

Bản án số: 454/2020/DS-PT

Ngày: 02/12/2020.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy

Các Thẩm phán: - Ông Vũ Viết Văn

- Mai Tiến Dũng

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

- Đại diện Viện kiểm sát NDTP Hà Nội: Bà Nguyễn Thị Thúy Hà- KSV

Ngày 02 tháng 12 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 455 /2020/TLPT- DS ngày 27 tháng 10 năm 2020, về việc *“Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở”*, do Bản án sơ thẩm số 31/2020/DS-ST ngày 31/8/2020 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 457/2020/QĐXX-PT ngày 17 tháng 11 năm 2020; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lương Đức Hạnh, sinh năm 1952; Trú tại: Số 57, ngõ 155 Cầu Giấy, phường Quan Hoa, quận Cầu Giấy, Hà Nội.(có mặt)

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

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Minh Hằng - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành Đính - Phó Tổng giám đốc; Bà Ngô Thị Hạnh - Cán bộ pháp chế. Theo Giấy ủy quyền số 24-2019/UQ ngày 18/03/2019. (Ông Đính, bà Hạnh có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Thúy Hiền, sinh năm 1969 (vợ ông Lương Đức Hạnh- Ủy quyền cho ông Hạnh)

*** Người kháng cáo:** 1. Ông Lương Đức Hạnh

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

NỘI DUNG VỤ ÁN

****Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Lương Đức Hạnh và người đại diện theo ủy quyền của ông Hạnh tại cấp sơ thẩm trình bày như sau:***

Ngày 01/11/2013 ông Lương Đức Hạnh và Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Cầu Giấy ký Hợp đồng mua bán Căn hộ số 2608/HĐMBCH thuộc Dự án Trung tâm thương mại - Văn phòng - Căn hộ để bán và cho thuê (gọi tắt là Dự án Discovery Complex) tại số 302 Cầu Giấy, thành phố Hà Nội với thông tin Căn hộ và nội dung thỏa thuận cơ bản như sau:

- Căn hộ số: 08 thuộc tầng 26
- Diện tích sử dụng căn hộ làm căn cứ để tính toán mua bán căn hộ: 143.5 m²
- Giá bán (đã bao gồm thuế GTGT và giá trị quyền sử dụng đất): 32.974.505 đồng/m².
- Tổng giá bán Căn hộ: 4.731.841.467 đồng.
- Thời điểm bàn giao: Quý I/2016.
- Tiến độ thanh toán: Chia thành 8 đợt như sau:

Đợt 1: Tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng này, Bên mua thanh toán cho bên bán số tiền 946.368.293 đồng tương đương 20% tổng giá bán căn hộ (đã bao gồm khoản đặt cọc bên mua đã nộp cho bên bán là 50.000.000 đồng theo thỏa thuận đặt mua và 30.000.000 đồng tiền khuyến mại. Số tiền phải nộp 866.368.293 đồng).

Đợt 2: Bên mua thanh toán cho Bên bán số tiền 709.776.220 đồng tương đương 15% tổng giá bán căn hộ chậm nhất vào ngày 30/03/2014 khi công trình thi công đến bê tông sàn tầng 03;

Đợt 3: Bên mua thanh toán cho Bên bán số tiền 473.184.147 đồng tương đương 10% tổng giá bán căn hộ chậm nhất vào ngày 30/07/2014 khi công trình thi công đến bê tông sàn tầng 10;

Đợt 4: Bên mua thanh toán cho Bên bán số tiền 473.184.147 đồng tương đương 10% tổng giá bán căn hộ chậm nhất vào ngày 30/11/2014 khi công trình thi công đến bê tông sàn tầng 25;

Đợt 5: Bên mua thanh toán cho Bên bán số tiền 473.184.147 đồng tương đương 10% tổng giá bán căn hộ, chậm nhất vào ngày 30/03/2015 khi công trình thi công đến bê tông sàn tầng 40;

Đợt 6: Bên mua thanh toán cho Bên bán số tiền 236.592.073 đồng tương đương 5% tổng giá bán căn hộ chậm nhất vào ngày 30/07/2015 khi công trình thi công đến tầng mái;

