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: 437/2023/DS-PT
Ngày: 06/9/2023
V/v *Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà
Các Thẩm phán: Ông Đinh Như Lâm
Ông Vũ Viết Văn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội*:** Bà Nguyễn Thu Dung, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 255/2023/TLPT-DS ngày 13/7/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 22/02/2023 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 352/2023/QĐ-PT ngày 28/7/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 390/2023/QĐPT-HPT ngày 21/8/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Thanh Tuấn, sinh năm 1986.

HKTT: Xóm Bơ, xã Thanh Liệt, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội.

Nơi ở hiện nay: Căn hộ 3005, tòa G3, tổ hợp TMDV, văn phòng cho thuê nhà ở chung cư ADG Garden – Ô quy hoạch I1 – HH1, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Công ty cổ phần Sao Ánh Dương.

Trụ sở: Số 50A, ngách 6/6, ngõ 6 phố Đội Nhân, phường Cống Vị, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ văn phòng giao dịch: Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Tower số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn Trường – Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Kiên; Ông Phạm Đình Lập; Bà Phạm Thị Lan – Cán bộ pháp chế.

(Văn bản ủy quyền số 06/2023/GUQ-SAD ngày 30/6/2023 của Công ty cổ phần Sao Ánh Dương).

Do có kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần Sao Ánh Dương là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Phạm Thanh Tuấn trình bày:

Ông là bên mua căn hộ tại Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư ADG Garden ("Dự án"), có địa chỉ tại Ô quy hoạch 11- HH1, phường Mai Động, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương là chủ đầu tư ("Chủ đầu tư") theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số G33005/2019/GARDEN/HĐMBCH ngày 19/11/2019.

Để thực hiện Hợp đồng, ông đã thanh toán cho Chủ đầu tư số tiền là 3.153.175.730 đồng *(Ba tỷ một trăm năm mươi ba triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn bảy trăm ba mươi đồng).* Ngày 18/9/2020, ông và Chủ đầu tư lập biên bản bàn giao căn hộ. Tại thời điểm bàn giao căn hộ, Chủ đầu tư có đưa cho ông Đơn đề nghị nhận nhà được soạn sẵn để ông ký. Với mong muốn nhận nhà để giảm bớt các khoản chi phí thuê nhà ở và áp lực từ các khoản vay cho mục đích mua căn hộ nêu trên nên ông đã ký vào đơn nhận nhà. Tuy nhiên, tại đơn này ông đã nêu quan điểm không đồng ý với điều khoản miễn trừ trách nhiệm phạt chậm bàn giao của Chủ đầu tư.

Xét về quy định bàn giao căn hộ, Chủ đầu tư đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo quy định tại Hợp đồng. Cụ thể, Hợp đồng mua bán căn hộ thỏa thuận thời hạn bàn giao căn hộ dự kiến là tháng 12/2019 và chậm nhất không quá 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của ngày bàn giao căn hộ dự kiến. Căn cứ vào điểm a, Khoản 12.2, Điều 12 Hợp đồng mua bán căn hộ: *"Nếu Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này và phụ lục đính kèm hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp đồng nhưng quá thời hạn 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,05%/ngày trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày kết thúc thời hạn 90 ngày nêu trên đến ngày Bên Bán bàn giao căn hộ thực tế cho Bên Mua"*.

Như vậy, Chủ đầu tư đã chậm bàn giao căn hộ 171 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn 90 ngày chậm bàn giao (ngày 30/3/2020) đến ngày bàn giao căn hộ thực tế (ngày 18/9/2020). Do đó, Chủ đầu tư đã vi phạm nghĩa vụ của Hợp đồng và phải thanh toán cho ông số tiền phạt là: 3.153.175.730 đồng x 0,05%/ngày x 171 ngày = 269.596.525 đồng *(Hai trăm sáu mươi chín triệu năm trăm chín mươi sáu nghìn năm trăm hai mươi lăm đồng).*

Ông đã liên hệ nhiều lần với Chủ đầu tư với mục đích trao đổi và đề nghị giải quyết vấn đề trên. Tuy nhiên, cho đến nay, Chủ đầu tư vẫn không có khoản thanh toán nào cũng như không có ý kiến để giải quyết lỗi vi phạm này.

