

**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: 248/2020/DS-PT

Ngày 07 - 7 - 2020

V/v Tranh chấp HĐMB 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:* Ông Đỗ Minh Hoàng

*Các Thẩm phán:* Ông Trương Chí Anh;

Bà Đặng Mạnh Cẩm Yến.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Lê Hồng Hòa - Thư ký TAND Thành phố Hà Nội.

- *Đại diện VKSND TP. Hà Nội:* Ông Lê Đức Phương - Kiểm sát viên

Ngày 07/7/2020, tại trụ sở TAND Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 220/2020/TLPT-DS ngày 22/4/2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở”.

Do Bản án sơ thẩm số 01/2020/DSST ngày 22/01/2020 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 195/2020/QĐXX-PT ngày 18 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Quang Huy, sinh năm 1975. Trú tại: Số 629 đường Hoàng Hoa Thám, phường Vĩnh Phúc, Q. Ba Đình, TP. Hà Nội. Có mặt.

**2. Bị đơn:** Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy (Sau đây viết tắt là: Công ty Cầu Giấy). Trụ sở: Số 302 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. *Đại diện theo pháp luật:* Bà Trần Minh Hằng - Tổng giám đốc. *Đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Thành Đính - Phó tổng giám đốc; bà Ngô Thị Hạnh - Cán bộ pháp chế (Theo Giấy ủy quyền số 18-2019/UQ ngày 18/03/2019). Có mặt ông Đính, bà Hạnh;

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Kiều Hương Ly, sinh năm 1984. Hiện trú tại: Số 7 hẻm 172/46/71 ngõ 124 đường Âu Cơ, phường Tứ Liên, quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

**4. Người kháng cáo:**

4.1. Ông Nguyễn Quang Huy - là nguyên đơn, có mặt;

4.2. Công ty Cầu Giấy - là bị đơn; có mặt người đại diện theo ủy quyền là ông Đính và bà Hạnh.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo hồ sơ vụ án sơ thẩm:**

**1. Nguyên đơn là ông Huy và người đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Ngày 07/04/2014 ông Huy và Công ty Cầu Giấy ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 3405/HĐMBCH (Sau đây viết tắt là: Hợp đồng số 3405) thuộc dự án Trung tâm thương mại - văn phòng - căn hộ để bán và cho thuê (Sau đây viết tắt là: dự án Discovery Complex) tại số 302 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu

Giấy, Thành phố Hà Nội với nội dung: Công ty Cầu Giấy bán cho ông Hưng căn hộ số 05 thuộc tầng 34, diện tích 133,4 m<sup>2</sup> với giá 34.044.615 đồng/m<sup>2</sup>; Thời điểm bàn giao căn hộ là Quý I/2016.

Tiền độ thanh toán được chia thành 07 đợt. Ông Huy đã thanh toán 06 (sáu) đợt cho công ty Cầu Giấy theo giấy báo nộp tiền với tổng số tiền là 3.633.250.257 đồng. Bao gồm: 3.623.250.257 đồng thanh toán bằng tiền mặt, 10.000.000 đồng tiền khuyến mãi theo hợp đồng. Cụ thể từng đợt như sau:

Đợt 1, ngày 14/4/2014 đã đặt cọc 50.000.000 đồng và ngày 18/4/2014 đã nộp 1.529.543.074 đồng.

Đợt 2, thông báo nộp tiền ngày 30/9/2014; ngày 06/10/2014 đã nộp 454.155.493 đồng.

Đợt 3, thông báo nộp tiền ngày 21/4/2015/9/2014; ngày 25/4/2015 đã nộp 454.155.493 đồng

Đợt 4, thông báo nộp tiền ngày 01/9/2015; ngày 11/9/2015 đã nộp 454.155.493 đồng

Đợt 5, thông báo nộp tiền ngày 03/5/2016; ngày 13/5/2016 đã nộp 227.077.600 đồng

Đợt 6, thông báo nộp tiền ngày 05/9/2016; ngày 07/9/2016 đã nộp 454.155.493 đồng.

Quá trình thực hiện Hợp đồng số 3405, nguyên đơn luôn tuân thủ đúng và đầy đủ nghĩa vụ tài chính của bên mua, không nhận được bất kỳ thông báo nào của công ty Cầu Giấy về việc chậm thanh toán theo tiến độ ghi trong Hợp đồng số 3405. Các đợt thanh toán từ đợt 1 đến đợt 6 đều nhận được thông báo qua đường bưu điện sau ngày ghi trong thông báo khoảng 02 ngày.