Đợt 7: Bên mua thanh toán cho Bên bán số tiền 473.184.147 đồng tương đương 10% tổng giá bán căn hộ chậm nhất vào ngày 30/12/2015 khi công trình thi công hoàn thiện mặt ngoài và lắp đặt nội thất;

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

- + 20% tổng giá bán căn hộ số tiền là 946.368.293 đồng.
- + Phí bảo trì (2% giá bán căn hộ) số tiền là 86.033.481 đồng.
- + Thanh toán trả trước 03 tháng đầu tiên tiền phí quản lý nhà ngay khi nhận bàn giao căn hộ.
- + Các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc mua bán, sử dụng căn hộ.

Ngoài ra còn các nội dung thỏa thuận khác được ghi nhận trong hợp đồng mua bán căn hộ và các phụ lục kèm theo hợp đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Lương Đức Hạnh xác định đã thanh toán tiền mua căn hộ cho Công ty Cầu Giấy 07 (bảy) đợt với tổng số tiền là: 3.785.473.222 VNĐ (Ba tỷ bảy trăm tám mươi lăm triệu, bốn trăm bảy mươi ba nghìn, hai trăm hai mươi hai đồng). Cụ thể từng đợt như sau:

Đợt 1, Ngày 06/11/2013 ông Lương Đức Hạnh đã nộp số tiền 866.368.300 đồng.

Đợt 2, Ngày 23/05/2014 ông Lương Đức Hạnh đã nộp số tiền 709.932.371 đồng.

Đợt 3, Ngày 18/10/2014 ông Lương Đức Hạnh đã nộp số tiền 473.184.200 đồng

Đợt 4, Ngày 27/4/2015 ông Lương Đức Hạnh đã nộp số tiền 473.184.147 đồng

Đợt 5, Ngày 11/09/2015 ông Lương Đức Hạnh đã nộp số tiền 473.184.147 đồng

Đợt 6, Ngày 17/05/2016 ông Lương Đức Hạnh đã nộp số tiền 236.592.073 đồng.

Đợt 7, Ngày 15/09/2016 ông Lương Đức Hạnh đã nộp số tiền 473.184.147 đồng.

Ông Hạnh khẳng định luôn tuân thủ đúng và đầy đủ nghĩa vụ tài chính của bên mua. Các đợt thanh toán từ đợt 1 đến đợt 7, bản thân phía Công ty Cầu Giấy do đều vi phạm tiến độ thi công nên khi yêu cầu bên mua nộp tiền đều không đúng tiến độ nộp tiền đã thỏa thuận trong hợp đồng. Về phía ông đều nhận được Thông báo qua đường bưu điện và nộp tiền theo đúng thời hạn ngay khi nhận được. Phương thức phát hành Thông báo nộp tiền của Công ty đều qua đường bưu điện nên thường sau vài ngày hoặc 01 tuần mới đến tay người nhận. Nay Công ty căn cứ vào đúng ngày phát hành Thông báo để xác định người mua chậm nộp tiền là không có cơ sở. Đồng thời trong các Thông báo nộp tiền, Công ty Cầu Giấy đều không thông báo cho ông là đã thi công đến tầng bao nhiêu. Toàn bộ quá trình nộp tiền các đợt, ông không nhận được bất kỳ thông báo nào của Công ty Cầu Giấy về việc ông chậm thanh toán theo tiến độ trong hợp đồng và phải trả lãi do chậm nộp.