Ngày 16/5/2022, ông nhận được Thông báo số G33005/TB – SAD của Chủ đầu tư về việc thanh toán số tiền phải nộp còn lại là 147.873.430 đồng *(Một trăm bốn mươi bảy triệu tám trăm bảy mươi ba nghìn bốn trăm ba mươi đồng)* để nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Ngay sau đó, ông cùng luật sư đã trực tiếp đến gặp đại diện Chủ đầu tư để giải quyết các vướng mắc giữa hai bên. Tại đây, ông đã đề nghị Chủ đầu tư bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho ông và thanh toán số tiền phạt chậm bàn giao còn lại sau khi đã khấu trừ khoản tiền ông phải nộp là 121.723.095 đồng *(Một trăm hai mươi mốt triệu bảy trăm hai mươi ba nghìn không trăm chín mươi lăm đồng)* nhưng phía Công ty không hợp tác.

Ngày 21/7/2022, ông nhận được Công văn số 78/CV – SAD của Chủ đầu tư về việc phúc đáp đề nghị của Khách hàng theo Biên bản làm việc ngày 07/7/2022. Theo đó, Chủ đầu tư đề nghị ông miễn trừ trách nhiệm khi bàn giao căn hộ và yêu cầu ông thanh toán tiền đợt cuối theo Thông báo đã gửi để nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất.

Nhận thấy, Chủ đầu tư không tôn trọng hợp đồng đã ký kết, không có thiện chí giải quyết trên tinh thần thương lượng, hòa giải gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Nay ông khởi kiện, yêu cầu Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho ông; Thanh toán số tiền phạt chậm bàn giao còn lại sau khi đã khấu trừ khoản tiền mà ông phải nộp là 121.723.095 đồng *(Một trăm hai mươi mốt triệu bảy trăm hai mươi ba nghìn không trăm chín mươi lăm đồng)*.

* Bị đơn – Công ty cổ phần Sao Ánh Dương do đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty cổ phần Sao Ánh Dương không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi các lý do:

1. Về nghĩa vụ thanh toán của nguyên đơn: Theo Điều 3.3 của Hợp đồng mua bán căn hộ số G33005/2019/GARDEN/HĐMBCH ký kết giữa Công ty Sao Ánh Dương và nguyên đơn ngày 19/11/2019 ("Hợp đồng mua bán"), nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán giá bán căn hộ đợt 4 (đợt cuối) với số tiền là 147.873.429 đồng khi có thông báo nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ ("Giấy chứng nhận").

Căn cứ vào quy định trên, ngày 16/05/2022 Công ty Sao Ánh Dương đã gửi tới nguyên đơn Thông báo số G33005/TB-SAD về việc thanh toán giá bán căn hộ đợt cuối và làm thủ tục để nhận bàn giao Giấy chứng nhận. Trong đó, thời hạn thanh toán đợt cuối muộn nhất là ngày 26/5/2022. Tuy nhiên, đến nay nguyên đơn vẫn chưa thanh toán khoản tiền trên cho Công ty Sao Ánh Dương. Tổng thời gian chậm thanh toán của nguyên đơn là 185 ngày (từ ngày 27/5/2022 đến ngày 30/11/2022).

Theo quy định tại Điều 12.1(a), Điều 12.1(b) Hợp đồng mua bán: *"Trường hợp quá 10 ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán giá bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 3.3 của hợp đồng này, bên mua chậm thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ bất kỳ khoản tiền nào bên mua phải thanh toán cho bên bán, bên mua sẽ bị tính lãi quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán theo lãi suất 0,05%/ngày và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày bên mua thực trả cho bên bán.*

Trong quá trình thực hiện hợp đồng này nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt thanh toán theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này và/hoặc tiền lãi chậm trả (nếu có) vượt quá 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng. Trong trường hợp này, Bên Mua chịu phạt vi phạm với khoản tiền tương đương 08% (tám phần trăm) Tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế). Ngoài khoản phạt vi phạm này, Bên Mua phải bồi thường các thiệt hại phát sinh theo quy định pháp luật cho Bên Bán do việc vi phạm gây ra…"

Như vậy, nguyên đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán. Căn cứ vào quy định của Hợp đồng mua bán, nguyên đơn phải chịu lãi quá hạn trên số tiền chậm thanh toán với lãi suất 0,05%/ngày, đồng thời Công ty Sao Ánh Dương có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng với nguyên đơn.

