

Số: 391/2021/DS-PT

Ngày: 29/10/2021

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

NHÂN DANH

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

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

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

Các Thẩm phán:

Ông Mai Tiến Dũng

Bà Nguyễn Thị Lan Anh

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Mai Thanh -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 172/2021/TLPT-DS ngày 26/4/2021 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2020/DS-ST, ngày 03/12/2020 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 361/2021/QĐ-PT ngày 12 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Bà Đào Thị O, sinh năm 1991 (có mặt tại phiên tòa).

Địa chỉ: P 503B, Golden Land, 275 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Thiện H và ông Nguyễn Quang Tr - Luật sư Công ty Luật TNHH Việt Tâm thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (*ông Tr có mặt, ông H vắng mặt tại phiên tòa*).

Bị đơn:

Công ty TNHH đầu tư bất động sản NSV

Địa chỉ: Tầng 2, Tòa nhà D'.Le Pont D'or, ngõ 30 phố Mai Anh Tuấn, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh H - Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Ng, bà Nguyễn Hồng L và bà Nguyễn Thị A (theo Giấy ủy quyền số 09/2020/GUQ-NSV ngày 15.8.2020. Bà L và bà Ng có mặt, bà A vắng mặt tại phiên tòa).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng TMCP KT Việt Nam

Địa chỉ: Số 191 phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng A - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thanh Nh (theo Văn bản ủy quyền số 018/2020/UQ-TCB ngày 27.02.2020. Bà Nhàn có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn - bà Đào Thị O và người đại diện theo ủy quyền của bà O trình bày:

Ngày 28.3.2017, bà Đào Thị O (Nguyên đơn) và Công ty TNHH đầu tư bất động sản Ngôi sao Việt (sau đây gọi tắt là Công ty NSV - Bị đơn) ký Hợp đồng mua bán căn hộ số C63201/HĐMB - D'.CAPITALE và các phụ lục kèm theo Hợp đồng mua bán (sau đây gọi tắt là Hợp đồng). Theo đó hai bên có thỏa thuận về việc mua bán căn hộ số 01, tầng 32, tháp B (tên thương mại: Tòa C6) tại dự án tổ hợp công trình thương mại, dịch vụ, văn phòng, nhà ở và nhà trẻ StarCity (tên thương mại: dự án D'.CAPITALE), được xây dựng tại lô đất ký hiệu HH, khu đô thị Đông Nam, đường Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, do Công ty NSV làm chủ đầu tư. Diện tích căn hộ là 73,08 m², có giá bao gồm thuế giá trị gia tăng và phí bảo trì là 3.812.664.689 đồng.

Thực hiện hợp đồng trên, nguyên đơn đã nộp cho bị đơn được số tiền 2.620.842.853 đồng, tương ứng với 70% giá trị hợp đồng.

Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (sau đây gọi là Ngân hàng Techcombank) đã phát hành thư bảo lãnh bán nhà ở hình thành trong tương lai cho bên được bảo lãnh là Công ty NSV và bên nhận bảo lãnh là nguyên đơn. Theo thư bảo lãnh, Ngân hàng Techcombank bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của bị đơn khi không bàn giao nhà ở theo đúng quy định tại Hợp đồng mua bán.

Căn cứ tại Điều 8.2 của Hợp đồng, quy định về thời gian dự kiến giao nhà như sau: “Ngày dự kiến bàn giao căn hộ: ngày 31 tháng 12 năm 2018... Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với ngày nêu trên nhưng không được chậm quá 06 tháng kể từ ngày nêu trên; Bên bán phải có văn bản thông báo cho bên mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ”. Ngoài ra tại bản mô tả chi tiết tại Phụ đính 1 của Hợp

đồng về các đặc điểm của căn hộ có thông tin về thời gian dự kiến bàn giao căn hộ là ngày 31.12.2018. Như vậy, theo quy định của Hợp đồng thì thời hạn cuối cùng để bàn giao căn hộ là ngày 30.6.2019.

Theo Điều 12.2 (b) của Hợp đồng cũng quy định: “*Nếu bên bán chậm bàn giao căn hộ quá 180 ngày kể từ ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, thì bên mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại điều 13 của Hợp đồng này. Trong trường hợp bên mua đơn phương chấm dứt hợp đồng này, điều 13.2 (d) sẽ được áp dụng*”.

Thực hiện thỏa thuận trên đến ngày 30.6.2019 nguyên đơn không được nhận thông báo bàn giao căn hộ của Công ty Ngôi sao Việt, do đó ngày 01.7.2019, nguyên đơn đã gửi thông báo chấm dứt hợp đồng đến Công ty NSV, với nội dung thông báo chấm dứt hợp đồng và đề nghị Công ty NSV thanh toán số tiền 3.906.737.482 đồng, cùng ngày nguyên đơn cũng gửi thông báo thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đến Ngân hàng Techcombank để yêu cầu Ngân hàng thực hiện hoàn trả nguyên đơn số tiền mà Công ty Ngôi sao Việt có trách nhiệm thanh toán. Tuy nhiên, đến nay nguyên đơn vẫn chưa nhận được bất cứ khoản tiền nào từ Công ty Ngôi sao Việt và Ngân hàng Techcombank.

Căn cứ của nguyên đơn về việc có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng như sau:

Thứ nhất, về quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Theo quy định tại Điều 12.2 (b) của Hợp đồng nêu trên, Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng khi điều kiện tại thỏa thuận này xảy ra là: “*quá 180 ngày kể từ ngày bàn giao căn hộ theo thông báo*”.

Để xác định thời điểm có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng cần xác định ngày bàn giao căn hộ theo thông báo là ngày nào?. Tại Điều 1.23 của Hợp đồng có giải thích “*Ngày bàn giao theo thông báo là ngày dự kiến bàn giao và được thông báo cho Bên Mua theo Điều 8.2 của Hợp Đồng này;*”. Phân tích nghĩa của điều khoản trên xác định “Ngày bàn giao theo thông báo là ngày dự kiến bàn giao”, đối với nội dung “được thông báo cho Bên Mua theo Điều 8.2 của Hợp đồng này” chỉ nêu về nghĩa vụ thông báo không bổ sung thêm ý nghĩa.

Theo quy định tại Điều 8.2 của Hợp đồng thì câu đầu tiên của Điều khoản này là: “*Ngày dự kiến bàn giao Căn hộ: 31/12/2018.*” Hết câu có dấu chấm. Như vậy, câu

trên đã kết thúc đến dấu chấm và ngày dự kiến bàn giao căn hộ được giải thích là ngày 31/12/2018.

Tại Phụ đính 1 các đặc điểm của căn hộ có nội dung: “ Thời gian dự kiến bàn giao căn hộ: 31/12/2018”. Vì vậy, cần xác định theo quy định của Hợp đồng Ngày bàn giao theo thông báo là ngày 31/12/2018.

Ngoài ra tại Thông báo số C63201/2412/TB-NSV ngày 24/12/2018 của Công ty NSV gửi cho Nguyên đơn, có nội dung: “*Theo quy định tại điều 8.2 của Hợp đồng mua bán căn hộ (“HĐMB”), Ngày bàn giao căn hộ dự kiến đối với căn hộ C63201 Toà C6 là ngày 31/12/2018*”. Như vậy, tại văn bản này chính bị đơn đã xác nhận ngày dự kiến bàn giao căn hộ là ngày 31/12/2018 và đây cũng là ngày bàn giao theo thông báo theo ý chí của Bên Mua, Bên Bán và quy định Hợp đồng. Đồng thời tại thông báo cũng có nội dung: “ *Chủ đầu tư được phép bàn giao sớm hơn hay muộn hơn thời điểm trên, nhưng không muộn hơn 06 tháng và phù hợp với quy định tại HĐMB*”, như vậy nội dung này cũng khẳng định thời hạn cuối cùng để bàn giao căn hộ được xác định là từ ngày 31/12/2018 + 06 tháng tức là ngày 30/06/2019. Đây chính là thời điểm Nguyên đơn có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng.

