

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

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

**Bản án số:** 451/2020/DS - PT

**Ngày:** 01/12/2020

*“V/v tranh chấp hợp đồng  
mua bán nhà ở”*

**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 Thúy

*Các Thẩm phán:*

- Ông Nguyễn Quốc Thái
- Bà Nguyễn Thu Hồng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vương Thùy Dương - Thư ký Tòa án NDTP. Hà Nội.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:** Bà Trịnh Thu Tân\_KSV

Ngày 01 tháng 12 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 409 /2020/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở*” do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DSST ngày 29+30/6/2020 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 458/2020/QĐXX-PT ngày 10 tháng 11 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 586/2020/HPT-PT ngày 23/11/2020. Giữa:

**Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Tiến Nam, sinh năm 1979; Trú tại: Phòng 603 nhà N13 phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Trương Anh Tuấn, sinh năm 1977; Trú tại: Số 111 nhà 8A, ngõ 95 phố Chùa Bộc, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội theo Giấy ủy quyền số chứng thực: 0260.2018/CTCK, quyển số 01-SCT/CK,CD ngày 11/04/2018 tại Văn phòng công chứng Đông Đô.

**Bị đơn:** Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy (viết tắt là Công ty Cầu Giấy); Trụ sở: Số 302 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

**Người đại diện theo pháp luật:** Bà Trần Minh Hằng – Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: 1. Ông Nguyễn Thành Đình – Phó Tổng giám đốc

2. Bà Ngô Thị Hạnh – Cán bộ pháp chế

Người kháng cáo: 1. Ông Nguyễn Tiến Nam

2. Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy

Có mặt: Ông Nam, ông Tuấn, bà Hạnh, ông Đình

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***\*Tại đơn khởi kiện, các bản khai, nguyên đơn là ông Nguyễn Tiến Nam và người đại diện theo ủy quyền là ông Trương Anh Tuấn trình bày như sau:***

Ngày 16/12/2013 ông Nguyễn Tiến Nam (là bên mua) và Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy (là bên bán) ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 2808/HĐMBCH thuộc dự án Trung tâm thương mại - Văn phòng - Căn hộ để bán và cho thuê (gọi tắt là dự án Discovery Complex) tại địa chỉ số 302 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội với thông tin căn hộ và nội dung thỏa thuận cơ bản như sau:

- Căn hộ số: 08 thuộc tầng 28

- Diện tích: 133,4 m<sup>2</sup>

- Giá bán căn hộ (đã bao gồm thuế GTGT và giá trị quyền sử dụng đất): 31.200.000đồng/m<sup>2</sup>

- Tổng giá bán căn hộ: 4.162.080.000 đồng

- Thời điểm bàn giao dự kiến: Quý I/2016. Thời hạn bàn giao căn hộ có thể được gia hạn nhưng không quá 06 (sáu) tháng so với thời hạn bàn giao dự kiến. Trong trường hợp này bên bán phải có văn bản thông báo gia hạn thời hạn bàn giao cho bên mua. Thông báo này được coi như một văn bản hợp lệ để miễn trừ trách nhiệm của bên bán do chậm tiến độ bàn giao căn hộ.

- Tiến độ thanh toán: Chia thành 08 đợt như sau:

Đợt 1: Bên mua đã thanh toán cho bên bán số tiền 832.416.000 đồng tương đương 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá bán căn hộ.

Đợt 2: Tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng này, bên mua thanh toán cho bên bán số tiền 832.416.000 đồng, tương đương 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá bán căn hộ.

Đợt 3: Bên mua thanh toán cho Bên bán số tiền 416.208.000 đồng tương đương 10% (mười phần trăm) tổng giá bán căn hộ trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày bên mua nhận được thông báo của bên bán về việc yêu cầu thanh toán đợt 2 khi công trình thi công xong bê tông sàn tầng 15

Đợt 4: Bên mua thanh toán cho Bên bán số tiền 416.208.000 đồng tương đương 10% (mười phần trăm) tổng giá bán căn hộ trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày bên mua nhận được thông báo của bên bán về việc yêu cầu thanh toán đợt 3 khi công trình thi công xong bê tông sàn tầng 30.

Đợt 5: Bên mua thanh toán cho Bên bán số tiền 416.208.000 đồng tương đương 10% (mười phần trăm) tổng giá bán căn hộ trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày bên mua nhận được thông báo của bên bán về việc yêu cầu thanh toán đợt 4 khi công trình thi công xong bê tông sàn tầng 45

Đợt 6: Bên mua thanh toán cho Bên bán số tiền 416.208.000 đồng tương đương 10% (mười phần trăm) tổng giá bán căn hộ trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày bên mua nhận được thông báo của bên bán về việc yêu cầu thanh toán đợt 5 khi công trình thi công xong tầng mái.

Đợt 7: Bên mua thanh toán cho Bên bán số tiền 416.208.000 đồng tương đương 10% (mười phần trăm) tổng giá bán căn hộ trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày bên mua nhận được thông báo của bên bán về việc yêu cầu thanh toán đợt 6 khi công trình thi công hoàn thiện mặt ngoài và lắp đặt nội thất.

