

Bản án số: **254/2021/PT-DS**

Ngày: 18/6/2021

V/v: *Tranh chấp hợp đồng
mua bán căn hộ chung cư*

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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Thúy

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Lan Anh

Ông Vũ Toàn Giang

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa:

Bà Hoàng Thị Thu Hiền_ Thẩm tra viên
Tòa án NDTP Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan- Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 162/2021/TLPT-DS ngày 20 tháng 04 năm 2021 về tranh chấp “*Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2020/DS-ST ngày 31/12/2020 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 215/2021/QĐXX-PT ngày 17 tháng 5 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 322/2021/HPT-PT ngày 27/5/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 370/2021/HPT-PT ngày 08/6/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đậu Khắc H, sinh năm 1987

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: phường Cầu Dền, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. (vắng mặt)

Ủy quyền cho ông Mai Đức Đông- Luật sư thuộc Công ty luật trách nhiệm hữu hạn Tuệ Anh - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; (có mặt).

2. Bị đơn: Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà- Việt Đức

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng K2, Tòa A -Viet Duc Complex, ngõ 164 Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Bảy – Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Hữu Thắng, sinh năm 1995 (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. 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; điện thoại: 024.37725368 (vắng mặt).

3.2. Công ty cổ phần Tập đoàn xây dựng và thiết bị công nghiệp

Địa chỉ: Đường Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội; điện thoại: 024.37950130 (vắng mặt).

3.3. Chị Vũ Thu H – Sinh năm 1985.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 4, ngách 201/8 Đê Tô Hoàng, phường Cầu Dền, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. (vắng mặt).

Người kháng cáo: - Ông Đậu Khắc H

- Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà- Việt Đức

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình Tòa án giải quyết vụ án, nguyên đơn là Ông Đậu Khắc H trình bày:

Ngày 16/5/2017, Ông Đậu Khắc H và Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà Việt Đức (gọi tắt là Công ty Sông Đà - Việt Đức) ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A2206/HĐMB/CC, căn hộ số A2206, diện tích 78,86m² tại nhà A - Khu dịch vụ văn phòng nhà ở Việt Đức complex, địa chỉ ngõ 164 Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, giá trị căn hộ là **2.375.488.000đ**, chưa bao gồm phí bảo trì (theo Điều 1 Phụ lục II Hợp đồng mua bán căn hộ số A2206/HĐMB/CC ngày 16/05/2017).

Tiến độ thanh toán: Theo quy định tại khoản 3.3 Điều 3 và Điều 2 phụ lục II của Hợp đồng, ông H có nghĩa vụ thanh toán theo từng đợt và đã thanh toán đúng hạn 70% giá trị căn hộ với số tiền **1.662.813.400đồng** và được Công ty Sông Đà - Việt Đức xuất hóa đơn GTGT, phần còn lại sẽ được thanh toán vào thời điểm nhận bàn giao nhà và nhận Giấy chứng nhận.

Thời hạn bàn giao nhà: Căn cứ theo Điều 8.2 của Hợp đồng thì thời gian bàn giao căn hộ dự kiến vào ngày 15/4/2018 và có thể điều chỉnh theo thông báo của bên bán nhưng tối đa không quá 180 ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến.

Tuy nhiên kể từ ngày 15/4/2018 đến ngày 15/10/2018, ông H không nhận được bất cứ thông báo nào về việc chậm bàn giao nhà từ phía Công ty Sông Đà - Việt Đức. Ngày 20/11/2018, ông H đã đến làm việc với Công ty Sông Đà - Việt Đức, hai bên có văn bản xác nhận căn hộ chưa đủ điều kiện bàn giao và xác nhận các hạng mục còn thiếu theo danh mục bàn giao thô được quy định trong Hợp đồng và Phụ lục hợp đồng nên ông H không ký nhận bàn giao căn hộ. Kể từ thời điểm 20/11/2018 đến ngày 15/12/2018, Công ty Sông Đà - Việt Đức không có thông báo nào khác cho ông H đến nhận bàn giao căn hộ theo biên bản làm việc giữa hai bên ngày 20/11/2018.