Về đợt thanh toán cuối cùng, theo Thông báo số 2450 ngày 27/02/2018 Công ty Cầu Giấy yêu cầu ông thực hiện nộp tiền để nhận bàn giao căn hộ. Công ty Cầu Giấy thông báo cho ông diện tích sử dụng của căn hộ là: là 155.56 m² (tăng 12,06m² so với diện tích đã nêu trong Hợp đồng số 2608/HĐMBCH); Tổng giá bán căn hộ là 5.129.513.998 đồng (tăng 397.672.531 đồng so với giá trị căn hộ được quy định trong hợp đồng số 2608/HĐMBCH); Số tiền ông đã nộp là: 3.785.473.222 đồng; Số tiền còn lại ông phải nộp là: 1.344.040.776 đồng (tăng 397.672.531 đồng so với số tiền thực tế mà ông còn thiếu). Vì chậm bàn giao căn hộ nhưng Công ty Cầu Giấy lại không tính lãi chậm bàn giao căn hộ cho ông nên tại thời điểm nhận Thông báo ông không đồng ý thanh toán nốt số tiền theo thông báo số 2450 cho Công ty Cầu Giấy.

Về phía Công ty Cầu Giấy là chủ đầu tư của dự án có nhiều vi phạm. Cụ thể là vi phạm nghiêm trọng cam kết về thời hạn bàn giao căn hộ. Theo quy định tại điều 6.1 của hợp đồng, chủ đầu tư phải bàn giao căn hộ cho ông chậm nhất vào ngày 31/3/2016 và được quyền chậm tối đa 06 tháng nhưng phải có thông báo cho ông về việc chậm bàn giao. Tuy nhiên, sau ngày 31/3/2016 ông không nhận được bất cứ thông báo nào của Công ty Cầu Giấy về việc chậm bàn giao căn hộ. Vì vậy, tính đến ngày 27/2/2018, Công ty Cầu Giấy đã chậm bàn giao căn hộ cho ông là 01 năm 11 tháng và tính đến ngày khởi kiện, Công ty Cầu Giấy đã chậm bàn giao căn hộ cho ông thời gian 02 năm 08 tháng 12 ngày. Công ty Cầu Giấy đã tự ý điều chỉnh thiết kế dự án, thiết kế căn hộ mà không có sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền, làm tăng diện tích căn hộ lên quá nhiều, không thông báo cho bên mua, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp, nhu cầu và khả năng tài chính của bên mua. Việc tăng diện tích căn hộ lên nhiều làm vượt quá khả năng tài chính của ông, đồng thời việc tăng diện tích căn hộ so với thiết kế không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận dẫn tới sau này phần diện tích tăng thêm sẽ không được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu. Trong hợp đồng có thỏa thuận các bên đồng ý với diện tích thực tế của căn hộ được bàn giao. Tuy nhiên, mọi thỏa thuận của các bên chỉ được chấp nhận nếu đó là thỏa thuận phù hợp với pháp luật, không trái quy định pháp luật. Ông không chấp nhận trả tiền cho phần diện tích căn hộ tăng thêm do phần diện tích tăng thêm này xuất phát từ hành vi vi phạm, tự ý thay đổi thiết kế của Công ty Cầu Giấy. Ngoài ra, Công ty Cầu Giấy còn vi phạm quy định về phần sở hữu chung, sở hữu riêng của nhà chung cư, tự ý thay đổi thiết kế chung của nhà chung cư, gia tăng tổng số căn hộ từ 500 căn lên 633 căn.

Trong đơn khởi kiện, ông đề nghị Tòa án buộc Công ty Cầu Giấy chấm dứt các hành vi vi phạm khi thực hiện dự án này. Yêu cầu xác định lại diện tích chung, diện tích riêng cho phù hợp, đảm bảo lợi ích của ông. Buộc Công ty Cầu Giấy phải thực hiện việc cho ông có chỗ để xe máy mà không phải trả tiền thuê, chỉ phải trả chi phí dịch vụ trông giữ xe. Chấp nhận yêu cầu của ông về việc không thanh toán tiền tăng lên diện tích căn hộ, số tiền là 397.672.531 đồng. Đề nghị Tòa án có văn bản đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiến nghị xử phạt hành chính đối với chủ đầu tư về các vi phạm trong hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản. Đề nghị Tòa án áp dụng điểm d, khoản 1 điều 14 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 và các quy định có liên quan buộc Công ty Cầu Giấy phải thanh toán cho ông khoản tiền lãi do chậm bàn

giao căn hộ số tiền là 473.184.147 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/9/2019 ông Hạnh rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc: đề nghị Tòa án buộc Công ty Cầu Giấy chấm dứt các hành vi vi phạm khi thực hiện dự án này. Yêu cầu xác định lại diện tích chung, diện tích riêng cho phù hợp, đảm bảo lợi ích của ông. Buộc công ty Cầu Giấy phải thực hiện việc cho ông có chỗ để xe máy mà không phải trả tiền thuê, chỉ phải trả chi phí dịch vụ trông giữ xe.