Đợt 8: Sau khi căn hộ đã hoàn thiện đủ điều kiện bàn giao, Bên bán chốt ngày bàn giao thực tế và Thông báo cho Bên mua (dự kiến vào tháng 03/2016), Bên mua thanh toán nốt cho Bên bán các khoản sau:

- + 10% (mười phần trăm) tổng giá bán căn hộ, số tiền là 416.208.000 đồng.
- + Phí bảo trì (2% giá bán căn hộ) số tiền là 75.674.182 đồng.
- + Thanh toán trả trước 03 tháng đầu tiên tiền phí quản lý nhà ngay khi nhận bàn giao căn hộ
- + Các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc mua bán, sử dụng căn hộ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nam đã thực hiện nghiêm túc, đầy đủ các nghĩa vụ nộp tiền đến hạn của mình. Cụ thể, đã thanh toán cho Công ty Cầu Giấy 07 (bây) đợt theo giấy báo nộp tiền với tổng số tiền là: 3.746.496.000 (Ba tỷ bảy trăm bốn mươi sáu triệu bốn trăm chín mươi sáu nghìn) đồng. Cụ thể từng đợt như sau:

Đợt 1: ngày 10/10/2012 ông Nam nộp tiền đợt 1 mua căn hộ số tiền 783.040.000 đồng vào tài khoản số 1201.00003316.25 của Công ty Cầu Giấy tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh Sở giao dịch 1.

Đợt 2: ngày 16/12/2013 ông Nam nộp tiền mua căn hộ số tiền 832.416.000 đồng vào tài khoản số 1201.00003316.25 của Công ty Cầu Giấy tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh Sở giao dịch 1.

Đợt 3: ngày 29/01/2015 ông Nam nộp tiền mua căn hộ số tiền 416.208.000 đồng vào tài khoản số 1201.00003316.25 của Công ty Cầu Giấy tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh Sở giao dịch 1.

Đợt 4, ngày 15/6/2015 ông Nam nộp tiền mua căn hộ số tiền 416.208.000 đồng vào tài khoản số 1201.00003316.25 của Công ty Cầu Giấy tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh Sở giao dịch 1.

Đợt 5, ngày 11/11/2015 ông Nam nộp tiền mua căn hộ số tiền 416.208.000 đồng vào tài khoản số 1201.00003316.25 của Công ty Cầu Giấy tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh Sở giao dịch 1.

Đợt 6, ngày 26/5/2016 ông Nam nộp tiền mua căn hộ số tiền 416.208.000 đồng vào tài khoản số 1201.00003316.25 của Công ty Cầu Giấy tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh Sở giao dịch 1.

Đợt 7 ngày 22/9/2016 ông Nam nộp số tiền 416.208.000 đồng vào tài khoản số 1201.00003316.25 của Công ty Cầu Giấy tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh Sở giao dịch 1.

Theo Thông báo số 2446 ngày 27/02/2018, Công ty Cầu Giấy yêu cầu ông Nam nộp tiền để nhận bàn giao căn hộ và thông báo diện tích sử dụng của căn hộ là 148.66m<sup>2</sup> (tăng 15,26m<sup>2</sup> so với diện tích đã nêu trong Hợp đồng); Tổng giá bán căn hộ là 4.638.192.000 đồng (tăng 476.712.000 đồng so với giá trị căn hộ được quy định trong hợp đồng số 2808/HĐMBCH); Số tiền ông Nam đã nộp là : 3.746.496.000 đồng; Số tiền còn lại ông Nam phải nộp là: 982.138.551 đồng (tăng 566.554.511 đồng so với số tiền thực tế mà ông Nam còn chưa nộp).

Vì chậm bàn giao căn hộ nhưng Công ty Cầu Giấy lại không tính lãi chậm bàn giao căn hộ cho ông Nam nên ông Nam không đồng ý thanh toán nốt số tiền theo Thông báo số 2446 của Công ty, đồng thời do Công ty khi thực hiện dự án có nhiều sai phạm, dẫn tới căn hộ chưa được nghiệm thu và đưa vào sử dụng nên Công ty không có quyền yêu cầu ông Nam thanh toán tiền để nhận bàn giao.

Về phía công ty Cầu Giấy là vi phạm nghiêm trọng cam kết về thời hạn bàn giao căn hộ. Theo quy định tại điều 6.1 của hợp đồng, Công ty Cầu Giấy phải bàn giao căn hộ cho ông chậm nhất vào ngày 31/3/2016 và được quyền chậm tối đa 06 tháng nhưng phải có thông báo cho ông về việc chậm bàn giao. Tuy nhiên, sau ngày 31/3/2016 ông không nhận được bất cứ thông báo nào của Công ty Cầu Giấy về việc chậm bàn giao căn hộ. Vì vậy, tính đến ngày 27/2/2018, Công ty Cầu Giấy đã chậm bàn giao căn hộ cho ông là 01 năm 11 tháng và tính đến ngày khởi kiện, Công ty Cầu Giấy đã chậm bàn giao căn hộ cho ông thời gian 02 năm 8 tháng 12 ngày. Công ty Cầu Giấy đã tự ý điều chỉnh thiết kế dự án, thiết kế căn hộ mà

không có sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền, làm tăng diện tích căn hộ lên quá nhiều, không thông báo cho bên mua, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp, nhu cầu và khả năng tài chính của bên mua. Việc tăng diện tích căn hộ lên nhiều làm vượt quá khả năng tài chính của ông, đồng thời việc tăng diện tích căn hộ so với thiết kế không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận dẫn tới sau này phần diện tích tăng thêm sẽ không được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Trong hợp đồng có thỏa thuận các bên đồng ý với diện tích thực tế của căn hộ được bàn giao. Tuy nhiên, mọi thỏa thuận của các bên chỉ được chấp nhận nếu đó là thỏa thuận phù hợp, không trái quy định pháp luật. Ông không chấp nhận trả tiền cho phần diện tích căn hộ tăng thêm do phần diện tích tăng thêm này xuất phát từ hành vi vi phạm, tự ý thay đổi thiết kế của Công ty Cầu Giấy. Ngoài ra, Công ty Cầu Giấy còn vi phạm quy định về phần sở hữu chung, sở hữu riêng của nhà chung cư, tự ý thay đổi thiết kế chung của nhà chung cư, gia tăng tổng số căn hộ từ 500 căn lên 633 căn.