Ông H cho rằng Công ty Sông Đà - Việt Đức đã vi phạm về thời hạn bàn giao nhà, xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của mình nên ngày 02/4/2019 ông H gửi đơn thanh lý Hợp đồng mua bán căn hộ cho Công ty Sông Đà - Việt Đức thông qua bộ phận kế toán của Công ty. Tuy nhiên Công ty Sông Đà - Việt Đức không có phản hồi lại đối với yêu cầu của ông H;

Ngày 10/5/2019, Ông Đậu Khắc H có đơn khởi kiện vụ án dân sự về việc Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ số A2206/HĐMB/CC đối với Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà- Việt Đức và yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề sau:

- Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà - Việt Đức.

- Buộc Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà – Việt Đức hoàn trả lại toàn bộ số tiền ông đã thanh toán: **1.662.813.400đồng** (*Một tỷ sáu trăm sáu mươi hai triệu tám trăm mười ba nghìn bốn trăm đồng*).

- Buộc Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà – Việt Đức thanh toán khoản lãi suất chậm bàn giao từ ngày 16/04/2018 đến ngày Chủ đầu tư trả lại số tiền đã thanh toán với lãi suất 12%/năm/tổng số tiền đã thanh toán là **1.662.813.400đồng**; (Căn cứ Khoản 12.3 Điều 12 Hợp đồng).

- Buộc Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà – Việt Đức thanh toán khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng, cụ thể: **2.375.488.000đ * 20% = 475.089.600 đồng** (*Bốn trăm bảy mươi lăm triệu không trăm tám chín nghìn sáu trăm đồng*).

- Tiền bồi thường chi phí thuê nhà trong thời hạn chủ đầu tư vi phạm bàn giao căn hộ từ ngày 15/4/2018, số tiền 01 tháng là 8.000.000đồng. (*Tám triệu đồng/tháng*).

Ngày 22/7/2020, ông H có Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể xin rút yêu cầu bồi thường chi phí thuê nhà trong thời hạn chủ đầu tư vi phạm bàn giao căn hộ từ ngày 15/4/2018 với số tiền là 8.000.000đồng/tháng.

Ngày 04/9/2020 Ông Đậu Khắc H có Đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể ông H yêu cầu:

- + Buộc Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà - Việt Đức thanh toán cho ông H số tiền lãi 10%/năm trên tổng số tiền đã thanh toán mua nhà, tiền lãi chậm bàn giao và tiền phạt vi phạm Hợp đồng từ ngày 03/5/2019 tạm tính đến ngày 31/8/2020, cụ thể số tiền là $[(1.662.813.400\text{đồng} + 475.089.600\text{đồng} + 191.884.111\text{đồng}) * 10\%] / 365 * 486 \text{ ngày} = 310.212.750\text{đồng}$.

Bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà - Việt Đức do ông Nguyễn Hữu Thắng đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 16/5/2017, Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà Việt Đức và Ông Đậu Khắc H có ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A2206/HĐMB/CC, diện tích 78,86m² tại nhà A khu dịch vụ văn phòng nhà ở VIETDUCCOMPLEX địa chỉ ngõ 164 Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Giá trị căn hộ là **2.375.488.000đ**. Ông H đã thanh toán cho Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà – Việt Đức số tiền là 70% giá trị căn hộ với số tiền **1.662.813.400đồng** tương đương 70% tổng giá trị căn hộ. Các điều khoản quy định trong Hợp đồng và phụ lục Hợp đồng đúng như ông H đã trình bày.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì thời hạn bàn giao được tính là 180 ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến 15/4/2018 nên ngày bàn giao được xác định tối đa là ngày 15/10/2018 + 180 ngày = 15/10/2018. Căn cứ theo quy định tại Điều 12.3 thì thời điểm Bên mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng là ngày

15/10/2018 + 240 ngày = 15/4/2019. Công ty Sông Đà - Việt Đức xác định đến ngày 02/4/2019 ông H chưa có quyền thực hiện đơn phương chấm dứt Hợp đồng, đến nay Hợp đồng mua bán vẫn có hiệu lực thi hành. Việc ông H khởi kiện yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thì Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà- Việt Đức không đồng ý, và không đồng ý yêu cầu đòi phạt hợp đồng bằng 20% tổng giá trị căn hộ của ông H.