Ngày 27/02/2018, nguyên đơn nhận được Thông báo số 2530 của công ty Cầu Giấy về việc 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 thỏa thuận trong Hợp đồng); Tổng giá bán căn hộ là 5.061.072,466 đồng (tăng 519.520.825 đồng so với số tiền thỏa thuận trong Hợp đồng số 3405); Số tiền đã nộp là 3.623.250.257 đồng; số tiền còn lại phải nộp tiếp là 1.525.953.496 đồng (tăng 519.520.825 đồng so với số tiền thực tế theo Hợp đồng số 3405 còn thiếu). Do chậm bàn giao căn hộ nhưng Công ty Cầu Giấy lại không tính lãi chậm bàn giao căn hộ, nên nguyên đơn không đồng ý thanh toán số tiền theo Thông báo số 2530 của Công ty Cầu Giấy.

Theo nguyên đơn, Công ty Cầu Giấy vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ. Điều 6.1 của Hợp đồng số 3405, chủ đầu tư phải bàn giao căn hộ chậm nhất vào ngày 31/3/2016 và được quyền chậm tối đa 06 tháng nhưng phải thông báo cho nguyên đơn về việc chậm bàn giao. Tuy nhiên, sau ngày 31/3/2016 nguyên đơn 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 là 01 năm 11 tháng và tính đến ngày khởi kiện là 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 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 cho bên mua. Trong Hợp đồng số 3405 có thỏa thuận các bên đồng ý với diện tích thực tế của căn hộ được bàn giao. Song mọi thỏa thuận của các bên chỉ được chấp nhận nếu không trái quy định pháp luật. Do đó nguyên đơn không chấp nhận trả tiền cho phần diện tích căn hộ tăng thêm. 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.

Nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc công ty Cầu Giấy chấm dứt các hành vi vi phạm khi thực hiện dự án. Yêu cầu xác định lại diện tích chung, diện tích riêng cho phù hợp, đảm bảo lợi ích của bên mua. Buộc công ty Cầu Giấy phải thực hiện việc có chỗ để xe máy mà không phải trả tiền thuê (*chỉ phải trả chi phí dịch vụ trông giữ xe*). Không chấp nhận việc phải thanh toán 519.520.825 đồng do tăng diện tích căn hộ. 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.

Nguyên đơn nhất trí kết quả đo đạc căn hộ 3405 vào ngày 15/07/2019 do Tòa án xem xét thẩm định tại căn hộ. Xác định khoản tiền mua căn hộ số 3405 là tiền của ông Huy và vợ là bà Ly, không liên quan đến bên thứ ba nào khác

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn đã rút một số yêu cầu khởi kiện và xác định các yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Yêu cầu hai bên tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 3405 ngày 07/4/2014.
2. Về diện tích tăng thêm, nguyên đơn đồng ý thanh toán phần diện tích tăng thêm theo giá của hợp đồng mà không có tranh chấp về giá trị phần diện tích tăng thêm với chủ đầu tư. Đồng ý thanh toán số tiền đợt 7 theo thông báo số 2530 ngày 27/2/2018 của chủ đầu tư theo số đo diện tích căn hộ được đo đạc ngày 15/7/2019 là 147.9m<sup>2</sup> và được đối trừ vào số tiền Công ty Cầu Giấy phải thanh toán tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ .
3. Buộc công ty Cầu Giấy phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền lãi (10% giá bán căn hộ) do chậm bàn giao căn hộ theo quy định của điểm a, điều 6.3 hợp đồng. Do ông đồng ý thanh toán phần diện tích tăng thêm nên giá bán căn hộ của ông được tính thêm phần diện tích tăng thêm 14.5m<sup>2</sup>, cụ thể giá bán mới của căn hộ là 5.035.198.559 đồng (147.9m<sup>2</sup> x 34.044.615 đồng/m<sup>2</sup>). Vì vậy, ông đề nghị công ty Cầu Giấy phải thanh toán cho ông số tiền lãi chậm bàn giao căn hộ số tiền 503.519.855 đồng.

4. Yêu cầu được tạm giao căn hộ số 3405 tại dự án Discovery Complex để nguyên đơn thi công nội thất theo Phụ lục số 05 nhằm đảm bảo rút ngắn thời gian khi dự án được nghiệm thu, giảm bớt thiệt hại cho người mua.