2. Về việc chậm bàn giao căn hộ:

Căn cứ Điều 8.2 Hợp đồng mua bán: "*Thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến: tháng 12/2019 (ngày bàn giao dự kiến). Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hoặc muộn hơn so với thời gian dự kiến nhưng không được chậm quá 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của ngày bàn giao dự kiến…..*"

Công ty Sao Ánh Dương đã bàn giao căn hộ cho nguyên đơn ngày 18/09/2020. Tính từ ngày cuối cùng phải bàn giao căn hộ (31/03/2020) đến ngày bàn giao thực tế, Công ty Sao Ánh Dương đã chậm bàn giao căn hộ là 169 ngày. Tuy nhiên, từ cuối năm 2019 dịch bệnh Covid-19 đã ảnh hưởng rất lớn tới tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Sao Ánh Dương, đặc biệt trong thời gian từ ngày 01/04/2020 đến hết ngày 14/04/2020 cả nước phải thực hiện giãn cách toàn xã hội theo Chỉ thị số 16 của Thủ tướng chính phủ, với tình hình và hoàn cảnh khó khăn như vậy nhưng Công ty Sao Ánh Dương đã nỗ lực hết

sức để hoàn thiện thi công dự án, đẩy nhanh tiến độ để có thể bàn giao căn hộ kịp thời nhất cho các khách hàng.

Căn cứ Điều 14 của Hợp đồng mua bán và khoản 1 Điều 156 Bộ luật Dân sự 2015, thời gian thực hiện giãn cách xã hội nêu trên được coi là sự kiện bất khả kháng.

Việc Công ty Sao Ánh Dương không bàn giao căn hộ trong thời gian diễn ra sự kiện bất khả kháng không bị coi là vi phạm Hợp đồng mua bán và khoảng thời gian từ ngày 01/4/2020 đến hết ngày 14/4/2020 không được tính vào thời gian chậm bàn giao căn hộ. Do đó, thực tế Công ty Sao Ánh Dương chỉ chậm bàn giao căn hộ cho khách hàng là 154 ngày.

3. Về yêu cầu đối trừ tiền phạt chậm bàn giao căn hộ vào đợt thanh toán cuối:

Hợp đồng mua bán không có quy định về việc khi Công ty Sao Ánh Dương chậm bàn giao căn hộ thì nguyên đơn được quyền đối trừ tiền phạt chậm bàn giao vào giá trị căn hộ.

Theo quy định tại Điều 378, Điều 379 Bộ luật Dân sự 2015:

Điều 378. Chấm dứt nghĩa vụ do bù trừ nghĩa vụ

1. Trường hợp các bên cùng có nghĩa vụ về tài sản cùng loại đối với nhau thì khi cùng đến hạn họ không phải thực hiện nghĩa vụ đối với nhau và nghĩa vụ được xem là chấm dứt, trừ trường hợp luật có quy định khác.

2. Trường hợp giá trị của tài sản hoặc công việc không tương đương với nhau thì các bên thanh toán cho nhau phần giá trị chênh lệch…"

Điều 379. Những trường hợp không được bù trừ nghĩa vụ

Nghĩa vụ không được bù trừ trong trường hợp sau đây:

1. Nghĩa vụ đang có tranh chấp…."

2. Theo đó, để các bên được bù trừ nghĩa vụ với nhau thì các nghĩa vụ phải cùng đến hạn và không có tranh chấp.

Tuy nhiên, Hợp đồng mua bán không có quy định về thời hạn thanh toán tiền phạt chậm bàn giao căn hộ. Trước khi đề nghị Công ty Sao Ánh Dương thực hiện việc bù trừ tiền phạt chậm bàn giao với phần giá bán căn hộ đợt cuối, nguyên đơn không đưa ra bất cứ yêu cầu nào về thời hạn Công ty Sao Ánh Dương phải thanh toán tiền phạt chậm bàn giao. Do vậy, không có căn cứ để xác định rằng nghĩa vụ thanh toán tiền phạt chậm bàn giao đã đến hạn.