Ngoài ra theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 Luật Bảo vệ người tiêu dùng 2010 và hợp đồng ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp đồng mẫu. Đề nghị Tòa án áp dụng BLDS tại các Điều 121 về giải thích giao dịch dân sự, Điều 404 về giải thích hợp đồng để thực hiện giải thích hợp đồng trên. Áp dụng các Điều 405 BLDS về hợp đồng theo mẫu, Điều 15 Luật Bảo vệ người tiêu dùng về Giải thích Hợp đồng giao kết với người tiêu dùng, Điều 16 về Điều khoản của hợp đồng giao kết với người tiêu dùng, điều kiện giao dịch chung không có hiệu lực để giải thích hợp đồng mua bán giữa nguyên đơn và bị đơn theo hướng có lợi cho nguyên đơn. Từ đó xác định ngày bàn giao căn hộ theo thông báo là ngày 31/12/2018.

Khi xác định được ngày bàn giao căn hộ theo thông báo ngày 31/12/2018 thì thời điểm Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng là quá 180 ngày kể từ ngày này và đó là ngày: 29/06/2019. Như vậy, nếu ngày 29/06/2019 Bên Bán chưa thực hiện bàn giao căn hộ cho Bên Mua thì quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng của Bên Mua phát sinh. Trên thực tế đến ngày 29/06/2019, Bên Mua chưa được nhận bàn giao căn hộ từ Bên Bán nên Bên Mua đã có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng từ ngày 30/06/2019.

Mặt khác, bà O cho rằng tại thời điểm tháng 6.2019, Tòa tháp B (tên thương mại C6) của dự án Tổ hợp công trình thương mại, dịch vụ, văn phòng, nhà ở và nhà

trẻ - StarCity Center (tên thương mại dự: Dự án D'.Capitale) chưa đủ điều kiện bàn giao cho khách hàng đưa vào sử dụng vì đến ngày 15/7/2019 Cục giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ Xây dựng mới có thông báo số 113 thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng.

Tại Thư bảo lãnh số MD 1829257032 ngày 19/10/2018 của Ngân hàng Techcombank gửi cho bà Đào Thị O bị chậm so với thời hạn quy định tại Thông tư số 13/2017/TT-NHNN ngày 29/9/2017 của Ngân hàng nhà nước.

Thư bảo lãnh bán nhà ở hình thành trong tương lai số BA00113286 ngày 30/10/2018 đối với bà Vũ Thị Thanh Nga có nội dung tại mục xét vì vi phạm nội dung 180 ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến. Như vậy, Ngân hàng Techcombank xác định thời điểm bên mua được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ do Chủ đầu tư chậm bàn giao là quá 180 ngày kể từ ngày Bàn giao dự kiến (31/12/2018).

Từ các căn cứ trên có thể khẳng định, Nguyên đơn đã thực hiện việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật.

Thứ hai, về nghĩa vụ thông báo theo quy định tại Khoản 2 Điều 428 BLDS. Ngày 01/07/2019, nguyên đơn đã có Đơn thông báo chấm dứt hợp đồng gửi Công ty NSV. Theo đó nguyên đơn đã thông báo với bị đơn về việc chấm dứt Hợp đồng đã ký đồng thời yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền: 2.620.842.854 đồng. Như vậy, nguyên đơn đã tuân thủ và chấp hành các quy định của pháp luật về nghĩa vụ của mình trong việc thông báo tới bị đơn.

Thứ ba, về hiệu lực của hợp đồng. Theo quy định tại Khoản 3 Điều 428 BLDS thì ngày 01/07/2019 bị đơn đã nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng, do đó theo quy định tại Khoản 3 Điều 428 BLDS thì hợp đồng trên đã chấm dứt Hiệu lực kể từ ngày 01/07/2019, như vậy các nội dung theo Giấy Mời ngày 16/07/2019 nguyên đơn không phải thực hiện. Các bên không phải tiếp tục thực hiện hợp đồng này trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp và bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán phần nghĩa vụ đã thực hiện.

Nay bà Đào Thị O khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc Công ty NSV và Ngân hàng Techcombank thực hiện các nội dung sau:

1. Tuyên chấm dứt Hợp đồng Mua bán Căn hộ số C63201/HĐMB - D'.CAPITALE ngày 28/03/2017 giữa bà Đào Thị O và Công ty TNHH đầu tư bất động sản NSV.

2. Căn cứ quy định tại Điều 405 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 15, điều 16 Luật bảo vệ người tiêu dùng giải thích các điều khoản 1.22, điều 8.1 và 8.2 của Hợp đồng theo hướng có lợi cho người tiêu dùng. Đồng thời kiến nghị cơ quan quản lý chức năng cụ thể là Cục quản lý cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng buộc Công ty NSV thay đổi hợp đồng mẫu để ký kết hợp đồng với người tiêu dùng.

3. Buộc Công ty NSV thanh toán cho bà Đào Thị O số tiền là: 4.569.810.724 đồng (*Bốn tỷ năm trăm sáu mươi chín triệu tám trăm mười nghìn bảy trăm hai mươi tư đồng*), trong đó:

- Tiền gốc mà bà Đào Thị O đã thanh toán là: 2.620.842.854 đồng (*Hai tỷ sáu trăm hai mươi triệu tám trăm bốn mươi hai nghìn tám trăm năm tư đồng*);

- Tiền phạt vi phạm hợp đồng theo thỏa thuận tại điểm ii Điều 13.2 (d) là: 3.430.173.426 đồng x 30% = 1.029.052.028 đồng (*Một tỷ không trăm hai chín triệu không trăm năm mươi hai nghìn không trăm hai mươi tám đồng*).

- Tiền lãi chậm bàn giao theo thỏa thuận tại điểm ii Điều 13.2 (d) của hợp đồng tính từ ngày 01/01/2019 tạm tính đến ngày 03/12/2020 là: 2.620.842.854 đồng x 702 ngày x 0,05%/ngày = 919.915.842 đồng (*Chín trăm mười chín triệu chín trăm mười lăm nghìn tám trăm bốn mươi hai đồng*).

Trường hợp Công ty Ngôi sao Việt không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Ngân hàng Techcombank thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh và thanh toán cho nguyên đơn số tiền 2.620.842.854 đồng.

4. Kiến nghị UBND thành phố Hà Nội thành lập đoàn thanh tra liên ngành để kiểm tra và xử phạt hành chính đối với Công ty NSV do có hành vi chậm bàn giao dự án theo tiến độ được phê duyệt quy định tại điểm c khoản 3 Điều 57 Nghị định 139/2017/NĐ-CP của chính phủ quy định về xử phạt hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng. Đồng thời kiến nghị không giao các dự án phát triển nhà ở cho Công ty NSV vì thường xuyên vi phạm pháp luật về đầu tư xây dựng.

Bị đơn - Công ty TNHH bất động sản NSV (Công ty NSV) do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty NSV là chủ đầu tư của dự án tổ hợp công trình thương mại, dịch vụ, văn phòng, nhà ở và nhà trẻ - StarCity (tên thương mại: dự án D'.CAPITALE), được xây dựng tại lô đất ký hiệu HH, khu đô thị Đông Nam, đường Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội (địa chỉ hiện tại: 119 Trần Duy Hưng, quận Cầu Giấy, Hà Nội).

Ngày 28/3/2017, Công ty NSV và bà Đào Thị O ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số C63201/HĐMB - D'.CAPITALE về việc mua bán căn hộ số 01, tầng 32, tháp B (tên thương mại: Toà C6) với diện tích thông thủy là 73,08 m² và giá bán thuần là 3.430.173.426 đồng.

Ngày 10/06/2019, Công ty NSV gửi Thông báo số C63201/10062019/TB-NSV về việc bàn giao căn hộ cho bà O, tại thông báo này có nội dung sau:

- Đề nghị bà O đến nhận bàn giao căn hộ.
- Thanh toán số tiền cho đợt bàn giao căn hộ là: 1.020.313.164 đồng. Đề nghị thanh toán tiền trước ngày 29/6/2019.
- Ngày bàn giao nhà là ngày 29/6/2019.