Ông Nam khởi kiện đề nghị Tòa án:

- Buộc Công ty Cầu Giấy chấm dứt các hành vi vi phạm khi thực hiện dự án Discovery Complex. Yêu cầu xác định lại diện tích chung, diện tích riêng cho phù hợp, đảm bảo lợi ích của ông. Buộc công ty Cầu Giấy phải thực hiện việc cho ông có chỗ để xe máy mà không phải trả tiền thuê, chỉ phải trả chi phí dịch vụ trông giữ xe.

- Chấp nhận yêu cầu của ông về việc không thanh toán tiền tăng lên diện tích căn hộ, số tiền là 476.712.000 đồng.

- Đề nghị Tòa án có văn bản đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiến nghị xử phạt hành chính đối với chủ đầu tư về các vi phạm trong hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản.

- Buộc Công ty Cầu Giấy phải trả cho ông Nam khoản tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại điều 6 của hợp đồng mua bán căn hộ và điểm d khoản 1 điều 14 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 số tiền là 416.208.000 đồng.

- Buộc Công ty Cầu Giấy nhanh chóng hoàn thiện các thủ tục để bàn giao căn hộ cho ông.

- Buộc Công ty Cầu Giấy bồi thường cho ông thiệt hại thực tế do chậm bàn giao căn hộ số tiền là 10.000.000 đồng

Về kết quả đo đạc căn hộ 2808 ngày 15/07/2019 ông Nam đồng ý kết quả đo đạc do Công ty cổ phần tư vấn thiết kế khảo sát đo đạc và bản đồ thực hiện tại buổi Tòa án xem xét thẩm định tại căn hộ. Ông Nam không có ý kiến gì về kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản quận Cầu Giấy.

**\* Quá trình hòa giải tại Tòa án, ông Nam đã rút các yêu cầu khởi kiện sau:**

- Yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cầu Giấy chấm dứt các hành vi vi phạm khi thực hiện dự án này. Yêu cầu xác định lại diện tích chung, diện tích riêng cho phù hợp, đảm bảo lợi ích của ông. Buộc công ty Cầu Giấy phải thực hiện việc cho ông có chỗ để xe máy mà không phải trả tiền thuê, chỉ phải trả chi phí dịch vụ trông giữ xe. Đề nghị Tòa án có văn bản đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiến nghị xử phạt hành chính đối với chủ đầu tư về các vi phạm trong hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản; Buộc Công ty Cầu Giấy nhanh chóng hoàn thiện các thủ tục để bàn giao căn hộ cho ông. Buộc Công ty Cầu Giấy bồi thường thiệt hại thực tế do chậm bàn giao căn hộ số tiền là 10.000.000 đồng.

Về việc công ty Cầu Giấy cho rằng ông vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ đợt 3 đến đợt 9 là không đúng. Các đợt thanh toán từ đợt 1 đến đợt 7 ông Nam đều nhận được thông báo qua đường bưu điện, thường là cách sau nhiều ngày so với ngày trên thông báo. Trong các thông báo nộp tiền, chủ đầu tư đều không thông báo cho ông Nam là đã thi công đến tầng bao nhiêu, do tòa nhà cao nên ông Nam không thể đếm chính xác được số tầng mà chủ đầu tư đang thi công. Nay Công ty Cầu Giấy cho rằng ngày tính ông Nam bắt đầu vi phạm nghĩa vụ thanh toán là sau ngày thứ 10 của Thông báo nộp tiền các đợt thì đề nghị Công ty Cầu Giấy phải chứng minh ngày gửi Thông báo nộp tiền cho ông Nam vào ngày nào, tiến độ thi công công trình có tương ứng với thông báo nộp tiền đã được thỏa thuận trong hợp đồng mua bán căn hộ không. Toàn bộ quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nam không nhận được bất kỳ thông báo nào của Công ty Cầu Giấy về việc ông Nam chậm thanh toán theo tiến độ trong hợp đồng. Riêng về đợt cuối theo Thông báo ngày 27/02/2018, ông không đồng ý nộp tiền vì căn cứ vào Thông báo số 24/TB-UBND ngày 03/4/2018 của Ủy ban nhân dân phường Dịch Vọng về việc ngừng thi công xây dựng và di chuyển tài sản không ăn ở tại Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ cao cấp do căn hộ chưa được nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy. Ông cho rằng Thông báo nộp tiền ngày 27/02/2018 của Công ty Cầu Giấy là vi phạm pháp luật, tại thời điểm Công ty có thông báo nộp tiền thì căn hộ chưa đủ điều kiện bàn giao. Ông yêu cầu Công ty phải cung cấp tài liệu chứng minh căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao để đưa vào sử dụng theo đúng quy định pháp luật.

Công ty yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ đối với ông là không có căn cứ, ông không đồng ý. Đối với yêu cầu buộc ông phải chịu phạt hợp đồng và bồi thường thiệt hại tương ứng với thời gian chậm thanh toán ngày 26/6/2020 Công ty Cầu Giấy đã rút các yêu cầu này, ông không có ý kiến gì. Ông không đồng ý yêu cầu phản tố còn lại của Công ty Cầu Giấy.

Tiền mua căn hộ 2808 dự án Discovery Complex là tài sản riêng của ông tại thời điểm mua. Từ thời điểm mua căn hộ đến nay ông Nam không kết hôn với ai. Căn hộ không có liên quan đến quyền lợi hay nghĩa vụ với bên thứ ba.