Ngoài ra, hiện nay hai bên đang phát sinh tranh chấp liên quan đến khoản tiền phạt chậm bàn giao căn hộ. Thể hiện bằng việc nguyên đơn khởi kiện Công ty Sao Ánh Dương tại Tòa án và hai bên cũng chưa thống nhất cụ thể được số ngày Công ty Sao Ánh Dương đã chậm bàn giao căn hộ với nguyên đơn. Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn thì Công ty Sao Ánh Dương hiện đang chậm bàn giao căn hộ 171 ngày, tuy nhiên trên thực tế nguyên đơn đã tính cả thời gian diễn ra sự kiện bất khả kháng như chúng tôi đã nêu tại mục 2. Từ những căn cứ trên,

Công ty Sao Ánh Dương cho rằng đến thời điểm hiện tại nguyên đơn không có căn cứ để yêu cầu Công ty Sao Ánh Dương phải thực hiện việc đối trừ tiền phạt chậm bàn giao căn hộ vào giá bán căn hộ đợt cuối do nghĩa vụ chưa đến hạn và đang phát sinh tranh chấp.

Tiến độ thanh toán giá bán căn hộ đợt 4 đã được quy định rõ tại Hợp đồng mua bán và được phân tích tại Mục 1 nêu trên. Do vậy, việc nguyên đơn trì hoãn thanh toán và yêu cầu đối trừ là không có cơ sở.

4. Về yêu cầu Công ty Sao Ánh Dương phải bàn giao Giấy chứng nhận:

Theo Điều 5.1(d) Hợp đồng mua bán, Công ty Sao Ánh Dương *"Được bảo lưu quyền sở hữu căn hộ và có quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận cho Bên Mua đến khi Bên Mua hoàn tất các khoản thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng."*

Theo Điều 6.1(e) Hợp đồng mua bán, nguyên đơn được *"Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán 100% tiền mua căn hộ và các nghĩa vụ tài chính, các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ, các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) theo thỏa thuận trong hợp đồng này và quy định của pháp luật."*

Do hiện nay nguyên đơn vẫn chưa hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Sao Ánh Dương nên căn cứ vào quy định tại Hợp đồng mua bán, Công ty chưa phải thực hiện việc bàn giao Giấy chứng nhận cho nguyên đơn. Công ty Sao Ánh Dương chỉ đồng ý bàn giao Giấy chứng nhận khi nguyên đơn hoàn thành đầy đủ các khoản thanh toán phát sinh theo Hợp đồng mua bán.

Công ty Sao Ánh Dương yêu cầu nguyên đơn thanh toán cho Công ty Sao Ánh Dương giá bán căn hộ đợt 4 với số tiền là 147.873.429 đồng và tiền lãi quá hạn phát sinh trên số tiền chậm thanh toán tính đến ngày thanh toán thực tế với lãi suất là 0,05%/ngày. Công ty Sao Ánh Dương sẽ bàn giao Giấy chứng nhận cho nguyên đơn sau khi nguyên đơn hoàn tất nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền trên. Đồng thời, Công ty Sao Ánh Dương đề nghị được bảo lưu quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán do nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán như đã nêu ở trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DSST ngày 22/02/2023 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*" của ông Phạm Thanh Tuấn đối với Công ty cổ phần Sao Ánh Dương.

2. Buộc Công ty cổ phần Sao Ánh Dương phải thanh toán cho ông Tuấn số tiền 245.947.728 đồng *(Hai trăm bốn mươi lăm triệu chín trăm bốn mươi bảy nghìn bảy trăm hai mươi tám đồng)* là tiền chậm bàn giao nhà theo thỏa thuận của Hợp đồng số G33005/2019 ngày 19/11/2019), đối trừ với số tiền ông Phạm Thanh Tuấn còn phải thanh toán tiền nhà đợt 4 theo Hợp đồng mua bán nhà cho

Công ty Sao Ánh Dương là 147.873.430 đồng *(Một trăm bốn mươi bảy triệu tám trăm bảy mươi ba nghìn bốn trăm ba mươi đồng)*. Công ty Sao Ánh Dương còn phải thanh toán cho ông Tuấn số tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng là 98.074.298 đồng *(Chín mươi tám triệu không trăm bảy mươi tư nghìn hai trăm chín mươi tám đồng)*.