Như vậy, cần xác định ngày bàn giao căn hộ theo thông báo là ngày 29/6/2019.

Ngày 16/7/2019 (tức là sau 17 ngày kể từ ngày bàn giao theo thông báo), chủ đầu tư gửi giấy mời cho bà O đến nhận bàn giao căn hộ. Để tạo điều kiện cho bà O có thể sắp xếp thời gian và nguồn tài chính phải nộp trước khi nhận căn hộ, Chủ đầu tư đã đề thời hạn nhận bàn giao là từ ngày 16/7/2019 đến 26/7/2019.

Tuy nhiên, tính đến hiện tại thì bà O vẫn chưa hoàn thành thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại hợp đồng mua bán và nhận bàn giao căn hộ theo quy định tại hợp đồng mua bán.

Đối với yêu cầu liên quan đến việc chấm dứt hợp đồng mua bán, Công ty NSV khẳng định đã thực hiện theo đúng các thoả thuận tại Hợp đồng mua bán ký với bà Đào Thị O, việc bà Đào Thị O đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán là chưa đủ căn cứ bởi những lý do sau:

Theo lập luận mà bà Đào Thị O nêu về quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán tại Điều 12.2 thì quyền này chỉ có hiệu lực khi Công ty NSV chậm bàn giao căn hộ quá 180 ngày kể từ ngày bàn giao căn hộ theo thông báo.

Như vậy, mốc thời gian để xác định thời điểm quyền đơn phương chấm dứt của bà O có hiệu lực là được tính từ ngày bàn giao căn hộ theo thông báo. Cụ thể, ngày bàn giao căn hộ theo thông báo được xác định theo Điều 1.23 là ngày dự kiến bàn giao và được thông báo cho Bên mua theo Điều 8.2 của hợp đồng này. Trên thực tế, Công ty NSV đã gửi thông báo tới bà O với kế hoạch bàn giao là ngày 29/06/2019. Do đó, theo Điều 12.2, thời điểm mà bà O có thể thực hiện quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán của bà O do chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao là quá 180 ngày kể từ ngày 29/6/2019.

Trong điều khoản này đã quy định rất rõ việc bàn giao có thể sớm hơn hoặc muộn hơn ngày dự kiến bàn giao nhưng không được chậm quá 180 ngày kể từ ngày bàn giao căn hộ theo thông báo. Như vậy, trong khoảng thời gian cho phép tại hợp đồng mua bán, khi có kế hoạch và thời gian bàn giao cụ thể, Công ty NSV đã có văn bản thông báo gửi tới bà O để thu xếp tài chính và thời gian đến nhận bàn giao căn hộ. Cụ thể, chỉ sau 17 ngày kể từ ngày bàn giao theo thông báo, Chủ đầu tư đã có văn bản mời bà O lên nhận bàn giao căn hộ. Tại thời điểm Công ty mời bà O đến nhận bàn giao căn hộ, Công ty NSV đã được nghiệm thu công trình, hạ tầng kỹ thuật đều đã đảm bảo và công trình đủ điều kiện đưa vào sử dụng. Về hạ tầng xã hội theo chủ trương của UBND TP. Hà Nội quyết định theo thông báo số 531/TB-UBND ngày 10/5/2019, chủ đầu tư đã bàn giao lại diện tích xây dựng nhà trẻ đã hoàn thành xong hạ tầng, kết nối với hạ tầng chung của dự án cho UBND quận Cầu Giấy ngày 04/11/2019 để UBND quận Cầu Giấy thực hiện theo thẩm quyền. Thực tế tại thời điểm đó Công ty NSV đã bàn giao cho rất nhiều khách hàng và không có khách hàng nào phản ánh về chất lượng công trình không đảm bảo.

Ngoài ra, bà O không chỉ ra được đâu là mốc ngày bàn giao căn hộ theo thông báo là không có cơ sở để xác định được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán của bà O.

Tại Điều 8.1 (b) quy định điều kiện giao nhận căn hộ: Bên Mua đã thanh toán đủ các khoản tiền phải thanh toán trước khi nhận bàn giao quy định tại Phụ Lục 2, số tiền của giá bán căn hộ, tiền lãi phải trả đối với các khoản thanh toán chậm trước đó, kinh phí bảo trì, các khoản phí quản lý nhà nước;

Tại Điều 12 của Hợp đồng quy định về: Xử lý vi phạm hợp đồng.

Điều 12.1(a): Nếu quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán giá bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 3.3 và Phụ lục 2 của Hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Bên Mua ngoài việc phải thanh toán số tiền đến hạn thanh toán, sẽ bị tính lãi phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán với lãi suất bằng 0,005%/ngày từ ngày đến hạn phải thanh toán cho đến ngày bên Bán nhận được khoản tiền thanh toán chậm đó.

Như vậy, bà O chưa thực hiện việc thanh toán tiền mua căn hộ cho Công ty NSV như thông báo là đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Công ty NSV còn có thể yêu cầu bà O bồi thường tiền vi phạm hợp đồng. Việc bà O không thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ cho đến nay cũng đã gây thiệt hại không nhỏ cho Công ty NSV.

Từ những ý kiến như trên, Công ty NSV khẳng định bà O chưa có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán.

Đối với thư bảo lãnh đối với khách hàng Vũ Thị Thanh Nga của Ngân hàng Techcombank có nội dung viển vông khác nhưng nội dung điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh giống nhau nên nguyên đơn không thể viển vông vào đó để cho rằng nguyên đơn có căn cứ đơn phương chấm dứt hợp đồng. Ngân hàng Techcombank không phải là chủ thể ký kết hợp đồng mua bán căn hộ nên không có chức năng giải thích hợp đồng mua bán này. Công ty NSV ngay sau khi phát hiện ra có một số thư bảo lãnh có nội dung không đúng đã có ý kiến phản hồi với Ngân hàng Techcombank.

Đối với các yêu cầu liên quan đến kiến nghị tới các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Công ty NSV khẳng định chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật về bảo vệ người tiêu dùng cũng như triển khai thi công xây dựng, hoàn thiện các căn hộ và bàn giao căn hộ tại Dự án cho khách hàng tuân thủ theo đúng hợp đồng mua bán. Thực tế, mẫu hợp đồng mua bán căn hộ đã được NSV đăng ký với Cục quản lý cạnh tranh của Bộ Công Thương. Điều này được hiểu các điều khoản trong hợp đồng mua bán của NSV đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận và có hiệu lực về mặt pháp lý, không có điều khoản nào gây bất lợi cho người tiêu dùng như nguyên đơn đưa ra.

Ngày 10.6.2019 bị đơn ra Thông báo bàn giao căn hộ trong đó ấn định ngày bàn giao là ngày 29.6.2019. Tuy nhiên, để đảm bảo việc bàn giao nhà được tốt nhất cho khách hàng nên ngày 21.6.2019, Công ty NSV có ra thông báo về việc điều chỉnh ngày bàn giao căn hộ sang thời hạn bàn giao mới theo giấy mời chính thức của chủ đầu tư. Ngày 16.7.2019 Công ty Ngôi sao Việt đã có giấy mời bà O đến bàn giao căn hộ từ ngày 16.7.2019 đến ngày 26.7.2019. Bị đơn khẳng định tại thời điểm bàn giao căn hộ cho khách hàng công trình đã đảm bảo đầy đủ điều kiện được nghiệm thu theo quy định của pháp luật, công trình được thực hiện trong tiến độ dự án được cơ quan nhà nước phê duyệt.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ số C63201/HĐMB-D'.CAPITALE ngày 28/3/2017.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam (Techcombank) trình bày:

Ngày 28/3/2017, bà Đào Thị O và Công ty NSV ký Hợp đồng mua bán căn hộ số C63201/HĐMB-D'.CAPITALE. Theo đó, bà O đồng ý mua căn hộ chung cư số 01 diện tích 73,08m² tầng 32, tháp B - tên thương mại Tòa C6 thuộc Tổ hợp công trình thương mại, dịch vụ, văn phòng, nhà ở và nhà trẻ, lô đất ký hiệu HH Khu đô thị Đông Nam đường Trần Duy Hưng, quận Cầu Giấy (tên thương mại D'.CAPITALE); giá bán căn hộ là 3.812.664.689 đồng.