### **Ông Nam đề nghị:**

1. Tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 2808/HĐMBCH ngày 16/12/2013 với Công ty Cầu Giấy. Ông Nam xác định không vi phạm nghĩa vụ thanh toán các đợt như Công ty Cầu Giấy xác định làm căn cứ để chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ đối với ông.

2. Về diện tích căn hộ tăng thêm, ông Nam đồng ý thanh toán phần diện tích tăng thêm theo giá của Hội đồng định giá quận Cầu Giấy đưa ra, dựa trên kết quả định giá của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Nhất Tín ngày 29/11/2019, đơn giá là: 29.306.667 đồng/m<sup>2</sup>. Từ việc tổng giá bán căn hộ được xác định lại sau khi tính theo diện tích mới và đơn giá mới đối với phần diện tích tăng thêm, ông Nam đồng ý thanh toán số tiền còn phải nộp để mua căn hộ, phí bảo trì theo tổng giá bán căn hộ mới.

3. Buộc Công ty Cầu Giấy phải thanh toán cho ông số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ theo quy định của điểm a, điều 6.3 hợp đồng, cụ thể buộc Công ty Cầu Giấy phải thanh toán cho ông số tiền tương đương 10% tổng giá bán căn hộ được xác định lại sau khi tính theo diện tích mới và đơn giá mới đối với phần diện tích tăng thêm. Cụ thể tổng giá bán mới của căn hộ là 4.609.299.738 đồng (133,4 m<sup>2</sup> x 31.200.000 đồng/m<sup>2</sup> + 15,26 m<sup>2</sup> x 29.306.667 đồng/m<sup>2</sup>). Vì vậy, ông đề nghị Công ty Cầu Giấy phải thanh toán cho ông số tiền chậm bàn giao căn hộ là: 460.929.973 đồng.

4. Đối với số tiền mua nhà còn lại phải thanh toán cho Công ty Cầu Giấy đề nghị đối trừ tiền phạt do chậm bàn giao nhà của Công ty Cầu giấy đối với ông, số tiền còn lại ông Nam đồng ý thanh toán cho Công ty để nhận nhà khi Công ty Cầu Giấy đủ điều kiện bàn giao căn hộ theo quy định pháp luật nhưng đề nghị được giữ lại 5% tổng giá bán căn hộ là 230.464.986 đồng cho đến khi ông Nam được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà theo quy định tại khoản 5 điều 63 Luật nhà ở năm 2014.

5. Yêu cầu được tạm giao căn hộ số 2808 tại dự án Discovery Complex cho ông Nam để thi công nội thất theo thỏa thuận tại Phụ lục số 05 kèm theo hợp đồng mua bán căn hộ về việc hướng dẫn thi công nội thất. Yêu cầu này nhằm đảm bảo rút ngắn thời gian khi dự án được nghiệm thu, đưa vào sử dụng thì ông và các hộ dân mua nhà khác có thể sử dụng ngay căn hộ, giảm bớt thiệt hại cho người mua.

***\*Bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy (viết tắt là Công ty Cầu Giấy) do ông Nguyễn Thành Đình, bà Ngô Thị Hạnh là người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:***

Ngày 16/12/2013 Công ty Cầu Giấy (là bên bán) và ông Nguyễn Tiến Nam (là bên mua) có ký hợp đồng mua bán căn hộ số 2808/HĐMBCH. Tổng giá trị hợp đồng là 4.162.080.000 đồng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và giá trị quyền sử dụng đất), diện tích căn hộ là 133,4m<sup>2</sup>. Tiến độ thanh toán chia thành 08 đợt theo tiến độ xây dựng đã được ghi trong hợp đồng và phụ lục hợp đồng. Tất cả các khoản tiền thanh toán theo hợp đồng phải được bên mua thanh toán đầy đủ trước ngày ký biên bản giao nhận căn hộ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bên mua là ông Nguyễn Tiến Nam đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Cụ thể là thanh toán chậm trễ các đợt 3, 4, 6, 7. Tổng số ngày chậm nộp của các đợt này là 58 ngày. Riêng đợt thanh toán cuối cho đến nay ông Nam vẫn không thanh toán và không nhận bàn giao căn hộ theo thông báo ngày 27/02/2018 của Công ty.

Việc ông Nam chậm thanh toán của đợt thanh toán cuối tính từ ngày 27/02/2018 đến nay đã quá 30 ngày theo quy định tại điều 6.7 hợp đồng. Ông Nam không thanh toán và không nhận bàn giao căn hộ là vi phạm và Công ty được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và phạt vi phạm. Ông Nam chậm trễ thanh toán nhiều đợt gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến kế hoạch dòng tiền và tiến độ thực hiện dự án là một trong các nguyên nhân cơ bản dẫn đến hậu quả chậm bàn giao căn hộ thực tế so với dự kiến ban đầu.