3. Buộc Công ty cổ phần Sao Ánh Dương bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số G33005/2019/Gaden/HĐMBCH ngày 19/11/2019 đã ký kết giữa hai bên.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Không đồng ý với quyết định của Bản án sơ thẩm, Công ty cổ phần Sao Ánh Dương có đơn kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đương sự không rút đơn khởi kiện, đơn kháng cáo, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình chứng cứ mới.

Nguyên đơn – ông Phạm Thanh Tuấn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

Bị đơn – Công ty cổ phần Sao Ánh Dương do ông Nguyễn Văn Kiên là Đại diện theo ủy quyền đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh Tuấn; Buộc ông Tuấn phải thanh toán tiền nhà đợt 4 theo Hợp đồng mua bán nhà cho Công ty Sao Ánh Dương số tiền là 147.873.430 đồng và buộc ông Tuấn trả tiền lãi quá hạn trên số tiền 147.873.430 đồng tính đến ngày thanh toán thực tế với lãi suất 0.05%/ngày; Công ty sẽ bàn giao Giấy chứng nhận cho nguyên đơn sau khi nhận được các khoản tiền nêu trên đồng thời bảo lưu quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các quy định pháp luật liên quan. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 tuyên sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DSST ngày 22/02/2023 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình Thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần Sao Ánh Dương nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần Sao Ánh Dương, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Ông Phạm Thanh Tuấn ký kết với Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (Chủ đầu tư) Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số G33005/2019/ GARDEN/HĐMBCH ngày 19/11/2019 để mua căn hộ tại Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư ADG Garden có địa chỉ tại Ô quy hoạch 11- HH1, phường Mai Động, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội với nội dung:

- Giá bán căn hộ: 3.301.049.160 đồng;

- Thời hạn thanh toán làm 3 đợt:

+ Đợt 1: Khi ký hợp đồng mua bán: 324.189.979 đồng

+ Đợt 2: Trong vòng 30 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 1 (không muộn hơn ngày 19/12/2019): 1.945.139.873 đồng;

+ Đợt 3: Khi nhận bàn giao căn hộ theo thông báo bàn giao từ Chủ đầu tư: 883.845.879 đồng;

+ Đợt 4: Khi có thông báo nhận giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất: 147.873.429 đồng.

- Thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến: tháng 12/2019. Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian qui định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của ngày bàn giao dự kiến.

Thực hiện hợp đồng, ông Tuấn đã thanh toán cho Công ty cổ phần Sao Ánh Dương số tiền là 3.153.175.730 đồng *(Ba tỷ một trăm năm mươi ba triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn bảy trăm ba mươi đồng)*. Ngày 18/9/2020, ông Tuấn và Công ty cổ phần Sao Ánh Dương lập biên bản bàn giao căn hộ. Đến thời điểm hiện tại, ông Tuấn chưa thanh toán cho Công ty cổ phần Sao Ánh Dương số tiền mua căn hộ đợt 4 là 147.873.429 đồng và Công ty cũng chưa bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho ông Tuấn.

Thấy rằng: Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số G33005/2019/ GARDEN/HĐMBCH ngày 19/11/2019 ký kết giữa ông Phạm Thanh Tuấn và Công ty cổ phần Sao Ánh Dương được ký kết dựa trên ý chí tự nguyện thỏa thuận của hai bên, hình thức và trình tự ký kết hợp đồng tuân theo các quy định của pháp luật, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật nên có giá trị thực hiện.

Theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng thì thời hạn Công ty cổ phần Sao Ánh Dương phải bàn giao căn hộ cho ông Phạm Thanh Tuấn chậm nhất là ngày 31/03/2020. Thực tế, ngày 18/9/2020 Công ty cổ phần Sao Ánh Dương mới bàn giao nhà cho ông Tuấn (thể hiện tại Biên bản bàn giao căn hộ ký kết giữa Công ty cổ phần Sao Ánh Dương và ông Tuấn), như vậy, Công ty cổ phần Sao Ánh Dương đã bàn giao nhà cho ông Tuấn chậm 171 ngày. Tuy nhiên, từ đầu năm 2020 do dịch bệnh Covid-19 đã ảnh hưởng rất lớn đến tình hình hoạt động, tiến