Căn cứ theo quy định của pháp luật và theo đề nghị của Công ty NSV; Techcombank đồng ý phát hành Bảo lãnh bán nhà ở hình thành trong tương lai cho Bên được bảo lãnh là những người mua căn hộ tại dự án. Theo đó, ngày 19/10/2018, Ngân hàng Techcombank nhận được yêu cầu phát hành thư bảo lãnh của Công ty Ngôi sao Việt cùng Hợp đồng mua bán số C63201/HĐMB- D'.CAPITALE do vậy Techcombank đã phát hành Thư bảo lãnh số MD 1829257032 cho Bên được bảo lãnh là bà Đào Thị O (Bên được bảo lãnh) với các nội dung cơ bản sau:

- Nghĩa vụ được bảo lãnh:

Là nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với Bên được bảo lãnh khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ được quy định trong hợp đồng mua bán dẫn đến việc chấm dứt hợp đồng mua bán. Theo đó, chủ đầu tư phải hoàn lại cho Bên được bảo lãnh khoản tiền phải hoàn trả.

- Số tiền bảo lãnh:

Số tiền bảo lãnh là khoản tiền phải hoàn trả nhưng tối đa không vượt quá 2,620,842,854 VNĐ (*Hai tỷ, sáu trăm hai mươi triệu, tám trăm bốn mươi hai ngàn, tám trăm năm mươi bốn đồng chẵn*). Số tiền bảo lãnh sẽ giảm dần tương ứng với số tiền chủ đầu tư đã thực hiện hoàn trả cho Bên được bảo lãnh theo hợp đồng mua bán.

- Điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh:

Techcombank sẽ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thay cho chủ đầu tư nếu tất cả các điều kiện dưới đây được đáp ứng đầy đủ:

+ *Toàn bộ 100% tiền thu từ bán căn hộ/nhà ở phải được chuyển về tài khoản chuyên dụng của Chủ đầu tư tại Techcombank.*

+ *Chủ đầu tư chậm bàn giao nhà dẫn tới Bên nhận bảo lãnh thực hiện quyền chấm dứt Hợp đồng mua bán theo quy định tại Hợp đồng mua bán.*

+ *Chủ đầu tư không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản tiền phải hoàn trả cho Bên nhận Bảo lãnh trong thời hạn cam kết do việc Chủ đầu tư chậm bàn giao nhà và Hợp đồng Mua bán bị chấm dứt;*

+ Bên được bảo lãnh không vi phạm bất kỳ điều kiện nào của Hợp đồng mua bán.

+ Techcombank đã nhận được đầy đủ hồ sơ nêu tại Mục 5 trong Thư bảo lãnh trong giờ làm việc của Techcombank trước ngày hết hạn hiệu lực của bảo lãnh.

Techcombank có quyền từ chối thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trong trường hợp các điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh nêu tại Mục này không được đáp ứng đầy đủ.

- Hiệu lực của Thư bảo lãnh:

Chứng thư bảo lãnh hết hiệu lực khi xảy ra 01 trong các trường hợp sau (tùy điều kiện nào đến trước):

+ Hết 16h ngày 25/01/2020 hoặc;

+ Techcombank nhận được bản gốc chứng thư Bảo lãnh mà không kèm theo yêu cầu thanh toán của Bên nhận bảo lãnh, hoặc;

+ Ngày Chủ đầu tư và Bên nhận bảo lãnh ký biên bản bàn giao căn hộ; hoặc

+ Hết 30 ngày kể từ ngày bàn giao căn hộ theo Thông báo bàn giao Căn hộ và Căn hộ đó đã đủ điều kiện bàn giao theo quy định của Pháp luật; hoặc

+ Chủ đầu tư đã thanh toán hết các khoản tiền phải hoàn trả cho Bên nhận bảo lãnh; hoặc;

+ Hợp đồng mua bán bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tuyên bố vô hiệu hoặc Bên nhận bảo lãnh đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán hoặc Hợp đồng mua bán bị các bên chấm dứt/Hủy bỏ HĐ vì bất kỳ lý do gì; hoặc;

+ Bên nhận Bảo lãnh đồng ý miễn trừ nghĩa vụ bảo lãnh cho Techcombank.

Ngày 01/7/2019, bà Đào Thị O và một số khách hàng mua căn hộ tại dự án có thông báo yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh gửi Techcombank; bà O và các khách hàng cho rằng do Chủ đầu tư (NSV) chậm bàn giao Căn hộ nên bà O và các khách hàng mua căn hộ tại dự án được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ. Theo đó, nếu NSV không thực hiện/thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản phải trả cho các khách hàng thì Techcombank phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của mình theo Chứng thư bảo lãnh đã phát hành cho các khách hàng.

Phức đáp thông báo của các khách hàng mua căn hộ tại dự án, Techcombank đã có các công văn trả lời khách hàng (Công văn số 6451/2019/WB-TECHCOMBANK ngày 09/7/2019 và Công văn số 6727/2019/TGD-TECHCOMBANK ngày 17/7/2019); đồng thời với việc gửi các công văn phức đáp khách hàng, Techcombank đã tổ chức các buổi làm việc/trao đổi/gặp gỡ với khách

hàng mua căn hộ tại dự án để hướng dẫn các khách hàng tiến hành các thủ tục theo đúng quy định và làm việc với chủ đầu tư Công ty NSV. Theo đó, tại các buổi làm việc và các công văn trả lời khách hàng, Techcombank đều nhất quán quan điểm sẽ thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ bảo lãnh theo nội dung Thư bảo lãnh đã phát hành cho Bên nhận bảo lãnh.

Về yêu cầu khởi kiện của bà O, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có ý kiến như sau:

- Về yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng của bà O:

Căn cứ theo quy định tại khoản 8.2 Hợp đồng mua bán giữa bà O và NSV thì thời hạn bàn giao Căn hộ được quy định như sau:

“8.2 Ngày dự kiến bàn giao Căn hộ: 31/12/2018...Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với ngày nêu trên nhưng không quá 06 tháng kể từ ngày nêu trên; Bên bán phải có Văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ...”.

Thực tế, ngày 10/6/2019 Công ty NSV gửi Thông báo số C63201/10062019/TB-NSV về việc bàn giao căn hộ cho bà O, tại Thông báo này có các nội dung sau:

+ *Đề nghị bà O đến nhận bàn giao căn hộ.*

+ *Thanh toán số tiền cho đợt bàn giao căn hộ là: 1.020.313.164 đồng.Đề nghị thanh toán tiền trước ngày 29/6/2019.*

+ *Ngày bàn giao nhà là ngày 29/6/2019.*

Như vậy, cần xác định ngày bàn giao căn hộ theo thông báo của Chủ đầu tư là ngày 29/6/2019 (hay còn gọi là ngày thông báo bàn giao căn hộ)

Mặt khác, tại điểm b khoản 12.2 Điều 12 Hợp đồng mua bán có quy định:

“(b). Nếu Bên bán chậm bàn giao Căn hộ quá 180 ngày kể từ ngày Bàn giao Căn hộ theo thông báo, thì Bên mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 13 của Hợp đồng này”.

Căn cứ theo quy định này thì nếu chủ đầu tư bàn giao căn hộ chậm quá 180 ngày kể từ ngày thông báo bàn giao căn hộ thì bên mua được quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán.

Tuy nhiên, thực tế ngày 16/7/2019 NSV đã có giấy mời, mời bà O đến nhận bàn giao căn hộ. Như vậy, tính từ ngày 29/6/2019 (ngày Thông báo bàn giao Căn hộ) thì chỉ sau 17 ngày phía chủ đầu tư đã tiến hành bàn giao căn hộ cho khách hàng.