\* Đối với yêu cầu phản tố của Công ty Cầu Giấy thì nguyên đơn không chấp nhận vì:

Nguyên đơn không vi phạm nghĩa vụ thanh toán đợt 7 theo Thông báo nộp đợt 7 ngày 27/02/2018 vì tại thời điểm ban hành thông báo nộp tiền đợt 7 thì căn hộ chưa đủ điều kiện bàn giao. Thông báo số 24/TB-UBND ngày 03/4/2018 của UBND phường Dịch Vọng về việc yêu cầu ngừng thi công, 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. Công ty không đủ tài liệu chứng minh

căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao để đưa vào sử dụng theo đúng quy định pháp luật.

Việc Công ty Cầu Giấy yêu cầu chấm dứt Hợp đồng số 3405; yêu cầu buộc nguyên đơn phải chịu phạt hợp đồng và bồi thường thiệt hại tương ứng với thời gian chậm thanh toán là không có căn cứ. Xác định: Nguyên đơn không vi phạm Hợp đồng số 3405.

## **2. Bị đơn Công ty Cầu Giấy trình bày :**

Ngày 07/4/2014 Công ty Cầu Giấy đã ký Hợp đồng số 3405 với ông Huy đúng như nguyên đơn trình bày. Tổng giá trị hợp đồng là 4.541.551.641 đồng (*được trừ 10.000.000 đồng khuyến mại, đã bao gồm thuế VAT*) với diện tích căn hộ là 133,4m<sup>2</sup> tại thời điểm ký hợp đồng. Tiến độ thanh toán chia thành 07 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 bên mua phải thanh toán đầy đủ trước ngày ký biên bản giao nhận căn hộ.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, ông Huy đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, thanh toán chậm trễ 05 trên 06 đợt không đúng quy định hợp đồng, tổng số ngày thanh toán chậm của 05 đợt là 38 ngày. Còn đợt 07 cho đến nay ông Huy vẫn không thanh toán và không nhận bàn giao căn hộ theo thông báo ngày 27/02/2018 của Công ty. Việc ông Huy chậm thanh toán của đợt thanh toán 07 tính từ ngày 27/02/2018 đến nay đã quá 30 ngày theo quy định tại Điều 6.7 Hợp đồng số 3405. Ông Huy 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. Việc ông Huy chậm 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 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. Trong số đó, căn hộ 3405 đã điều chỉnh tăng thêm 15,26m<sup>2</sup>. Căn cứ các văn bản pháp lý do các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt chấp thuận thì, các căn hộ tăng diện tích (*hoặc giảm*) đều đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Theo quy định của Hợp đồng số 3405, 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 không thanh toán và không nhận bàn giao như thỏa thuận và khởi kiện bên bán.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quan điểm của bị đơn:

Việc ông Huy 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 Huy chấm dứt ngay hành vi vu cáo.

Việc bàn giao căn hộ có diện tích thực tế tăng so với Hợp đồng số 3405 đã được hai bên thỏa thuận tại Phụ lục 01 và Phụ lục 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.

Bị đơn xác định ông Huy đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên không có quyền yêu cầu công ty thanh toán tiền lãi chậm bàn giao căn hộ.

Ngày 30/9/2019, bị đơn có đơn phản tố:

1. Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng số 3405 vì ông Huy đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo điều 4, 6.4, 6.5, 6.7 và điều 15.3 của Hợp đồng số 3405.

2. Yêu cầu ông Huy phải chịu phạt vi phạm hợp đồng bằng 10% giá trị căn hộ 3405 theo quy định tại điều 4.6 tương ứng số tiền là 454.155.164 đồng, tính giá trị căn hộ theo diện tích tăng thêm thì số tiền phạt là 503.519.855 đồng.

