởi kiện ra Tòa án nên thời điểm này mới được xác định là chị P chấm dứt Hợp đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định chị P chấm dứt Hợp đồng là đúng nhưng chưa xác định thời điểm chị P chấm dứt Hợp đồng là chưa chính xác.

### *2.3 Xác định thời điểm chậm bàn giao căn hộ và căn cứ phạt chậm bàn giao:*

Căn cứ vào Văn bản chị P gửi Công ty cổ phần đầu tư SĐ ngày 18/4/2019 và được Công ty cổ phần đầu tư SĐ xác nhận đồng thời có ý kiến chỉ đạo vào Đơn yêu cầu khắc phục sửa chữa và bàn giao cho khách hàng vào ngày 20/4/2019, tuy nhiên đến ngày này Công ty vẫn không tiến hành bàn giao được nhà cho chị P. Do vậy cần xác định thời điểm chậm bàn giao nhà cho chị P tính từ ngày 20/4/2019 đến thời điểm đủ điều kiện bàn giao là ngày 06/7/2020. Tòa án cấp sơ thẩm xác định thời điểm chậm bàn giao nhà là ngày 13/10/2018 là chưa chính xác vì như đã phân tích ở nội dung nêu trên, tại thời điểm này chị P và Công ty cổ phần đầu tư SĐ vẫn đang trong quá trình thực hiện Hợp đồng.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty cổ phần đầu tư SĐ thanh toán tiền lãi 10% trên tổng số tiền đã thanh toán tính từ ngày 21/01/2019 tạm tính đến ngày 17/12/2020 với số tiền là 467.178.082 đồng. Nội dung này đã được Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định, sau khi chị P đưa ra yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ, các bên vẫn còn tranh chấp về điều kiện chấm dứt Hợp đồng và chưa được giải quyết. Do đó, chưa có cơ sở xác định bị đơn vi phạm nghĩa vụ chậm thanh

toán nên yêu cầu của chị P là không có cơ sở và không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

Do vậy Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại bản án sơ thẩm, xác định lại thời hạn chậm bàn giao căn hộ và buộc bị đơn phải chịu phạt chậm bàn giao căn hộ như sau:

Tiền phạt chậm bàn giao được tính từ ngày 20.4.2019 đến ngày đủ điều kiện bàn giao là ngày 06.7.2020 (tổng cộng là 437 ngày ).

Số tiền chị P đã nộp là 2.450.000.000 đồng  $\times 12\%/365 \times 437$  ngày = 351.994.520 đồng.

Những phân tích nêu trên cũng là căn cứ để Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Giữ nguyên các quyết định khác của Tòa án cấp sơ thẩm.

Phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

### **3. Về án phí:**

Công ty cổ phần đầu tư SĐ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ phải trả cho chị P, cụ thể: Tổng số tiền phải thanh toán: (3.314.898.320 đồng - 2.000.000.000 đồng)  $\times 2\% + 72.000.000$  đồng, nên số tiền án phí phải chịu là: 98.297.966 đồng.

Chị Nguyễn An Việt P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận, cụ thể: 4.084.131.197 đồng - 3.314.898.320 đồng = 769.232.877 đồng nên số tiền án phí phải chịu là 34.769.315 đồng.

Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 116, 117, 401, 402, 405, 418, 422 và Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;



### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn An Việt P về việc Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư đối với Công ty cổ phần đầu tư SĐ.

1.1. Xác định chị Nguyễn An Việt P đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số C0903/HĐMB/CC, ngày 16/8/2017, diện tích 101,21m<sup>2</sup>, tòa nhà A tại Dự án Khu dịch vụ, văn phòng và nhà ở VIETDUC COMPLEX; địa chỉ: ngõ 164 Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội với Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà- Việt Đức là đúng pháp luật.

1.2. Buộc Công ty cổ phần đầu tư SĐ phải thanh toán cho chị Nguyễn An Việt P các khoản tiền gồm:

- Toàn bộ số tiền đã thanh toán: 2.450.000.000đồng;
- Tiền phạt chậm bàn giao căn hộ tính từ ngày 20/4/2019 đến ngày 06/7/2020, (437 ngày): 2.450.000.000 đồng x 12%/365 x 437 ngày = 351.994.520đồng.
- Tiền phạt vi phạm hợp đồng: 2.564.519.000 x 20% = 512.903.800 đồng;

Tổng số tiền Công ty cổ phần đầu tư SĐ phải thanh toán cho chị Nguyễn An Việt P là: 3.314.898.320đồng.

1.3. Không chấp nhận các yêu cầu khác của các bên đương sự.

### **2. Về án phí:**

Công ty cổ phần đầu tư SĐ phải chịu 98.297.966 đồng án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0000961 ngày 05/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Số tiền án phí còn phải nộp là 97.997.966đồng.

Chị Nguyễn An Việt P phải chịu 34.769.315 đồng án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 48.500.000 đồng (*bốn mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0006666 ngày 25/12/2019 và 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0000964, ngày 5/01/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Hoàn trả lại cho chị Nguyễn An Việt P số tiền 14.030.685đồng.

3. 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 xong, tất cả các khoản tiền, hàng

tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

***Nơi nhận:***

- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;
- Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Xuân;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

**Trần Thị Thu Nam**