Điều này được hiểu là chưa hết 180 ngày kể từ ngày thông báo bàn giao căn hộ, phía chủ đầu tư đã tiến hành bàn giao căn hộ cho khách hàng. Do đó, theo quy định tại điểm b khoản 12.2 Điều 12 của hợp đồng mua bán thì bà O chưa đủ điều kiện để được đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán.

Hơn nữa, mẫu hợp đồng mua bán căn hộ của chủ đầu tư đã được đăng ký tại Cục quản lý cạnh tranh Bộ Công thương theo đúng quy định; do vậy các điều khoản của hợp đồng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận và có hiệu lực pháp lý. Do vậy, Techcombank cho rằng yêu cầu khởi kiện của bà O về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng là chưa đủ căn cứ.

- Về nghĩa vụ của Techcombank theo Chứng thư bảo lãnh:

Căn cứ theo quy định tại Mục 01 Chứng thư bảo lãnh số MD 1829257032 có quy định rõ:

“1. Nghĩa vụ được bảo lãnh:

Là nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư đối với Bên được bảo lãnh khi Chủ đầu tư không bàn giao Nhà ở theo đúng tiến độ được quy định trong Hợp đồng Mua bán dẫn đến việc chấm dứt Hợp đồng Mua bán. Theo đó, Chủ đầu tư phải hoàn lại cho Bên được bảo lãnh khoản tiền phải hoàn trả.”.

Căn cứ theo quy định này thì Techcombank sẽ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi chủ đầu tư (Công ty NSV) không bàn giao Nhà ở theo đúng tiến độ được quy định trong Hợp đồng mua bán dẫn đến việc chấm dứt hợp đồng mua bán. Tuy nhiên, theo phân tích nêu trên thì Công ty NSV chưa vi phạm nghĩa vụ bàn giao dẫn đến việc bà O chưa được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ. Vì vậy, nghĩa vụ bảo lãnh của Techcombank chưa phát sinh trong trường hợp này. Đối với ý kiến của nguyên đơn cho rằng Ngân hàng Techcombank phát hành chứng thư bảo lãnh vi phạm thời hạn so với quy định của Thông tư số 13/2017/TT-NHNN ngày 29/9/2017 như phía nguyên đơn đưa ra, Ngân hàng Techcombank cho rằng việc phát hành chứng thư bảo lãnh là do chủ đầu tư đề nghị, chủ đầu tư chuyển đề nghị phát hành bảo lãnh đến vào thời điểm nào Ngân hàng sẽ phát hành chứng thư bảo lãnh lúc đó. Ngân hàng Techcombank nhận được đề nghị phát hành bảo lãnh ngày 19/10/2018 và bảng liệt kê đính kèm trong đó có khách hàng là bà Đào Thị O của Công ty NSV và ngay trong ngày 19/10/2018, Ngân hàng Techcombank đã phát hành thư bảo lãnh số MD 1829257032 cho bà O bên không có sự vi phạm.

Do vậy, Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam đề nghị Tòa án không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị O.

Đối với bảo lãnh bán nhà ở hình thành trong tương lai BA00113286 ngày 30/10/2018 đối với bà Vũ Thị Thanh Nga do phía nguyên đơn xuất trình có nội dung tại mục xét vì viển dẫn nội dung 180 ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến. Ngân hàng Techcombank có ý kiến cho rằng đối với dự án tổ hợp công trình thương mại, dịch vụ, văn phòng, nhà ở và nhà trẻ, StarCity (tên thương mại: dự án D'.CAPITALE) của chủ đầu tư Công ty NSV, Ngân hàng đã phát hành hơn 1.500 bảo lãnh cho khách hàng và do nhiều cán bộ chuyên viên thực hiện. Có cán bộ chuyên viên điền thông tin sai và hiểu sai nên đã điền mục xét vì sai. Nội dung đúng phải là “theo thời hạn thỏa thuận”. Ngân hàng Techcombank cũng đã nhận được phản hồi của Công ty NSV đối với các thư bảo lãnh có nội dung này và yêu cầu thu hồi. Ngân hàng Techcombank đã dừng phát hành đối với bảo lãnh có nội dung sai. Tuy nhiên do dự án lớn, số lượng khách hàng nhiều nên đã không thu hồi hết. Mặt khác, tại thư bảo lãnh của bà Nga, mục b điểm 4.1 Điều 4 về Điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh có quy định: “Chủ đầu tư đã chậm bàn giao nhà dẫn tới Bên Nhận Bảo Lãnh thực hiện quyền chấm dứt Hợp đồng Mua bán theo quy định tại Hợp đồng Mua Bán”. Như vậy, nghĩa vụ bảo lãnh của Ngân hàng Techcombank chỉ được thực hiện khi chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ tại Hợp đồng như tại Điều 12, Điều 13. Do vậy, nội dung xét vì có khác nhau cũng không ảnh hưởng đến nội dung điều kiện bảo lãnh và điều kiện để thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh ở các thư bảo lãnh là giống nhau. Ngân hàng không thoái thác nghĩa vụ bảo lãnh đối với bà O. Nếu trường hợp, bà O đủ điều kiện đơn phương chấm dứt hợp đồng do Công ty NSV vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ thì ngân hàng sẽ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 59/2020/DS - ST, ngày 03/12/2020 Tòa án nhân dân quận Đống Đa đã xét xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị O về việc tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán số C63201/HĐMB - D'.CAPITALE số 01, tầng 32 tháp B ngày 28/03/2017 giữa bà Đào Thị O và Công ty TNHH bất động sản NSV.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của bà Đào Thị O đối với yêu cầu buộc Công ty TNHH bất động sản NSV thanh toán cho bà Đào Thị O số tiền là: 4.569.810.724 đồng (*Bốn tỷ năm trăm sáu mươi chín triệu tám trăm mười nghìn bảy trăm hai mươi bốn đồng*), trong đó:

+ Tiền gốc mà bà Đào Thị O đã thanh toán cho Công ty NSV là: 2.620.842.854 đồng (*Hai tỷ sáu trăm hai mươi triệu tám trăm bốn mươi hai nghìn tám trăm năm tư đồng*).

+ Tiền phạt vi phạm Hợp Đồng theo thoả thuận tại điểm ii Điều 13.2 (d) là: $3.430.173.426 \text{ đồng} \times 30\% = 1.029.052.028 \text{ đồng}$ (*Một tỷ không trăm hai chín triệu không trăm năm mươi hai nghìn không trăm hai tám đồng*).

+ Tiền lãi chậm bàn giao theo thoả thuận tại điểm ii Điều 13.2 (d) của Hợp đồng tính từ ngày 01/01/2019 tạm tính đến ngày 03/12/2020 là: $2.620.842.854 \text{ đồng} \times 702 \text{ ngày} \times 0,05\%/\text{ngày} = 919.915.842 \text{ đồng}$ (*Chín trăm mười chín triệu chín trăm mười lăm nghìn tám trăm bốn mươi hai đồng*).

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đào Thị O yêu cầu Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thanh toán cho bà Đào Thị O số tiền 2.620.842.854 đồng.

4. Bà Đào Thị O và Công ty TNHH đầu tư bất động sản NSV tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán số C63201/HĐMB – D'.CAPITALE số 01, tầng 32 tháp B ký ngày 28/03/2017 giữa bà Đào Thị O và Công ty TNHH bất động sản NSV.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đào Thị O về việc đề nghị căn cứ quy định tại Điều 405 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 15, Điều 16 Luật bảo vệ người tiêu dùng giải thích các điều khoản 1.22, điều 8.1 và 8.2 của Hợp đồng theo hướng có lợi cho người tiêu dùng. Đồng thời kiến nghị cơ quan quản lý chức năng cụ thể là Cục quản lý cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng buộc Công ty TNHH bất động sản NSV thay đổi hợp đồng mẫu để ký kết Hợp đồng với người tiêu dùng.

6. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đào Thị O về việc đề nghị Tòa án kiến nghị UBND Thành phố Hà Nội thành lập đoàn thanh tra liên ngành để kiểm tra và xử phạt hành chính đối với Công ty TNHH bất động sản NSV do có hành vi chậm bàn giao dự án theo tiến độ được phê duyệt quy định tại điểm c khoản 3 Điều 57 Nghị định 139/2017/NĐ-CP của chính phủ quy định về xử phạt hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng. Đồng thời kiến nghị không giao các dự án phát triển nhà ở cho Công ty TNHH bất động sản NSV vì thường xuyên vi phạm pháp luật về đầu tư xây dựng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 8.12.2020 của bà Đào Thị O có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do:

Bản án sơ thẩm nhận định thiếu sót, vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ và áp dụng quy định pháp luật để giải quyết, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại và hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại từ đầu.

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

Bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

- Theo thỏa thuận tại Điều 8.2, Điều 1.23 và Điều 12.2 của Hợp đồng đều thể hiện quá 180 ngày kể từ ngày bàn giao theo thông báo; ngay trong hợp đồng có sự mâu thuẫn ngày dự kiến bàn giao và ngày bàn giao theo thông báo dẫn đến việc hiểu khác nhau.

- Techcombank có chứng thư bảo lãnh, tại mục xét vì...cũng viện dẫn ngày dự kiến bàn giao là ngày 31/12/2018.

- Hợp đồng quy định về quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư và khách hàng không ngang bằng, các quy định về điều này đều có lợi cho chủ đầu tư.

- Tại thời điểm chủ đầu tư thông báo bàn giao nhà cho khách hàng thì chưa có cơ quan Nhà nước nào xác định dự án đủ điều kiện đưa vào sử dụng.

- Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Bộ Công thương là cơ quan có trách nhiệm giải thích hợp đồng vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Sự vắng mặt của Bộ Công thương làm ảnh hưởng đến việc bảo vệ quyền lợi của người tiêu dùng.

- Ngày 01/7/2019 Nguyên đơn gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng là đúng quy định về nghĩa vụ thông báo cho nguyên đơn.

Căn cứ vào quy định về thời hạn bàn giao nhà trong Hợp đồng thì nguyên đơn có đủ điều kiện để đơn phương chấm dứt hợp đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm; giải thích quy định về thời hạn bàn giao nhà theo hướng có lợi cho nguyên đơn.

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

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

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

Hợp đồng mua bán căn hộ được ký kết giữa Chủ đầu tư là Công ty NSV và khách hàng là bà Đào Thị O không ấn định chính xác ngày bàn giao căn hộ mà quy

định các mốc thời gian liên quan đến ngày bàn giao căn hộ dự kiến và ngày bàn giao căn hộ theo thông báo

Căn cứ vào quy định trong Hợp đồng tại Điều 1.23 thì ngày bàn giao căn hộ theo thông báo phải thỏa mãn 02 điều kiện là ngày dự kiến và phải được chủ đầu tư thông báo cho khách hàng. Quy định tại Điều 8.2 là quy định về ngày bàn giao căn hộ theo thông báo: có thể trước ngày 31/12/2018 hoặc muộn nhất sau 06 tháng kể từ ngày 31/12/2018 và phải có thông báo bàn giao căn hộ từ phía chủ đầu tư. Như vậy ngày 31/12/2018 có ý nghĩa là ngày dự kiến và là ngày để tính thời hạn 06 tháng để ra thông báo bàn giao căn hộ theo phụ lục 5. Ngày bàn giao thực tế căn hộ trong khoảng thời gian trên sẽ theo thông báo từ Chủ đầu tư là Công ty NSV.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà O đều xác nhận đã nhận được các thông báo của Chủ đầu tư nhưng bà O không đến làm việc và nhận bàn giao nhà. Căn cứ vào tài liệu do nguyên đơn cung cấp, xác định ngày bàn giao căn hộ theo thông báo là ngày 29/6/2019 là đúng thỏa thuận trong hợp đồng tại Điều 8.2. Tuy nhiên Công ty Ngôi sao Việt có vi phạm trong việc chậm bàn giao căn hộ (chậm 17 ngày) nhưng chưa quá 180 ngày theo quy định tại Điều 12.2 của Hợp đồng nên không phát sinh quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng của bà O.

Theo nguyên đơn trình bày thì nội dung quy định trong Hợp đồng tại Điều 8.2 và 12.2 của Hợp đồng gây khó hiểu, tuy nhiên quá trình ký kết hợp đồng cả hai bên đều tự nguyện; trong hợp đồng quy định rõ ngày dự kiến bàn giao và ngày bàn giao theo thông báo là hai ngày khác nhau nhưng khi ký hợp đồng thì bà O không có thắc mắc hay yêu cầu giải thích gì đối với nội dung này

Theo Công văn 989/CT-HDM ngày 06/11/2020 của Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng thì trong Hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà O và Công ty NSV có những sửa đổi việc đánh số thứ tự một số điều khoản và nội dung một số điều khoản so với Hợp đồng mẫu đã đăng ký. Tuy nhiên, việc có những thay đổi này không ảnh hưởng đến các điều khoản về thời điểm bàn giao căn hộ và thời điểm phát sinh quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, cũng không ảnh hưởng đến các nội dung chính và giá trị pháp lý của Hợp đồng mua bán căn hộ. Do đó, xác định hợp đồng mua bán căn hộ hợp pháp và có hiệu lực pháp luật nên bản án sơ thẩm không áp dụng quy định tại Điều 15 Luật bảo vệ người tiêu dùng và Điều 404 BLDS năm 2015 là có căn cứ.

Do Công ty Ngôi sao Việt chưa vi phạm nghĩa vụ bàn giao theo điểm b khoản 12.2 Điều 12 Hợp đồng mua bán nên nghĩa vụ bảo lãnh của Techcombank chưa phát sinh trong trường hợp này.

Căn cứ vào trả lời của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định chủ đầu tư đã thực hiện đúng quy định, nhà ở đảm bảo chất lượng và đủ điều kiện bàn giao cho khách hàng là bà O

Bộ công thương không có quyền và nghĩa vụ liên quan đến tranh chấp giữa bà O và Công ty NSV nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng là có căn cứ.

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

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

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

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

Công ty NSV là chủ đầu tư của dự án tổ hợp công trình thương mại, dịch vụ, văn phòng, nhà ở và nhà trẻ - StarCity (tên thương mại: dự án D'.CAPITALE), được xây dựng tại lô đất ký hiệu HH, khu đô thị Đông Nam, đường Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (địa chỉ hiện tại: 119 Trần Duy Hưng, quận Cầu Giấy, Hà Nội, theo quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 584/QĐ-UBND ngày 06/02/2017 của UBND Thành phố Hà Nội.

Ngày 28/03/2017, bà Đào Thị O và Công ty NSV ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số C63201/HĐMB - D'.CAPITALE tại dự án có địa chỉ nêu trên. Theo Hợp đồng hai bên thoả thuận việc mua, bán căn hộ số 01, tầng 32, tháp B (tên thương mại: toà C6), với diện tích căn hộ là 73,08 m², có giá đã bao gồm thuế Giá trị gia tăng (GTGT) và phí bảo trì là: **3.812.664.689 đồng**, giá bán thuần là: 3.430.173.426 đồng.

Thực hiện Hợp đồng mua bán trên, bà Đào Thị O đã nộp cho Công ty NSV theo nhiều đợt với tổng số tiền là: **2.620.842.853 đồng**.

Xét thấy, Hợp đồng mua bán căn hộ số C63201/HĐMB - D'.CAPITALE số 01, tầng 32 tháp B ký kết ngày 28/03/2017 và các phụ lục kèm theo Hợp đồng mua bán giữa bà Đào Thị O và Công ty NSV được ký kết trên cơ sở tự nguyện, đáp ứng đủ điều kiện về chủ thể tham gia ký kết, nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên Hợp đồng được xác định là hợp pháp và có hiệu lực, các bên tham gia ký kết có quyền và nghĩa vụ thực hiện.