3. Yêu cầu ông Huy 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 06 là: 12.561.383 đồng, tiền lãi chậm nộp đợt 07 là 575 ngày nhân 0,05% nhân 1.427.831.153 đồng bằng 410.501.456 đồng (tiền lãi chậm nộp đợt 07 tính từ thời điểm sau 05 ngày Thông báo nhận bàn giao căn hộ đến ngày làm đơn phản tố 30/9/2019). Theo quy định hợp đồng thì tổng số tiền phạt và tiền bồi thường hợp đồng Công ty được khấu trừ vào số tiền hoàn trả cho ông Huy sau khi chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định tại điều 4.3 hợp đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty Cầu Giấy rút một phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu ông Nguyễn Quang Huy thanh toán khoản tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán từ đợt 01 đến đợt 06 là 12.561.383 đồng còn các yêu cầu phản tố khác công ty Cầu Giấy giữ nguyên.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan** là bà Ly trình bày: Bà hoàn toàn nhất trí với những tài liệu, chứng cứ mà ông Huy đã giao nộp tại Tòa án. Bà đề nghị Tòa án xem xét, bảo vệ quyền lợi cho vợ chồng bà.

\* **Bản án sơ thẩm số 01/2020/DSST** ngày 22/01/2020 của TAND quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. Quyết định:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện xác định lại phần diện tích chung, diện tích riêng của căn hộ số 3405; buộc Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy phải thực hiện việc cho ông Nguyễn Quang Huy có chỗ để xe máy mà không phải trả tiền thuê, chỉ phải trả chi phí dịch vụ trông giữ xe của ông Nguyễn Quang Huy đối với Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy yêu cầu ông Nguyễn Quang Huy bồi thường hợp đồng tương ứng với số tiền lãi chậm thanh toán tiền mua căn hộ từ đợt 01 đến đợt 06 là 12.561.383 đồng (mười hai triệu năm trăm sáu mươi một nghìn ba trăm tám mươi ba đồng).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang Huy 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 Quang Huy, bà Kiều Hương Ly là 503.519.855 đồng ....

Được khấu trừ vào số tiền ông Nguyễn Quang Huy, bà Kiều Hương Ly còn phải thanh toán .....là 1.401.948.301 đồng.... cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy thì số tiền ông Nguyễn Quang Huy, bà Kiều Hương Ly còn phải thanh toán cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy số tiền là 898.428.446 đồng.....

4. Bác yêu cầu tạm bàn giao căn hộ số 3405 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 Quang Huy đối với Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy.

5. Bác yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy về việc chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 3405/HĐMBCH ngày 07/04/2014, yêu cầu phạt và bồi thường do chấm dứt hợp đồng đối với ông Nguyễn Quang Huy. Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy, ông Nguyễn Quang Huy, bà Kiều Hương Ly có quyền và nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ 3405/HĐMBCH ngày 07/4/2014 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 Quang Huy, bà Kiều Hương Ly thanh toán số tiền mua căn hộ còn thiếu và bàn giao căn hộ cho ông Nguyễn Quang Huy, bà Kiều Hương Ly. Ông Nguyễn Quang Huy và bà Kiều Hương Ly 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 3405 của dự án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thi hành án, quyền thỏa thuận thi hành án, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

**\*Không đồng ý với bản án này.**

- Ông Nguyễn Quang Huy kháng cáo đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải bàn giao căn hộ để nguyên đơn thi công nội thất theo quy định tại phụ lục 05 của hợp đồng mua bán căn hộ số 3450/HĐMBCH.

- Công ty Cầu Giấy kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

+ Không đồng ý nội dung bản án sơ thẩm xác định ông Nguyễn Quang Huy không vi phạm nghĩa vụ thanh toán đợt cuối (đợt 7)

+ Không đồng ý với nội dung bản án sơ thẩm xác định ông Nguyễn Quang Huy chưa nộp số tiền đợt cuối nhưng không vi phạm hợp đồng và buộc bị đơn phải chịu lãi chậm bàn giao

+ Không đồng ý với nội dung bản án sơ thẩm bác yêu cầu phản tố của bị đơn về chấm dứt hợp đồng mua bán và yêu cầu bên mua phải bồi thường thiệt hại.

**\* Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 07/7/2020:**

Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất đã tự hòa giải theo đơn “Đề nghị Tòa án ghi nhận nội dung hòa giải” ngày 06/7/2020 và trình bày tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đã thỏa thuận được phương án giải quyết, cụ thể:

1. Hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ số 3405/HĐMBCH ngày 07/04/2014.

2. Khi ông Nguyễn Quang Huy nộp số tiền đợt cuối theo thông báo thì

Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy sẽ thanh toán cho ông Huy số tiền 325.000.000 đồng và bàn giao căn hộ số 3405 theo diện tích thực tế là 148,66m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Quang Huy.