Đối với yêu cầu thanh toán khoản lãi suất chậm bàn giao từ ngày 16/04/2018 đến ngày chủ đầu tư trả lại số tiền đã thanh toán với lãi suất 12%/năm/tổng số tiền đã thanh toán là **1.662.813.400đồng**, bị đơn có ý kiến:

Ngày 15/10/2018, Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà Việt Đức đã có công văn số 54 yêu cầu Ông Đậu Khắc H đến nhận nhà. Ngày 20/11/2018 ông H đến nhận bàn giao. Do còn một số hạng mục chưa hoàn thiện nên ông H và ông Lê Xuân Thắng – Phó trưởng ban QLDA là đại diện Công ty Sông Đà - Việt Đức ký vào biên bản làm việc. Theo phía Công ty Sông Đà Việt Đức thì thời điểm ngày 20/11/2018, căn hộ của ông H đã đủ điều kiện bàn giao, đối với một số hạng mục còn thiếu ghi trong biên bản thì chỉ xác định đó là khiếm khuyết cần phải sửa chữa, tuy nhiên ông H không ký vào biên bản bàn giao cũng như không có ý kiến vào bảng đề nghị sửa chữa là do lỗi của ông H. Theo quy định của Hợp đồng mua bán được quy định tại điểm a, Điều 8.7. *“Đối với trường hợp bên mua đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo, tuy nhiên không nhận do căn hộ có khiếm khuyết, sai sót thì thực hiện thỏa thuận theo điểm a, Điều 8.7, 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”*. Ngoài ra quy định 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”*. Kể từ ngày 20/11/2018, đến ngày 15/12/2018 Công ty Sông Đà Việt Đức không có văn bản thông báo nào gửi cho ông H về việc đến nhận bàn giao nhà. Sau đó Công ty Sông Đà Việt Đức có 02 lần thông báo, cụ thể: Thông báo số 60/CV-SDVĐ ngày 10/01/2019 và Thông báo số 61/CV-SDVĐ ngày 11/4/2019 cho các chủ hộ mua căn hộ thô đến nhận nhà trong đó có ông H, thông báo này được gửi chung cho tất cả các hộ dân chứ không gửi trực tiếp riêng đến cho ông H. Tuy nhiên, ông H không đến nhận bàn giao nhà và cũng không ký bảng đề nghị sửa chữa. Do Công ty Sông Đà - Việt Đức đã có thông báo bàn giao căn hộ nên có thể căn cứ theo quy định này để xác định việc miễn trừ trách nhiệm đối với Công ty Sông Đà - Việt Đức và khẳng định ông H không đủ điều kiện để đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua căn hộ đối với Công ty Sông Đà - Việt Đức nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty cổ phần kinh doanh vật tư và xây dựng; Công ty cổ phần tập đoàn xây dựng và thiết bị công nghiệp đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, thông báo đầy đủ về quyền và nghĩa vụ tố tụng nhưng vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thu H trình bày: Bà là vợ của Ông Đậu Khắc H. Việc Ông Đậu Khắc H ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà - Việt Đức để mua căn hộ số A2206/HĐMB/CC, diện tích 78,86m² tại nhà A khu dịch vụ văn phòng nhà ở VIETDUCCOMPLEX địa chỉ ngõ 164 Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, giá trị căn hộ là **2.375.488.000đồng** là tài sản chung của vợ chồng ông bà trong thời kỳ hôn nhân do ông H đứng tên. Gia đình bà đã đóng được 70% giá trị căn hộ nhưng phía Công ty Sông Đà - Việt Đức vi phạm thời hạn bàn giao nhà nên Ông Đậu Khắc H khởi kiện bà hoàn toàn đồng ý. Ý kiến của ông H cũng là ý kiến của bà, bà không đề nghị giải quyết phân tài sản chung này và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Bà Hoàn xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị xét xử vắng mặt.

Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2020/DS-ST ngày 31/12/2020 của Tòa án quận Thanh Xuân xử:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Đậu Khắc H về việc Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư đối với Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà- Việt Đức.

1.1. Xác định Ông Đậu Khắc H đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A2206/HĐMB/CC ngày 16/5/2017, diện tích 78,86m² tại nhà A khu dịch vụ văn phòng nhà ở VIETDUC COMPLEX địa chỉ ngõ 164 Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội là đúng pháp luật.

1.2. Buộc Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà Việt Đức phải thanh toán cho Ông Đậu Khắc H các khoản tiền gồm:

+ Số tiền gốc Ông Đậu Khắc H đã thanh toán: **1.662.813.400đồng** (*Một tỷ sáu trăm sáu mươi hai triệu tám trăm mười ba nghìn bốn trăm đồng*);

+ Tiền phạt chậm bàn giao được tính từ ngày 13/10/2018 đến ngày đủ điều kiện bàn giao 06/7/2020 là: **344.407.378đồng** (*Ba trăm bốn mươi bốn triệu bốn trăm lẻ bảy nghìn ba trăm bảy tám đồng*);

+ Tiền phạt vi phạm hợp đồng: **2.375.488.000đ* 20% = 475.089.600đồng** (*Bốn trăm bảy mươi lăm triệu không trăm tám chín nghìn sáu trăm đồng*);

Tổng số tiền Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà – Việt Đức phải thanh toán cho Ông Đậu Khắc H: **2.482.310.378đồng** (*Hai tỷ bốn trăm tám mươi hai triệu ba trăm mười nghìn ba trăm bảy tám đồng*).

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

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà – Việt Đức kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Ông Đậu Khắc H kháng cáo một phần bản án: Đề nghị Tòa buộc Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà – Việt Đức phải thanh toán cho ông tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ giao trả tiền cho ông và tính thời gian chậm bàn giao căn hộ là từ

ngày 16/4/2018 đến ngày ông H có đơn đề nghị chấm dứt hợp đồng ngày 02/4/2019 và tiền lãi 10%/năm trên tổng số tiền bên bán phải thanh toán trả bên mua kể từ ngày 03/5/2019 cho đến khi xét xử.

Tại phiên tòa hôm nay:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Tòa án chấp nhận các yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và đề nghị Tòa án xem xét lại về án phí dân sự sơ thẩm của nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà- Việt Đức không đồng ý chấm dứt hợp đồng vì lý do ông H chưa nộp 2% phí bảo trì, tại thời điểm ông H nộp đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng là ngày 02/4/2019 thì thời hạn chậm bàn giao chưa đến 240 ngày; đến ngày 20/11/2018, căn hộ của ông H đã đủ điều kiện bàn giao, chỉ có một số khiếm khuyết nhưng ông H không nhận và cũng không ký đề nghị bổ sung, sửa chữa là do lỗi của ông H nên ông H không có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng vì Công ty không vi phạm thời hạn bàn giao;

Hơn nữa theo hợp đồng, hai bên thỏa thuận mua bán căn hộ xây thô nên việc bàn giao căn hộ chỉ cần hoàn thiện mặt ngoài của căn hộ, không cần phải có kết luận đồng ý của cục giám định chất lượng công trình và kết quả phê duyệt về phòng cháy, chữa cháy.

Ông H có đơn đề nghị chấm dứt thực hiện hợp đồng mua bán từ ngày 02/4/2019 nhưng bản án sơ thẩm lại tính thời hạn phạt chậm bàn giao căn hộ đến ngày căn hộ đủ điều kiện bàn giao là ngày 06/7/2020 là mâu thuẫn.