độ thi công của dự án. Cụ thể từ tháng 3/2020 đến năm 2021, Thủ tướng Chính phủ và Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội đã ban hành nhiều Chỉ thị, Công điện hạn chế việc di chuyển của người dân, tạm dừng các hoạt động không thiết yếu và giãn cách, cách ly xã hội để phòng chống dịch bệnh Covid -19. Trong đó, đặc biệt ngày 31/3/2020, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Chỉ thị 16/CT-TTg, theo đó cách ly toàn xã hội trong vòng 15 ngày kể từ ngày 16/4/2020 đến hết ngày 22/4/2020. Như vậy, thời gian Công ty cổ phần Sao Ánh Dương chậm bàn giao căn hộ cho ông Tuấn trùng với thời điểm cả nước và Thành phố Hà Nội đang phải áp dụng các biện pháp giãn cách phòng chống dịch bệnh Covid -19, điều này là nguyên nhân trực tiếp gây ảnh hưởng lớn đến điều kiện thi công, tiến độ thi công công trình của Công ty cổ phần Sao Ánh Dương. Do đó, có căn cứ xác định việc Công ty cổ phần Sao Ánh Dương chậm bàn giao nhà cho ông Tuấn là sự kiện bất khả kháng theo quy định tại khoản 1 Điều 156 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 14 của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 351 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: "*Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng thì không phải chịu trách nhiệm dân sự, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật của quy định khác.*"

Tại điểm 14.4 Điều 14 Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số G33005/2019/GARDEN/HĐMBCH ngày 19/11/2019 giữa ông Tuấn và Công ty cổ phần Sao Ánh Dương quy định: "*Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt...*"

Xét về thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng, thấy rằng: Trong khoảng thời gian thực hiện chủ trương giãn cách, cách ly xã hội theo quy định của Thủ tướng Chính phủ có 15 ngày thực hiện theo Chỉ thị 16/CT-TTg cách ly toàn xã hội (từ ngày 16/4/2020 đến hết ngày 22/4/2020), các khoảng thời gian còn lại là thực hiện chủ trương giãn cách để phòng chống dịch bệnh nên chỉ ảnh hưởng một phần đến hoạt động của Công ty. Do đó, có cơ sở buộc Công ty cổ phần Sao Ánh Dương có trách nhiệm chịu ½ số tiền phạt vi phạm Hợp đồng do chậm bàn giao nhà (tính từ ngày chậm bàn giao đến ngày bàn giao căn hộ trên thực tế là 171 ngày). *Số tiền cụ thể: 3.153.175.730 đồng x 0,05%/ngày x 171 ngày = 269.596.525 đồng : 2 = 134.798.263 đồng*.

Đối với yêu cầu của Công ty cổ phần Sao Ánh Dương về việc yêu cầu ông Tuấn thanh toán nốt số tiền mua nhà đợt 4 và tiền lãi chậm thanh toán (lãi suất 0,05%/ngày), thấy rằng: Ngày 16/05/2022, Công ty cổ phần Sao Ánh Dương đã gửi tới ông Tuấn Thông báo về việc thanh toán giá bán căn hộ đợt cuối và làm thủ tục để nhận bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số tiền thanh toán

là 147.873.429 đồng, thời hạn thanh toán đợt cuối muộn nhất vào ngày 26/5/2022.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Tuấn và Công ty cổ phần Sao Ánh Dương đều thừa nhận ông Tuấn chưa thanh toán số tiền còn lại của Hợp đồng mua căn hộ cho Công ty cổ phần Sao Ánh Dương nên chưa đủ điều kiện được nhận bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất. Ông Tuấn cho rằng việc ông chưa nộp số tiền mua căn hộ còn lại cho Công ty là do giữa hai bên chưa thống nhất được số tiền phạt chậm bàn giao nhà. Ông Tuấn đề nghị được đối trừ giữa số tiền mà ông còn phải thanh toán đợt cuối cho Công ty với số tiền phạt vi phạm do Công ty chậm bàn giao nhà theo thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán căn hộ.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Ông Tuấn đã nhận được Thông báo của Công ty Sao Ánh Dương về việc đề nghị thanh toán số tiền đợt 4, nhưng ông Tuấn không thực hiện nên được coi là đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp đồng. Ngoài ra, giữa các bên cũng không có bất kỳ thỏa thuận nào về việc khách hàng được quyền đối trừ tiền phạt chậm bàn giao nhà vào giá trị căn hộ khi Công ty cổ phần Sao Ánh Dương chậm bàn giao. Do đó, có cơ sở buộc ông Tuấn phải chịu lãi suất chậm thanh toán đối với số tiền mua nhà đợt 4 theo thỏa thuận giữa các bên được ghi nhận trong Hợp đồng số G33005/2019 ngày 19/11/2019. *Số tiền cụ thể là: 147.873.429 đồng x 0,05%/ngày x 266 ngày = 19.667.200 đồng. Tổng cộng số tiền ông Tuấn phải thanh toán cho Công ty cổ phần Sao Ánh Dương là: 147.873.429 đồng + 19.667.200 đồng = 167.540.629 đồng.*