Do quá trình thi công có điều chỉnh thiết kế công trình, thực hiện theo quy hoạch và thiết kế được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, dẫn đến một số căn hộ có thay đổi tăng (hoặc giảm) diện tích so với thiết kế ban đầu theo các văn bản pháp lý: Giấy phép quy hoạch số 3449/GPQH ngày 26/8/2014 của Sở quy hoạch kiến trúc thành phố Hà Nội. Hồ sơ thiết kế kỹ thuật kèm theo Văn bản số 296/HĐXD-QLTK ngày 14/3/2016 của Cục quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thẩm định hồ sơ thiết kế kỹ thuật công trình trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ để bán và cho thuê tại số 302 đường Cầu Giấy. Sau khi phê duyệt điều chỉnh thiết kế công trình dẫn đến một số căn hộ có thay đổi diện tích so với thiết kế ban đầu. Diện tích thực tế của căn hộ 2808 có điều chỉnh tăng thêm 15,26m<sup>2</sup>. Căn cứ các văn bản pháp lý nêu trên do các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt chấp thuận cho dự án, các căn hộ diện tích tăng (hoặc giảm) đều đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Theo quy định của hợp đồng, sau khi căn hộ đã hoàn thiện, đủ điều kiện bàn giao bên bán mới chốt ngày bàn giao thực tế và thông báo cho bên mua thanh toán nốt số tiền còn thiếu và nhận bàn giao. Ngày 27/02/2018 bên bán đã gửi Thông báo cho bên mua yêu cầu thanh toán và nhận bàn giao. Tuy nhiên, bên mua đã không thanh toán và không nhận bàn giao như thỏa thuận và khởi kiện bên bán. Về yêu



cầu khởi kiện của ông Nam, Công ty có ý kiến như sau: Việc ông Nam quy kết Công ty Cầu Giấy vi phạm Luật đất đai, Luật Xây dựng, Luật nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản, Luật phòng cháy chữa cháy là không có cơ sở, đề nghị Tòa án không xem xét và yêu cầu ông Nam chấm dứt ngay hành vi vu cáo.

Việc bàn giao căn hộ có diện tích thực tế tăng (hoặc giảm) so với hợp đồng đã được hai bên thống nhất thỏa thuận tại Phụ lục số 01 và Phụ lục số 02 (kèm theo hợp đồng). Việc bên bán gửi Thông báo nộp tiền bàn giao theo diện tích thực tế của căn hộ trước thời điểm bàn giao là căn cứ vào thỏa thuận của hợp đồng. Việc bên mua không thanh toán tiền và không nhận bàn giao căn hộ là vi phạm thỏa thuận hợp đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến Nam, Công ty Cầu Giấy xác định ông Nam đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên không có quyền yêu cầu Công ty thanh toán tiền lãi chậm bàn giao căn hộ.

Công ty Cầu Giấy không đồng ý với yêu cầu của ông Nam về việc giữ lại khoản tiền tương đương 5% tổng giá bán căn hộ đến khi ông Nam được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ.

Quan điểm của Công ty là tiến độ nộp tiền đã được hai bên thỏa thuận trong hợp đồng. Bên nguyên đơn viện dẫn các quy định của Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật nhà ở năm 2014 có hiệu lực sau khi ký kết hợp đồng mua bán căn hộ là không đúng. Tại thời điểm ký kết hai bên thỏa thuận những nội dung không trái quy định của pháp luật. Nội dung này theo quy định cũng không phải sửa đổi nên có hiệu lực thực hiện. Công ty đề nghị ông Nam phải nộp toàn bộ số tiền còn thiếu tại thời điểm nhận bàn giao căn hộ.

Công ty Cầu Giấy không đồng ý với yêu cầu tạm bàn giao căn hộ để thi công nội thất của ông Nam. Hai bên phải giải quyết xong các nghĩa vụ tài chính và nhận bàn giao nhà, khi hai bên đang xảy ra tranh chấp thì không thể tạm giao nhà theo yêu cầu của ông Nam.

Ngày 30/9/2019, Công ty Cầu Giấy có đơn phản tố với 03 yêu cầu:

1.Yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ 2808/HĐMBCH ngày 16/12/2013 đối với ông Nguyễn Tiến Nam vì ông Nam đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo điều 4, 6.4, 6.5, 6.7 và điều 15.3 của hợp đồng mua bán căn hộ.

2.Yêu cầu ông Nam phải chịu phạt vi phạm hợp đồng bằng 10% giá trị căn hộ 2808 theo quy định tại điều 4.3 tương ứng số tiền là 463.819.200 đồng.

3.Yêu cầu ông Nam bồi thường hợp đồng cho Công ty bằng khoản tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán các đợt gồm: Tiền lãi chậm nộp từ đợt 01 đến đợt 07 là: 12.070.032 đồng, tiền lãi chậm nộp đợt 08 là:  $575 \text{ ngày} \times 0,05\% \times 891.696.000$

đồng = 256.362.600 đồng. Theo quy định hợp đồng thì tổng số tiền phạt và tiền bồi thường hợp đồng Công ty được tính vào số tiền hoàn trả cho ông Nam sau khi chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định tại điều 4.3 hợp đồng.

Ngày 26/6/2020 Công ty Cầu Giấy có đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố. Cụ thể: Rút yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng bằng 10% giá trị căn hộ 2808 theo quy định tại điều 4.3 tương ứng số tiền là 463.819.200 đồng và yêu cầu ông Nam bồi thường thiệt hại do chấm dứt hợp đồng cho Công ty bằng khoản tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán các đợt gồm: Tiền phạt chậm nộp từ đợt 01 đến đợt 07 là: 12.070.032 đồng, tiền phạt chậm nộp đợt 08 là 256.362.600 đồng.

Công ty giữ yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ đối với ông Nam do ông Nam vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng. Số tiền mua căn hộ ông Nam đã nộp, Công ty Cầu Giấy sẽ trả lại cho ông Nam sau khi bán được căn hộ cho bên thứ ba.