Yêu cầu phạt 10% chậm thanh toán của Ông Đậu Khắc H đưa ra sau phiên hòa giải, công khai chứng cứ là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, đề nghị Tòa án không chấp nhận. Đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân TP Hà Nội có ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng và đầy đủ các bước tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án; Các đương sự chấp hành tốt quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình.

Về hướng giải quyết vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án, Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân TP Hà Nội đề nghị HĐXX: Sửa án sơ thẩm: Tính thời điểm chậm bàn giao từ ngày 16/4/2018 để tính lãi phạt 12%/ năm từ 16/4/2018 đến ngày ông H có đơn đề nghị chấm dứt hợp đồng 02/4/2019; chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn bồi thường 10% do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân TP Hà Nội, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Theo Hợp đồng mua bán căn hộ số A2206/HĐMB/CC ngày 16/05/2017, giá bán căn hộ là: **2.375.488.000đ**, chưa bao gồm phí bảo trì (theo Điều 1 Phụ lục II Hợp đồng mua bán căn hộ số A2206/HĐMB/CC ngày 16/05/2017), Ông Đậu Khắc H có nghĩa vụ thanh toán theo từng đợt và đến đợt 7 (khi thi công đến tầng 27) Ông Đậu Khắc H 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. Phía Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà - Việt Đức xác nhận Ông Đậu Khắc H đã thanh toán cho Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà - Việt Đức số tiền là **1.662.813.400đồng** (*Một tỷ sáu trăm sáu mươi hai triệu tám trăm mười ba nghìn bốn trăm đồng*) tương đương với 70% tổng giá trị căn hộ đúng hạn các thông báo nộp tiền của Công ty.

Số tiền 2% phí bảo trì và số tiền còn lại sẽ được thanh toán khi nhận bàn giao nhà.

Như vậy, về phía ông H đã thực hiện đúng việc giao tiền theo hợp đồng và có đủ điều kiện để nhận bàn giao nhà.

2. Về thời hạn bàn giao căn hộ:

Tại tiểu mục 8.2, Điều 8 của Hợp đồng “*Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên mua dự kiến vào ngày 15/4/2018 (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 ngày (Một trăm tám mươi 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 này...*”.

Như vậy có thể hiểu ngày bàn giao dự kiến là 15/4/2018, ngày bàn giao thực tế có thể khác nhưng không được quá 180 ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến, nghĩa là chậm nhất là ngày 12/10/2018 bên bán phải bàn giao nhà cho bên mua nên kể từ ngày 13/10/2018 trở đi được xác định là ngày chậm bàn giao.

Theo thỏa thuận tại đoạn 2 mục 12.3 Điều 12 của Hợp đồng, nếu bên bán chậm bàn giao căn hộ quá *240 ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến*, bên mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này. Như vậy, 240 ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến 15/4/2018 được xác định là ngày 12/12/2018. Kể từ ngày 13/12/2018 phát sinh quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng của bên mua.

Theo thông báo đến nghiệm thu để nhận bàn giao căn hộ của Công ty, ngày 20/11/2018 ông H đến nghiệm thu căn hộ. Theo “Biên bản làm việc” ngày 20/11/2018 giữa ông H và đại diện Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà- Việt Đức là ông Lê Xuân Thắng- Phó trưởng Ban quản lý dự án, hai bên thống nhất xác định một số hạng mục theo Phụ lục 1 của Hợp đồng còn chưa xong như: Chưa trát tường 2 nhà vệ sinh, chưa hoàn thiện hệ thống cửa, sảnh thang máy, sảnh tầng 1, hành lang căn hộ chưa làm trần thạch cao, chưa lát sàn gạch, chưa sơn bả tường và ông H ghi tại phần “Cam kết của các bên” nội dung: “*Bên mua chỉ nhận bàn giao căn hộ khi đã hoàn thiện các hạng mục bàn giao thô theo hợp đồng*”. Các hạng mục công trình chưa được bên bán hoàn thiện này không được coi là “*khuyết*” cần khắc phục, sửa chữa mà cần xác định là bên bán chưa thực hiện xong việc xây dựng theo

đúng Phụ lục 1 của hợp đồng, có nghĩa căn hộ chưa đủ điều kiện để bàn giao cho bên mua.