3. Về án phí các bên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*\* Đại diện VKSND Tp.Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

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

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ: Điều 300 Bộ luật dân sự. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

## **NHẬN ĐỊNH**

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

### **[1] Về tố tụng:**

Cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án theo đúng thẩm quyền. Người kháng cáo nộp đơn kháng cáo và Biên lai nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định. Xác định người kháng cáo đã thực hiện quyền kháng cáo hợp lệ.

### **[2] Về nội dung**

#### **2.1. Xét kháng cáo của nguyên đơn:**

Nguyên đơn kháng cáo đề nghị được bàn giao căn hộ đã mua theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 3405/HĐMBCH ngày 07/4/2014 đã được các bên thỏa thuận: “*Khi ông Nguyễn Quang Huy nộp số tiền đợt cuối theo thông báo thì Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy sẽ thanh toán cho ông Huy số tiền 325.000.000 đồng và bàn giao căn hộ số 3405 theo diện tích thực tế là 148,66m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Quang Huy*”. Việc thỏa thuận của các bên phù hợp với đạo đức xã hội và không trái với quy định của pháp luật được Hội đồng xét xử chấp nhận. Sửa bản án sơ thẩm theo nội dung thỏa thuận này của các đương sự.

#### **2.2. Xét kháng cáo của bị đơn:**

Theo đơn kháng cáo ngày 22/01/2020, Bị đơn kháng cáo với các nội dung:

+ Không đồng ý nội dung bản án sơ thẩm xác định ông Nguyễn Quang Huy không vi phạm nghĩa vụ thanh toán đợt cuối (đợt 7).

+ Không đồng ý với nội dung bản án sơ thẩm xác định ông Nguyễn Quang Huy chưa nộp số tiền đợt cuối nhưng không vi phạm hợp đồng và buộc bị đơn phải chịu lãi chậm bàn giao.

+ Không đồng ý với nội dung bản án sơ thẩm bác yêu cầu phản tố của bị đơn về chấm dứt hợp đồng mua bán và yêu cầu bên mua phải bồi thường thiệt hại.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn không thay đổi, bổ sung nội dung kháng cáo. Mà xác định các bên đã thỏa thuận với nhau như trình bày tại phiên tòa phúc thẩm và đơn “Đề nghị Tòa án ghi nhận nội dung hòa giải” ngày 06/7/2020.

Đủ căn cứ để xác định: Mặc dù nguyên đơn chưa nộp tiền đợt cuối nhưng không vi phạm nghĩa vụ thanh toán và không vi phạm Hợp đồng; hai bên tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số 3405/HĐMBCH ngày 07/4/2014; diện tích của căn hộ theo hợp đồng được điều chỉnh theo diện tích thực tế là 148,66m<sup>2</sup> và ông Huy được bị đơn thanh toán 325.000.000 đồng để trừ vào nghĩa vụ thanh toán đợt cuối. Như vậy có đủ căn cứ xác định cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu

phản tố của bị đơn; đình chỉ các yêu cầu mà nguyên đơn, bị đơn đã rút yêu cầu là có căn cứ. Hội đồng xét xử giữ nguyên các nội dung này của cấp sơ thẩm.

### 2.3. Quan điểm của Hội đồng xét xử sơ thẩm:

-Việc thỏa thuận của các đương sự là phù hợp với đạo đức xã hội và không trái với quy định của pháp luật

- Quan điểm của đại diện Kiểm sát viên tại phiên tòa về nội dung phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

- Cấp sơ thẩm xác định hai bên tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số 3405/HĐMBCH ngày 07/4/2014 thì đương nhiên các bên phải tiếp tục thực hiện các nội dung đã thỏa thuận. Song cấp sơ thẩm tính toán và buộc nguyên đơn phải thanh toán đợt 7 (đợt cuối) của Hợp đồng số 3405 và đối trừ với nghĩa vụ phải thanh toán số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ của Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy là không thuộc yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố của đương sự và không đúng với thỏa thuận của Hợp đồng số 3405. Nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa nội dung này.

Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương. Áp dụng Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Sửa bản án sơ thẩm số: 01/2020/DSST ngày 22/01/2020 theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

### [3]. Về án phí:

3.1. Về án phí sơ thẩm: Cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch (*về yêu cầu bàn giao ngay căn hộ*) không được chấp nhận; Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về nghĩa vụ phải trả lãi suất do chậm bàn giao căn hộ và án phí yêu cầu phản tố không được chấp nhận là đúng quy định pháp luật. Giữ nguyên Quyết định về án phí sơ thẩm.