**Bản án sơ thẩm số 09/2020/DSST ngày 29+30/6/2020 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy xử:**

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến Nam đối với Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy về việc yêu cầu chấm dứt các hành vi vi phạm khi thực hiện dự án Trung tâm thương mại - văn phòng - căn hộ để bán và cho thuê (gọi tắt là dự án Discovery Complex), địa chỉ số 302 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội; yêu cầu xác định lại diện tích chung, diện tích riêng của dự án cho phù hợp; yêu cầu Công ty Cầu Giấy phải thực hiện cho ông Nguyễn Tiến Nam có chỗ để xe máy mà không phải trả tiền thuê, chỉ phải trả chi phí dịch vụ trông giữ xe; yêu cầu Tòa án có văn bản đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiến nghị xử phạt hành chính đối với chủ đầu tư về các vi phạm trong hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản; yêu cầu buộc Công ty Cầu Giấy nhanh chóng hoàn thiện các thủ tục để bàn giao căn hộ cho ông và yêu cầu buộc Công ty Cầu Giấy bồi thường thiệt hại thực tế do chậm bàn giao căn hộ, số tiền là 10.000.000 đồng.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy đối với ông Nguyễn Tiến Nam về việc yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng bằng 10% giá trị căn hộ 2808 theo quy định tại điều 4.3 tương ứng số tiền là 463.819.200 đồng và yêu cầu ông Nam bồi thường thiệt hại do chấm dứt hợp đồng bằng khoản tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán các đợt gồm: tiền lãi chậm nộp từ đợt 01 đến đợt 07 là: 12.070.032 đồng, tiền lãi chậm nộp đợt 08 là 256.362.600 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến Nam đối với Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy.

Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ cho ông Nguyễn Tiến Nam là 460.929.973đ (bốn trăm sáu mươi triệu chín trăm hai mươi chín nghìn chín trăm bảy mươi ba) đồng. Được khấu trừ vào số tiền ông Nguyễn Tiến Nam còn phải thanh toán để mua căn hộ số 2808 thuộc dự án Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ cao cấp để bán và cho thuê Discovery Complex, địa chỉ số 302 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội là 862.803.738đ (tám trăm sáu mươi hai triệu tám trăm linh ba nghìn bảy trăm ba mươi tám) đồng cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy thì số tiền ông Nguyễn Tiến Nam còn phải thanh toán cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy là 401.873.765đ (bốn trăm linh một triệu tám trăm bảy mươi ba nghìn bảy trăm sáu mươi lăm đồng). Cụ thể, ông Nguyễn Tiến Nam có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy số tiền 171.408.779đ (một trăm bảy mươi một triệu bốn trăm linh tám nghìn bảy trăm bảy mươi chín đồng) tại thời điểm hai bên bàn giao căn hộ và thanh toán số tiền 230.464.986đ (hai trăm ba mươi triệu bốn trăm sáu mươi tư nghìn chín trăm tám mươi sáu đồng) tương đương 5% tổng giá bán căn hộ tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho ông Nguyễn Tiến Nam.

Bác yêu cầu tạm bàn giao căn hộ số 2808 thuộc dự án Trung tâm thương mại - văn phòng - căn hộ để bán và cho thuê Discovery Complex tại số 302 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội của ông Nguyễn Tiến Nam đối với Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy.

Bác yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 2808/HĐMBCH ngày 16/12/2013 đối với ông Nguyễn Tiến Nam. Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy, ông Nguyễn Tiến Nam có quyền và nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ 2808/HĐMBCH ngày 16/12/2013 đã được ký kết. Sau khi công trình Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ cao cấp để bán và cho thuê Discovery Complex, địa chỉ số 302 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội được cơ quan nhà nước có thẩm quyền nghiệm thu, cho phép đưa vào sử dụng, Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy có quyền và nghĩa vụ yêu cầu ông Nguyễn Tiến Nam thanh toán số tiền mua căn hộ còn thiếu và bàn giao căn hộ cho ông Nguyễn Tiến Nam. Ông Nguyễn Tiến Nam có quyền và nghĩa vụ thanh toán số tiền mua căn hộ còn thiếu cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy và nhận bàn giao căn hộ số 2808 của dự án theo tiến độ nộp tiền nêu trên.

*Về án phí:* Ông Nguyễn Tiến Nam phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Hoàn trả

ông Nam số tiền tạm ứng án phí 11.244.000 đồng (mười một triệu hai trăm bốn mươi bốn nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng số AA/2015/0006630 ngày 07/01/2019 tại Chi cục thi hành án Dân sự quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 22.437.000 đồng (hai mươi hai triệu bốn trăm ba mươi bảy nghìn đồng) và án phí yêu cầu phản tố là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 16.645.000 đồng (mười sáu triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng số AA/2015/0003007 ngày 06/11/2019 tại Chi cục thi hành án Dân sự quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy còn phải nộp 6.092.000 (sáu triệu không trăm chín mươi hai nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngày 10/7/2020, ông Nam kháng cáo một phần bản án: Đề nghị Công ty Cầu Giấy tạm bàn giao nhà cho ông để ông làm nội thất trước khi nhận bàn giao nhà chính thức.

Ngày 07/7/2020, Công ty Cầu Giấy có đơn kháng cáo: Không đồng ý việc bản án sơ thẩm xác định nguyên đơn không vi phạm nghĩa vụ thanh toán đợt cuối; Đề nghị xem xét yêu cầu của bị đơn về việc đình chỉ việc thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ với ông Nam do ông Nam vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền theo hợp đồng; nguyên đơn phải thanh toán tiền mua nhà còn thiếu cho bị đơn nhưng bản án sơ thẩm không buộc nguyên đơn phải chịu án phí là không đúng.

Tại phiên toàn hôm nay: Các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không thỏa thuận được với nhau.

**\*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:**

*Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng:*

Hội đồng xét xử; Thẩm phán chủ tọa, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các bước tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án; Nguyên đơn, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo qui định tại điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong thời hạn luật định, nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên hợp lệ về hình thức.