Công ty Sông Đà - Việt Đức xác nhận kể từ ngày 20/11/2018 đến ngày 02/4/2019, phía Công ty không có thông báo nào tiếp theo yêu cầu cho Ông Đậu Khắc H đến nhận bàn giao nhà.

Như vậy, kể từ ngày bàn giao dự kiến là ngày 15/4/2018 đến ngày 02/4/2019 là 381 ngày mà bên bán chưa bàn giao nhà cho bên mua thì bên mua là ông H có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại đoạn 2 mục 12.3 Điều 12 của Hợp đồng mua bán căn hộ.

Việc Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà- Việt Đức không làm thủ tục chấm dứt hợp đồng mua bán với Ông Đậu Khắc H là trái với thỏa thuận trong hợp đồng. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, xác định đến ngày 02/4/2019 ông H có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà- Việt Đức là có căn cứ.

3. Về yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm bàn giao căn hộ, phạt hợp đồng và lãi chậm thực hiện nghĩa vụ của Ông Đậu Khắc H:

Theo quy định tại đoạn 2 mục 12.3 Điều 12 của Hợp đồng mua bán căn hộ số A2206/HĐMB/CC ngày 16/05/2017 thì khi bên bán vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà mà không vì lỗi của bên mua thì bên mua không có nghĩa vụ bồi thường cho bên bán bất kỳ khoản mất mát, thiệt hại, chi phí và phí tổn thất 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% tổng giá bán căn hộ.

Như vậy, Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà- Việt Đức phải thanh toán cho Ông Đậu Khắc H các khoản tiền cụ thể như sau:

+ Toàn bộ số tiền đã thanh toán: **1.662.813.400 đồng** (*Một tỷ sáu trăm sáu mươi hai triệu tám trăm mười ba nghìn bốn trăm đồng*); (1)

+ Tiền phạt chậm bàn giao được tính từ ngày 13/10/2018 đến ngày ông H có đơn yêu cầu chấm dứt việc thực hiện hợp đồng là ngày 02/4/2019. Bản án sơ thẩm tính đến ngày đủ điều kiện bàn giao ngày 06/7/2020 là không chính xác. Số tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ là:

1.662.813.400 đồng x 12%/365 x 169 ngày = 92.388.646.000đ (2)

+ Tiền phạt vi phạm hợp đồng: **2.375.488.000đ** * 20% = **475.089.600 đồng** (*Bốn trăm bảy mươi lăm triệu không trăm tám chín nghìn sáu trăm đồng*); (3)

Theo quy định tại Điều 12.3 Hợp đồng thì thời hạn mà Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà – Việt Đức phải thanh toán trả cho ông H các khoản tiền (1) + (2) + (3) = **2.230.291.646 đồng** trong thời hạn 30 ngày.

Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà – Việt Đức không thực hiện việc thanh toán khoản tiền trên cho ông H theo đúng quy định tại Điều 12.3 Hợp đồng nên việc ông H khởi kiện buộc Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà – Việt Đức phải thanh toán khoản tiền này cho ông là có căn cứ chấp nhận.

4. Về yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà – Việt Đức phải bồi thường do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

Xét thấy: Trong đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng đến trước khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành phiên họp công khai tài liệu, chứng cứ và hòa giải, nguyên đơn không có yêu cầu buộc Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà – Việt Đức phải bồi thường do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền mà chỉ có yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà – Việt Đức phải thanh toán cho nguyên đơn tiền phạt do vi phạm thời hạn bàn giao nhà theo quy định tại Hợp đồng mua bán căn hộ số A2206/HĐMB/CC. Việc bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tính lãi chậm thanh toán tiền sau khi Tòa tiến hành hòa giải nên Tòa cấp sơ thẩm không giải quyết là đúng pháp luật. Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về vấn đề này.