3.2. Về án phí phúc thẩm: Do sửa án theo thỏa thuận của các đương sự và cách tuyên án nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên!*

## QUYẾT ĐỊNH

### Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 147; Điều 184; Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 388, 401, 407, 408, 412, 422, 428, 429, 431, 432, 434, 439 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Điều 92, 93 Luật nhà ở năm 2005;

- Điều 123 Luật Xây dựng năm 2014;

- Điểm d khoản 1 điều 14; điều 26, 27 Luật kinh doanh bất động sản năm 2004;

- 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;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Danh mục.

### Xử:



Sửa bản án sơ thẩm số 01/2020/DSST ngày 22/01/2020 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. Cụ thể:

1. Xác định Hợp đồng mua bán căn hộ số 3405/HĐMBCH ngày 07/4/2014 có hiệu lực pháp luật và công nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Quang Huy và Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy như sau:

1.1. Khi ông Nguyễn Quang Huy nộp số tiền đợt cuối theo thông báo thì Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy sẽ thanh toán (*đối trừ*) cho ông Huy số tiền 325.000.000 (*Ba trăm hai mươi lăm triệu*) đồng và bàn giao căn hộ số 3405 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; diện tích thực tế là 148,66m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Quang Huy.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu người phải thi hành án về nghĩa vụ trả tiền chưa thi hành án xong khoản tiền phải thi hành, thì còn phải chịu lãi theo mức lãi suất 10%/năm (theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015) đối với số tiền chưa thi hành xong.

1.2. Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy tự nguyện và có trách nhiệm cung cấp, giao các loại giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản đối với căn hộ số 3405 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 để ông Nguyễn Quang Huy, bà Kiều Hương Ly có quyền chủ động đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản đối với căn hộ số 3405 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 theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 3405/HĐMBCH ngày 07/04/2014; Phụ lục 01, 02 kèm theo Hợp đồng và theo quy định pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang Huy đối với Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy về việc: Đề nghị xác định lại phần diện tích chung, diện tích riêng của căn hộ số 34053405 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; buộc Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy phải thực hiện việc cho ông Nguyễn Quang Huy có chỗ để xe máy mà không phải trả tiền thuê, chỉ phải trả chi phí dịch vụ trông giữ xe .

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy về việc: Yêu cầu ông Nguyễn Quang Huy bồi thường Hợp đồng tương ứng với số tiền lãi chậm thanh toán tiền mua căn hộ từ đợt 01 đến đợt 06 là 12.561.383 (*mười hai triệu năm trăm sáu mươi một nghìn ba trăm tám mươi ba*) đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy về việc: Chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 3405/HĐMBCH ngày 07/04/2014; yêu cầu phạt và bồi thường do chấm dứt hợp đồng đối với ông Nguyễn Quang Huy.

## 5. Về án phí:

5.1. Buộc ông Nguyễn Quang Huy phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch (*Về yêu cầu bàn giao ngay căn hộ không được chấp nhận*); ông Nguyễn Quang không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Đối trừ với 11.083.000 đồng, tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số AA/2015/0006634 ngày 07/01/2019 và 300.000 đồng, tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số AA/2018/0003282 ngày 13/02/2020 tại Chi cục thi hành án Dân sự quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. Hoàn trả ông Nguyễn Quang Huy 11.083.000 (*mười một triệu, không trăm tám mươi ba nghìn*) đồng.

25.2. Buộc Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 24.140.000 đồng (*về nghĩa vụ phải trả lãi suất do chậm bàn giao căn hộ*) và 39.420.000 đồng (*về yêu cầu phản tố không được chấp nhận*); Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ với 19.158.000 đồng, tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số AA/2015/0007483 ngày 31/10/2019 và 300.000 đồng, tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số AA/2018/0003276 ngày 12/02/2020 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 44.102.000 đồng (*bốn mươi bốn triệu, một trăm linh hai nghìn*) đồng.

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, 7, 7a, 7b 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 tòa tuyên án./.

### Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Tp. Hà Nội;
- TAND Quận Cầu Giấy;
- Chi cục THADS Quận Cầu Giấy;
- Lưu HSVA/VP.

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

**Đỗ Minh Hoàng**