*Về việc đường lối giải quyết vụ án:* Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát đề nghị: Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các bên đương sự; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Giữ nguyên bản án sơ thẩm

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ được kiểm tra công khai tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đương sự tranh luận, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội, Hội đồng xét xử nhận định:*

1. Về thời hạn bàn giao căn hộ và yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán liền lãi do chậm bàn giao căn hộ.

Tại Điều 6 của Hợp đồng số 2808 quy định:

*6.1. Thời hạn bàn giao Căn hộ dự kiến vào Quý I/2016 (quý một năm 2016). Bên Bán có thể bàn giao Căn hộ cho Bên Mua sớm hơn thời hạn bàn giao dự kiến với điều kiện trước khi bàn giao Bên Bán đã thông báo cho Bên Mua theo quy định tại khoản 6.2 dưới đây.*

*Các bên thống nhất rằng, thời hạn bàn giao Căn hộ có thể được gia hạn nhưng không quá 06 (sáu) tháng so với thời hạn bàn giao dự kiến trên đây. Trong trường hợp này, Bên Bán phải có văn bản Thông báo gia hạn thời hạn bàn giao cho Bên Mua. Thông báo này 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 thỏa thuận nêu trên thì thời hạn bàn giao căn hộ muộn nhất (với điều kiện có Thông báo gia hạn thời hạn bàn giao căn hộ) là ngày 30/9/2016.

Ông Nguyễn Tiến Nam trình bày ông chưa nhận được bất cứ Thông báo nào của Công ty Cầu Giấy về việc gia hạn thời hạn bàn giao căn hộ. Công ty Cầu Giấy cũng không xuất trình được tài liệu chứng minh đã phát hành Thông báo gia hạn thời hạn bàn giao căn hộ cho ông Nguyễn Tiến Nam. Ngày 27/02/2018 Công ty Cầu Giấy phát hành Thông báo số 2446 về việc yêu cầu khách hàng nộp tiền đợt cuối và bàn giao căn hộ.

Theo khoản 3.3 điều 3 Phụ lục số 02 kèm theo hợp đồng thì hai bên thỏa thuận đợt 08 sẽ được thanh toán khi “..căn hộ đã hoàn thiện, đủ điều kiện bàn giao...”

Điều 6 của Hợp đồng quy định: “...6.4 Căn hộ đủ điều kiện để bàn giao khi:

*(a) Căn hộ đã được xây dựng xong theo hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt;*

*(b) Căn hộ đã được sẵn sàng kết nối với hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước thải chung và các tiện tích khác của Tòa nhà...”*

Tuy nhiên, căn cứ điều 123 Luật Xây dựng năm 2014 quy định “...hạng mục công trình, công trình xây dựng hoàn thành chỉ được phép đưa vào khai thác, sử dụng sau khi được nghiệm thu bảo đảm yêu cầu của thiết kế xây dựng, tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật cho công trình, quy định về quản lý sử dụng vật

*liệu xây dựng và được nghiệm thu theo quy định của Luật này. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu công trình xây dựng. Tổ chức, cá nhân tham gia nghiệm thu chịu trách nhiệm về sản phẩm do mình xác nhận khi nghiệm thu công trình xây dựng...”*

Căn cứ khoản 4 Điều 16 Nghị định số 99/2015/NĐ – CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở năm 2014 quy định “...việc bàn giao nhà ở cho người sử dụng chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành nghiệm thu đưa công trình nhà ở và các công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở nêu trong nội dung dự án được phê duyệt vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng...”

Đối chiếu với các quy định pháp luật hiện hành thì các căn hộ và công trình xây dựng phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền nghiệm thu, cho phép đưa vào sử dụng thì mới được bàn giao cho người sử dụng. Quy định này là phù hợp và cần thiết để đảm bảo an toàn cho người dân trong quá trình sử dụng, đảm bảo sự quản lý chặt chẽ của nhà nước đối với các công trình xây dựng đặc biệt là các dự án nhà ở chung cư cao tầng, tập trung đông người sinh sống.

Theo điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về hợp đồng mẫu: ‘...trong trường hợp hợp đồng theo mẫu có điều khoản miễn trách nhiệm của bên đưa ra hợp đồng theo mẫu, tăng trách nhiệm hoặc loại bỏ quyền lợi chính đáng của bên kia thì điều khoản này không có hiệu lực, trừ trường hợp có thỏa thuận khác...’.

Như vậy, thỏa thuận về điều kiện căn hộ bàn giao theo điều 6 của hợp đồng là không phù hợp với quy định pháp luật, không phát sinh hiệu lực. Việc bàn giao căn hộ chỉ được thực hiện sau khi công trình được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền nghiệm thu, cho phép đưa vào sử dụng.

Căn cứ Công văn số 454/GĐ – GDD2 ngày 07/05/2019 của Cục giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ xây dựng cung cấp “...Hiện tại công trình chưa đủ điều kiện để đưa vào khai thác sử dụng, Cục giám định chưa chấp thuận kết quả nghiệm thu của chủ đầu tư để đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật...”