Đối trừ với số tiền Công ty cổ phần Sao Ánh Dương có trách nhiệm bồi thường cho ông Tuấn thì ông Tuấn còn phải trả Công ty cổ phần Sao Ánh Dương số tiền là: **167.540.629 đồng - 134.798.263 đồng = 32.742.366 đồng.**

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tại phiên tòa có phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Như đã trích dẫn và phân tích ở trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần Sao Ánh Dương nên cần thiết phải sửa Bản án dân sự sơ thẩm 20/2023/DSST ngày 22/02/2023 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Thanh Tuấn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền ông Tuấn còn phải thanh toán cho Công ty cổ phần Sao Ánh Dương sau khi đã đối trừ với số tiền mà Công ty cổ phần Sao Ánh Dương có trách nhiệm bồi thường cho ông Tuấn theo quy định.

- Công ty cổ phần Sao Ánh Dương phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền mà Công ty bị phạt vi phạm Hợp đồng do chậm bàn giao

nhà (tính từ ngày chậm bàn giao đến ngày bàn giao căn hộ trên thực tế là 171 ngày) theo phân tích ở trên.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người có kháng cáo là Công ty cổ phần Sao Ánh Dương không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 147; Điều148; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 412, Điều 414, Điều 422, Điều 430, Điều 434 Bộ luật Dân sự 2015;
- Khoản 1 Điều 156; Khoản 2 Điều 351 Bộ luật Dân sự 2015;
- Điểm g Khoản 5.2 Điều 5, Điều 8, Điều 14 Hợp đồng mua bán.
- Điều 5, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Toà án;
- Luật Thi hành án dân sự.

Xử: Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DSST ngày 22/02/2023 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội và quyết định cụ thể như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh Tuấn.

Buộc Công ty cổ phần Sao Ánh Dương phải trả cho ông Phạm Thanh Tuấn số tiền *134.798.262 đồng* là tiền chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Hợp đồng số G33005/2019 ngày 19/11/2019. Đối trừ với số tiền ông Tuấn phải thanh toán tiền nhà đợt 4 và lãi suất chậm thanh toán tổng cộng là *167.540.629 đồng*. Ông Tuấn còn phải thanh toán cho Công ty cổ phần Sao Ánh Dương số tiền là ***32.742.366 đồng*** *(Ba hai triệu bảy trăm bốn hai ngàn ba trăm sáu sáu đồng)*.

2. Buộc Công ty cổ phần Sao Ánh Dương bàn giao cho ông Phạm Thanh Tuấn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số G33005/2019/GARDEN/HĐMBCH ngày 19/11/2019 giữa ông Phạm Thanh Tuấn và Công ty cổ phần Sao Ánh Dương.

3. Trách nhiệm do 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 án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Thanh Tuấn phải chịu 1.637.118 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; Đối trừ với số tiền tạm ứng án phí ông Tuấn đã nộp theo Biên lai số 0002560 ngày 25/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội. Ông Tuấn được nhận lại 5.662.882 đồng.

- Công ty cổ phần Sao Ánh Dương phải chịu 6.739.913 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm:

Hoàn trả Công ty cổ phần Sao Ánh Dương 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai số 0007655 ngày 04/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

5. 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 Điều 6, Điều 7, 7A và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:
- *VKSNDTP Hà Nội;*
- *TAND quận Ba Đình;*
- *Chi cục THADS quận Ba Đình;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu Văn phòng, lưu hồ sơ vụ án.*

Nguyễn Thị Hà