Ngày 18/2/2020 ông Hạnh bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Công ty Cầu Giấy phải đền bù thiệt hại cho ông số tiền 100.000.000 đồng do chậm bàn giao nhà.

Về kết quả đo đạc căn hộ 2608 vào ngày 08/07/2019, ông đồng ý kết quả đo đạc do Công ty cổ phần tư vấn thiết kế khảo sát đo đạc và bản đồ thực hiện tại buổi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ căn hộ diện tích thực tế là 155,9m². Về kết quả định giá do Hội đồng định giá quận Cầu Giấy đưa ra là 30.656.667đ/m² ông không đồng ý, tuy nhiên ông cũng không yêu cầu định giá lại.

Nay ông Hạnh xác định có những yêu cầu khởi kiện sau đối với Công ty Cầu Giấy:

1. Yêu cầu được tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 2608/HĐMBCH ngày 01/11/2013. Ông không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ của Công ty Cầu Giấy đối với ông.

2. Đối với phần diện tích tăng thêm, ông chỉ đồng ý thanh toán cho Công ty Cầu Giấy số tiền là 20.000.000 đồng/m² đối với phần diện tích tăng thêm theo thông báo của công ty Cầu Giấy là 12,06 m² và được trừ vào số tiền Công ty Cầu Giấy phải thanh toán tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ cho ông. Khi căn hộ đủ điều kiện bàn giao thì hai bên sẽ cùng thực hiện nghĩa vụ trả tiền mua nhà và trả tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ cho nhau sau khi trừ nghĩa vụ.

3. Yêu cầu công ty Cầu Giấy trả cho ông số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ tương đương với 10% tổng giá bán căn hộ theo diện tích mới. Được xác định theo giá bán căn hộ trong hợp đồng + 20.000.000đ/m² phần diện tích tăng thêm 12,06m².

4. Ông Hạnh yêu cầu Công ty Cầu Giấy bồi thường cho ông số tiền 100.000.000 đồng, do chậm bàn giao căn hộ gây thiệt hại lớn cho ông.

5. Yêu cầu chủ đầu tư tạm bàn giao căn hộ cho ông để thi công nội thất.

6. Yêu cầu được giữ lại số tiền tương đương 5% tổng giá bán căn hộ sẽ được thanh toán cho Công ty Cầu Giấy tại thời điểm ông được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ.

Về việc Công ty Cầu Giấy cho rằng ông vi phạm nghĩa vụ các đợt thanh toán là không đúng. Các đợt thanh toán ông đều nộp tiền theo Thông báo sau khi nhận được qua đường bưu điện. Công ty Cầu Giấy xác định ngày bắt đầu ông vi phạm nghĩa vụ nộp tiền là ngày thứ 16 kể từ ngày phát hành thông báo là không có cơ sở, yêu cầu Công ty Cầu Giấy phải chứng minh đã phát hành Thông báo ngày nào, giao cho ông ngày nào và nhật ký thi công công trình để chứng minh quyền được yêu cầu ông thanh toán các đợt. Thực tế, có những Thông báo nộp tiền sau nhiều ngày kể từ ngày

ghi trong thông báo Công ty Cầu Giấy mới gửi qua đường bưu điện cho ông, khi nhận được Thông báo ông đều đi nộp ngay. Các Thông báo nộp tiền ông đều lưu giữ, và tại bản Thông báo nộp tiền đợt cuối cũng đã chứng minh được điều ông đã trình bày. Thông báo ghi là ngày 27/02/2018, nhưng đến ngày 04/3/2018 ông mới nhận được. Vậy Công ty Cầu Giấy tự động tính từ ngày thứ 16 kể từ ngày trong Thông báo để xác định ông vi phạm nghĩa vụ thanh toán là hoàn toàn sai, không có cơ sở. Đồng thời, ông khẳng định Công ty Cầu Giấy không có thông báo nào về việc ông vi phạm thời hạn thanh toán và phải trả tiền lãi do chậm nộp.