Căn cứ công văn số 602/GĐ – GDD2 ngày 12/6/2019 của Cục giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ xây dựng cung cấp “...Tại thời điểm kiểm tra công trình Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ để bán và cho thuê còn một số tồn tại như: điều chỉnh cơ cấu căn hộ; thay đổi vị trí phòng sinh hoạt cộng đồng; bố trí thêm khu ẩm thực, phòng chiếu phim tại tầng 9; thay đổi công năng bể cảnh tại tầng 9 thành bể bơi có mái che; bể chứa nước Inox trên mái không được cố định với kết cấu chịu lực của mái; chiều cao một số vị trí lan can

*cầu thang bộ chưa đảm bảo điều kiện an toàn; một số vị trí tường và sàn tầng hầm xuất hiện các vết nứt; chưa hoàn thành thủ tục nghiệm thu phòng cháy chữa cháy theo quy định; chưa thực hiện đầy đủ quy định về bảo vệ môi trường theo yêu cầu tại Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số 456/QĐ-UBND ngày 26/01/2011 của UBND thành phố Hà Nội; chưa tập hợp hồ sơ hoàn thành công trình theo quy định tại Phụ lục III Thông tư số 26/2016/TT-BXD ngày 26/10/2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;...Do đó, công trình Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ để bán và cho thuê tại số 302 phố Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội chưa đủ điều kiện để đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật...”*

Căn cứ công văn số 1811/CACG-PCCC ngày 28/11/2019 của Công an quận Cầu Giấy cung cấp “...qua các đợt kiểm tra liên ngành Công an quận Cầu Giấy phối hợp cùng Cục Cảnh sát PCCC về công tác nghiệm thu PCCC tại công trình Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ cao cấp để bán và cho thuê Discovery Complex do Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy làm chủ đầu tư. Đến nay công trình này vẫn chưa được Cục Cảnh sát PCCC cấp văn bản xác nhận nghiệm thu về PCCC...”

Căn cứ vào các quy định nêu trên thì có cơ sở xác định: Công ty Cầu Giấy chưa đủ điều kiện để bàn giao căn hộ cho ông Nam đồng nghĩa với việc ông Nam chưa phải thực hiện việc trả tiền đợt cuối cho Công ty. Nói cách khác, Công ty Cầu Giấy đã vi phạm tiến độ xây dựng, vi phạm thời hạn bàn giao nhà theo Hợp đồng mua bán căn hộ, ông Nam không vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền đợt 8 nên không có căn cứ để buộc ông Nam phải chịu phạt do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền đợt 8.

Do đó, yêu cầu của Công ty Cầu Giấy đề nghị được chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ đối với ông Nam do ông Nam vi phạm nghĩa vụ thanh toán là không có căn cứ chấp nhận; yêu cầu của ông Nam đề nghị Công ty Cầu Giấy phải trả tiền lãi trên giá bán căn hộ tương ứng số ngày chậm bàn giao theo thỏa thuận tại khoản 6.3 điều 6 của hợp đồng là có căn cứ. Bản án sơ thẩm buộc Công ty Cầu Giấy phải trả cho ông Nguyễn Tiến Nam số tiền lãi là 460.929.973đ và khấu trừ số tiền này vào số tiền 862.803.738 đồng mà ông Nam còn phải thanh toán cho Công ty Cầu Giấy và nên ông Nam còn phải thanh toán cho Công ty Cầu Giấy là 401.873.765 (bốn trăm linh một triệu tám trăm bảy mươi ba nghìn bảy trăm sáu mươi lăm) đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

Về khoản tiền 5% giá trị hợp đồng ông Nam đề nghị được giữ lại cho đến khi ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà: Bản

án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu này của ông Nam là phù hợp quy định của Luật nhà ở năm 2014, tại khoản 5 điều 63 Luật nhà ở năm 2014.

2. Xét yêu cầu của ông Nguyễn Tiến Nam về việc yêu cầu Công ty Cầu Giấy tạm bàn giao căn hộ để thi công nội thất.

Hội đồng xét xử thấy tại thời điểm xét xử, căn hộ nói riêng và toàn bộ công trình Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ cao cấp để bán và cho thuê Discovery Complex chưa được nghiệm thu và chưa đủ điều kiện bàn giao đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật. Vì vậy, không có cơ sở để buộc Công ty Cầu Giấy phải tạm bàn giao căn hộ cho ông Nam.

[5] Về án phí DSST:

Ông Nguyễn Tiến Nam được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí đối với phần yêu cầu được chấp nhận. Yêu cầu tạm bàn giao căn hộ của ông Nam không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Công ty Cầu Giấy phải chịu án phí đối với yêu cầu của ông Nam được chấp nhận. Yêu cầu phản tố chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ của Công ty Cầu Giấy không được chấp nhận nên Công ty phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố.

Các quyết định về án phí DSST của bản án sơ thẩm trên đây là có căn cứ.

Bản án sơ thẩm xác định ông Nam còn phải nộp tiếp số tiền còn thiếu cho Công ty Cầu Giấy số tiền là 862.803.738đ. Tuy nhiên, việc xác định như vậy không có nghĩa là ông Nam phải chịu tiền án phí của số tiền này vì các bên chỉ tranh chấp về vấn đề tiền phạt do vi phạm hợp đồng mà không tranh chấp về số tiền ông Nam còn phải thanh toán.

Từ lập luận trên thấy không chấp nhận các yêu cầu kháng cáo của cả Nguyên đơn và Bị đơn. Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát Hà Nội là có căn cứ chấp nhận. Do đó, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí DSPT: Các đương sự có kháng cáo phải chịu án phí DSPT và được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự

**Tuyên xử:**



1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DSST ngày 29+30/6/2020 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Tiến Nam và Công ty Cổ phần đầu tư và thương mại dịch vụ Cầu Giấy phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số:0003746 ngày 20/7/2020 và Biên lai thu tiền số 0003749 ngày 21/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy.

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKS Hà Nội;
- TAND Q Cầu Giấy
- Chi cục THADS Q.Cầu Giấy;
- Lưu HS, VP

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thị Thúy**

## **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**