2.2 Xem xét các thỏa thuận trong Hợp đồng về việc bàn giao căn hộ và quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng của nguyên đơn.

Xuất phát từ việc các bên không thống nhất về ngày bàn giao căn hộ theo dự kiến và ngày bàn giao căn hộ theo thông báo được quy định trong Hợp đồng mua bán căn hộ làm căn cứ xác định thời điểm bên bán giao nhà và bên nhận bàn giao nhà có vi phạm nghĩa vụ hay không và là căn cứ để bên nhận bàn giao có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, theo đó bên bán giao là Công ty Ngôi sao Việt có phát sinh nghĩa vụ hoàn trả và phạt vi phạm hợp đồng do chậm tiến độ bàn giao căn hộ hay không?.

Theo Nguyên đơn bà Đào Thị O cho rằng: Ngày bàn giao căn hộ theo dự kiến và ngày bàn giao căn hộ theo thông báo là ngày 31/12/2018; Theo Điều 8.2 và Điều 12.2 (b) của Hợp đồng mua bán căn hộ thì Việc bàn giao căn hộ không được chậm quá 06 tháng kể từ ngày 31/12/2018 và sau 180 ngày kể từ ngày 31/12/2018, nguyên đơn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Do vậy ngày 30/6/2019 là hạn cuối cùng để bàn giao căn hộ. Công ty NSV không thực hiện đúng thỏa thuận về ngày bàn giao căn hộ nên ngày 01/7/2019 bà O có quyền yêu cầu chấm dứt Hợp đồng.

Bị đơn cho rằng, ngày bàn giao căn hộ theo thông báo là ngày 29/6/2019. Căn cứ Điều 12.2 thì thời điểm mà bà O có thể thực hiện quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán là quá 180 ngày kể từ ngày 29/6/2019. Sau 17 ngày (ngày 16/7/2019) Công ty NSV đã có Giấy mời bà O đến nhận bàn giao căn hộ. Do vậy, nguyên đơn chưa có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại điều 12.2 và Điều 13.2 của Hợp đồng.

Căn cứ vào trình bày của các đương sự, tài liệu, chứng cứ do các đương sự giao nộp; căn cứ các điều khoản của Hợp đồng mua bán căn hộ số C63201/HĐMB - D'.CAPITALE số 01, tầng 32 tháp B ngày 28/03/2017 nhận thấy:

Điều 8.2 quy định: “Ngày dự kiến bàn giao căn hộ: 31/12/2018...Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với ngày nêu trên nhưng không được chậm quá 06 tháng kể từ ngày nêu trên; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ.

Trước Ngày bàn giao theo thông báo 15 ngày, Bên Bán phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ theo mẫu Thông báo bàn giao căn hộ theo quy định tại Phụ lục 5.”

Tại Điều 12 của Hợp đồng quy định về: Xử lý vi phạm hợp đồng.

Điều 12.2 (b): *Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá 180 ngày kể từ Ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng*

này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 13 của Hợp đồng này. Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng này, Điều 13.2 (d) sẽ được áp dụng.

Tại Điều 1 của Hợp đồng về Giải thích từ ngữ quy định:

Điều 1.23: “Ngày bàn giao theo thông báo”: là ngày dự kiến bàn giao và được thông báo cho Bên Mua theo Điều 8.2 của Hợp đồng này.

Thực hiện Hợp đồng, ngày 10/6/2019, Công ty NSV gửi Thông báo số C63201/10062019/TB-NSV về việc bàn giao căn hộ cho bà O, tại Thông báo này có nội dung thể hiện, *đề nghị bà O đến nhận bàn giao căn hộ và thanh toán số tiền cho đợt bàn giao căn hộ là: 1.020.313.164 đồng trước ngày 29/6/2019. Ngày nhận bàn giao căn hộ là ngày 29/6/2019.*

Theo thông báo này thì ngày bàn giao Căn hộ là ngày 29/6/2019.

Tuy nhiên đến ngày 29/6/2019, Công ty NSV chưa thực hiện được việc bàn giao căn hộ cho bà O và bà O cũng chưa nộp cho Công ty khoản tiền như đã thông báo.

Ngày 16/7/2019, Công ty NSV tiếp tục có Giấy mời bà O đến nhận bàn giao căn hộ trong thời hạn từ ngày 16/7/2019 đến ngày 26/7/2019. Tuy nhiên trước đó, ngày 01/7/2019 thì bà O đã có văn bản gửi Công ty NSV về việc chấm dứt Hợp đồng.

Căn cứ vào các quy định được các bên thỏa thuận như đã viện dẫn nêu trên xác định, ngày bàn giao căn hộ có thể trước ngày 31/12/2018 hoặc sau 06 tháng kể từ ngày 31/12/2018 và phải có thông báo bàn giao căn hộ từ phía chủ đầu tư. Như vậy ngày 31/12/2018 là ngày dự kiến và là ngày để tính thời hạn 06 tháng chủ đầu tư phải ra thông báo bàn giao căn hộ theo Phụ lục 5 của Hợp đồng.

Theo Thông báo ngày 10/6/2019 của Công ty NSV thì ngày 29/6/2019 là ngày bàn giao căn hộ và bà O phải thực hiện nghĩa vụ nộp khoản tiền 1.020.313.164 đồng cho đợt bàn giao căn hộ. Tuy nhiên đến ngày 29/6/2019, bà O chưa nộp khoản tiền này do vậy cần xác định Bên mua - bà O chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ như đã thỏa thuận trong Hợp đồng, nên chủ đầu tư có quyền không bàn giao căn hộ cho bà O vào thời điểm như đã thông báo.

Tuy nhiên, căn cứ vào tài liệu trong hồ sơ thể hiện, ngày 21.6.2019, Công ty NSV có ra Thông báo về việc điều chỉnh ngày bàn giao căn hộ sang thời hạn bàn giao mới theo Giấy mời chính thức của chủ đầu tư và ngày 16.7.2019 Công ty Ngôi sao Việt có Giấy mời bà O đến bàn giao căn hộ trong khoảng thời gian từ ngày 16.7.2019 đến ngày 26.7.2019. Bà Oanh xác nhận đã nhận được Thông báo và Giấy mời này

nhưng bà O không đến nhận bàn giao vì cho rằng Công ty NSV đã vi phạm thời hạn bàn giao nhà và đã có Thông báo chấm dứt Hợp đồng với Công ty NSV từ 01/7/2019. Như vậy nếu xác định ngày 21/6/2019 Công ty NSV có ra Thông báo về việc điều chỉnh ngày bàn giao căn hộ sang thời hạn bàn giao theo Giấy mời thì Thông báo này của Công ty NSV cũng trong thời hạn 180 ngày, kể từ ngày 31/12/2018 và không vi phạm thời hạn bàn giao nhà theo thông báo được các bên thỏa thuận tại Điều 8.2 và 12. 2 (b) của Hợp đồng.

Do vậy trong trường hợp này cần xác định, bà O chưa đủ điều kiện để đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ đối với Công ty NSV và điểm (d) Điều 13.2 về nghĩa vụ của Bên Bán khi chấm dứt Hợp đồng cũng chưa phát sinh.

2.3 Xem xét đối với điều kiện bàn giao nhà

Căn cứ vào Thông báo của Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ Xây dựng, ngày 18/6/2019 Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng có Thông báo số 103, chấp thuận kết quả nghiệm thu của Chủ đầu tư đối với khối trung tâm thương mại (từ tầng 01 đến tầng 5 khối nhà A, B).

Cục Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ Bộ Công An đã có văn bản số 1123 ngày 11/6/2019 về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy với hạng mục công trình tháp A, B.

Ngày 15.7.2019, Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ Xây dựng có Thông báo số 113/GĐ-GDD2(HT) Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn toàn công trình xây dựng đối với khối nhà A, B (từ tầng 6 đến tầng mái).