5. Về án phí DSST:

- Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà- Việt Đức phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: $72.000.000đ + 2\% \times 230.291.646 \text{ đồng} = 76.606.000đ$ (làm tròn)

- Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu bổ sung đơn khởi kiện của ông H về khoản tính lãi 10%/năm của số tiền bên bán phải trả bên mua khi chấm dứt hợp đồng do vi phạm thời hạn thanh toán nhưng vẫn buộc ông H phải chịu án phí đối với yêu cầu này là không đúng

Ông H chỉ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tính lãi 12%/năm của số tiền **1.662.813.400** đồng trong khoảng thời gian từ 16/4/2018 đến 13/10/2018 (số lãi là **1.662.813.400** đồng $\times 180$ ngày $\times 12\%/360 = 99.768.804đ$) không được chấp nhận.

Cụ thể, ông H phải chịu án phí DSST là: $5\% \times 99.768.804đ = 5.000.000đ$ (làm tròn)

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa một phần nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 82/2020/DS-St ngày 31/12/2020 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, Tp Hà Nội.

Cụ thể như sau:

Áp dụng: Điều 116, 117, 148, 404, 405, 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 13, 22, 23 Luật kinh doanh bất động sản; Điều 124 Luật Xây Dựng năm 2014; Thông tư số 05/2015/TT-BXD của Bộ Xây dựng quy định về quản lý chất lượng xây dựng và bảo trì nhà ở riêng lẻ;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Đậu Khắc H đối với Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà Việt Đức.

1.1. Xác định Ông Đậu Khắc H được đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A2206/HĐMB/CC ngày 16/5/2017 về việc mua bán căn hộ số A2206, diện tích 78,86m² có địa chỉ tại: Tòa nhà A, Khu dịch vụ văn phòng và nhà ở VIETDUC COMPLEX, ngõ 164 Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội kể từ ngày 02 tháng 4 năm 2019.

1.2. Buộc Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà Việt Đức phải thanh toán cho Ông Đậu Khắc H các khoản tiền:

+ Số tiền Ông Đậu Khắc H đã thanh toán: **1.662.813.400đồng**(*Một tỷ sáu trăm sáu mươi hai triệu tám trăm mười ba nghìn bốn trăm đồng*);

+ Tiền phạt chậm bàn giao được tính từ ngày 13/10/2018 đến ngày 02/4/2019 với số tiền là **92.388.646đ** (*chín mươi hai triệu, ba trăm tám mươi tám ngàn, sáu trăm bốn sáu đồng*);

+ Tiền phạt vi phạm hợp đồng: **475.089.600 đồng** (*Bốn trăm bảy mươi lăm triệu không trăm tám chín nghìn sáu trăm đồng*)

Tổng cộng là: **2.230.291.646 đồng** (*hai tỷ, hai trăm ba mươi triệu, hai trăm chín một ngàn sáu trăm bốn sáu đồng*).

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

[2]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà- Việt Đức phải chịu 76.606.000đ (*bảy mươi sáu triệu, sáu trăm linh sáu ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Ông Đậu Khắc H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000đ (năm triệu đồng) được khấu trừ vào số tiền 39.300.000đ (ba mươi chín triệu, ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí Ông Đậu Khắc H đã nộp theo biên lai 0006654 ngày 24/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, ông H được nhận lại 34.300.000đ (ba mươi tư triệu, ba trăm ngàn đồng)

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà- Việt Đức và Ông Đậu Khắc H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, mỗi người được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại BL số 0001030 ngày 22 tháng 01 năm 2021 và BL số 0001013 ngày 20 tháng 01 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

[4]. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: 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.

[5]. Trường hợp bản án, quyết định 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.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân
- Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội;
- Thi hành án dân sự quận Thanh Xuân;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thị Thúy