Đối với tầng hầm đã được nghiệm thu phòng cháy chữa cháy và đã được Công ty NSV ký kết hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với Công ty cổ phần Vinhomes. Như vậy, về công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án đã đảm bảo theo đúng quy định.

Về hạ tầng xã hội của dự án công trình, trong đó có nhà trẻ theo chủ trương của UBND thành phố Hà Nội quyết định theo thông báo số 531/TB-UBND ngày 10/5/2019, chủ đầu tư là Công ty NSV đã bàn giao lại diện tích xây dựng nhà trẻ cho UBND quận Cầu Giấy thực hiện theo thẩm quyền. Tuy tại thời điểm tháng 6.2019 Công trình chưa được nghiệm thu do kế hoạch kiểm tra của Cục giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ Xây dựng bị chậm, ngày 17.6.2019 Cục mới kiểm tra hiện trường dự án. Tuy nhiên, ngay sau khi có kết quả kiểm tra công tác

nghiệm thu hoàn thành ngày 15.7.2019 thì ngày 16.7.2019 bị đơn đã có Giấy mời bà Đào Thị O đến nhận bàn giao nhà.

Do vậy, tính đến thời điểm ngày 16/7/2019, Công ty NSV có Thông báo cho bà O đến nhận bàn giao căn hộ thì thời điểm này căn hộ của bà O có đủ điều kiện để chủ đầu tư thực hiện việc bàn giao, đảm bảo chất lượng toàn bộ công trình và đảm bảo về công tác phòng cháy chữa cháy.

2.4 Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc Ngân hàng Techcombank thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh

Như đã phân tích ở nội dung nêu trên, do bà O không có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán Căn hộ theo quy định tại Điều 12.2, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà O buộc Công ty NSV phải thanh toán số tiền 4.569.810.724 đồng (*Bốn tỷ năm trăm sáu mươi chín triệu tám trăm mười nghìn bảy trăm hai mươi tư đồng*).

Đối với Thư bảo lãnh số MD 1829257032 ngày 19/10/2018 của Techcombank đã phát hành cho Bên được bảo lãnh là bà Đào Thị O. Do xác định Công ty Ngôi sao Việt chưa vi phạm nghĩa vụ bàn giao theo điểm b khoản 12.2 Điều 12 Hợp đồng mua bán căn hộ nên nghĩa vụ bảo lãnh của Techcombank chưa phát sinh trong trường hợp này. Do vậy, yêu cầu của bà O yêu cầu Techcombank thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thanh toán số tiền 2.620.842.854 đồng cho bà O không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

Hợp đồng mua bán căn hộ số C63201/HĐMB – D'.CAPITALE số 01, tầng 32 tháp B ngày 28/03/2017 vẫn còn hiệu lực và không bị chấm dứt trái pháp luật. Do vậy bà O và Công ty NSV tiếp tục thực hiện các điều khoản đã thỏa thuận trong Hợp đồng.

2.5. Đối với các yêu cầu khác của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án căn cứ quy định của Bộ luật dân sự tại các Điều 405 Bộ luật dân sự 2015; Điều 15, 16 Luật bảo vệ người tiêu dùng giải thích các điều khoản 1.22, điều 8.1 và 8.2 của Hợp đồng theo hướng có lợi cho người tiêu dùng; kiến nghị UBND Thành phố Hà Nội thành lập đoàn thanh tra liên ngành để kiểm tra và xử phạt hành chính đối với Công ty NSV do có hành vi chậm bàn giao dự án theo tiến độ được phê duyệt quy định tại điểm c khoản 3 Điều 57 Nghị định 139/2017/NĐ-CP của chính phủ quy định về xử phạt hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng. Đồng thời kiến nghị không giao các dự án phát triển nhà ở cho Công ty NSV vì thường xuyên vi phạm pháp luật về đầu tư xây dựng.

Nội dung này đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, nhận định, phân tích đầy đủ và phù hợp với các quy định của pháp luật, trên cơ sở đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Những phân tích nêu trên cũng là căn cứ để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

3. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của bà Đào Thị O không được chấp nhận nên bà O phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 401, Điều 403, Điều 404, Điều 405, Điều 428, Điều 429, Điều 430, Điều 431, Điều 434 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 118, Điều 119, Điều 121, Điều 123 Luật Nhà ở;

Căn cứ Điều 13, Điều 17, Điều 18, Điều 54, Điều 56 Luật kinh doanh bất động sản;

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

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị O về việc tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán số C63201/HĐMB – D'.CAPITALE số 01, tầng 32 tháp B ngày 28/03/2017 được ký kết giữa bà Đào Thị O với Công ty TNHH bất động sản NSV.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị O đối với yêu cầu buộc Công ty TNHH bất động sản NSV thanh toán cho bà Đào Thị O số tiền là: 4.569.810.724 đồng (*Bốn tỷ năm trăm sáu mươi chín triệu tám trăm mười nghìn bảy trăm hai mươi bốn đồng*), trong đó:

- Tiền gốc bà Đào Thị O đã thanh toán cho Công ty NSV là: 2.620.842.854 đồng (*Hai tỷ sáu trăm hai mươi triệu tám trăm bốn mươi hai nghìn tám trăm năm tư đồng*).

- Tiền phạt vi phạm Hợp Đồng theo thoả thuận tại điểm ii Điều 13.2 (d) là: $3.430.173.426 \text{ đồng} \times 30\% = 1.029.052.028 \text{ đồng}$ (*Một tỷ không trăm hai chín triệu không trăm năm mươi hai nghìn không trăm hai tám đồng*).

- Tiền lãi chậm bàn giao theo thoả thuận tại điểm ii Điều 13.2 (d) của Hợp đồng tính từ ngày 01/01/2019 tạm tính đến ngày 03/12/2020 là: $2.620.842.854 \text{ đồng} \times 702 \text{ ngày} \times 0,05\%/\text{ngày} = 919.915.842 \text{ đồng}$ (*Chín trăm mười chín triệu chín trăm mười lăm nghìn tám trăm bốn mươi hai đồng*).

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đào Thị O yêu cầu Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thanh toán cho bà Đào Thị O số tiền 2.620.842.854 đồng.

4. Bà Đào Thị O và Công ty TNHH đầu tư bất động sản NSV có quyền và nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán số C63201/HĐMB - D'.CAPITALE số 01, tầng 32 tháp B ký ngày 28/03/2017 giữa bà Đào Thị O và Công ty TNHH bất động sản NSV.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đào Thị O về việc đề nghị căn cứ quy định tại Điều 405 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 15, Điều 16 Luật bảo vệ người tiêu dùng giải thích các điều khoản 1.22, Điều 8.1 và 8.2 của Hợp đồng theo hướng có lợi cho người tiêu dùng. Đồng thời kiến nghị cơ quan quản lý chức năng cụ thể là Cục quản lý cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng buộc Công ty TNHH bất động sản NSV thay đổi hợp đồng mẫu để ký kết Hợp đồng với người tiêu dùng.

6. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đào Thị O về việc đề nghị Tòa án kiến nghị UBND Thành phố Hà Nội thành lập đoàn thanh tra liên ngành để kiểm tra và xử phạt hành chính đối với Công ty TNHH bất động sản NSV do có hành vi chậm bàn giao dự án theo tiến độ được phê duyệt quy định tại điểm c khoản 3 Điều 57 Nghị định 139/2017/NĐ-CP của chính phủ quy định về xử phạt hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng. Đồng thời kiến nghị không giao các dự án phát triển nhà ở cho Công ty TNHH bất động sản NSV vì thường xuyên vi phạm pháp luật về đầu tư xây dựng.

7. Về án phí: Bà Đào Thị O phải chịu số tiền 112.569.810 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, tổng cộng là 112.869.810 đồng, được trừ vào số tiền 56.070.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà O đã nộp

theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009707 ngày 26.12.2019 và và 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0015373, ngày 22/12/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Bà Đào Thị O còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 56.499.810đồng.

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

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Nơi nhận:

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

Trần Thị Thu Nam