Căn cứ vào Thông báo số 24/TB-UBND ngày 03/4/2018 của Ủy ban nhân dân phường Dịch Vọng về việc ngừng thi công xây dựng và di chuyển tài sản không ăn ở tại Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ cao cấp do căn hộ chưa được nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy. Ông cho rằng Thông báo nộp tiền đợt 8 ngày 27/02/2018 của Công ty Cầu Giấy là vi phạm vì tại thời điểm Công ty có thông báo nộp tiền thì căn hộ chưa đủ điều kiện bàn giao. Ông yêu cầu Công ty phải bổ sung tài liệu chứng minh căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao để đưa vào sử dụng theo đúng quy định pháp luật. Công ty yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ đối với ông là không có căn cứ, ông không đồng ý. Đối với yêu cầu buộc ông phải chịu phạt hợp đồng và bồi thường thiệt hại tương ứng với thời gian chậm thanh toán ông không đồng ý vì ông không vi phạm hợp đồng, ông không có nghĩa vụ thanh toán như yêu cầu của Công ty. Ông không đồng ý tất cả các yêu cầu phản tố của Công ty Cầu Giấy.

Ông xác định tiền mua căn hộ số 2608 là tiền của ông và vợ là bà Trần Thị Thúy Hiền. Các con của ông bà không liên quan gì đến căn hộ này. Tài sản này không liên quan đến bên thứ ba nào khác.

Về án phí: Ông đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty Cầu Giấy phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, ông Hạnh không còn yêu cầu gì khác.

Bà Hiền có đơn trình bày ý kiến thống nhất với quan điểm của ông Hạnh và xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình tòa án tiến hành tố tụng cũng như tại phiên tòa xét xử vụ án.

****Tại bản trình bày; Đơn phản tố; Các văn bản tố tụng khác và tại phiên tòa, Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy (viết tắt là Công ty Cầu Giấy) do ông Nguyễn Thành Đính, bà Ngô Thị Hạnh là người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:***

Ngày 01/11/2013 Công ty Cầu Giấy (bên bán) và ông Lương Đức Hạnh (bên mua) ký Hợp đồng mua bán Căn hộ số 2608/HĐMBCH. Căn hộ mua bán thuộc dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ để bán và cho thuê Discovery Complex thuộc Dự án Trung tâm thương mại - Văn phòng - Căn hộ để bán và cho thuê (gọi tắt là Dự án Discovery Complex) tại địa chỉ số 302 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Tổng giá trị hợp đồng là 4.731.841.467 đồng với diện tích căn hộ là 143.5 m² tại thời điểm ký hợp đồng. Tiến

độ thanh toán chia thành 08 đợt theo tiến độ xây dựng đã được ghi trong hợp đồng và phụ lục hợp đồng. Tất cả các khoản tiền thanh toán theo hợp đồng phải được bên mua thanh toán đầy đủ trước ngày ký biên bản giao nhận căn hộ.

Theo quy định tại hợp đồng và phụ lục số 2, tiến độ thanh toán căn cứ vào tiến độ thi công xây dựng công trình. Thực tế Bên mua đã thực hiện thanh toán các đợt theo Thông báo về tiến độ thi công nhưng đều thanh toán chậm.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bên mua là ông Lương Đức Hạnh đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, thanh toán chậm trễ 06 trên 07 đợt không đúng quy định hợp đồng.

Đối với đợt thanh toán cuối Công ty đã gửi Thông báo ngày 27/02/2018 nộp số tiền còn lại để nhận bàn giao căn hộ nhưng ông Hạnh đã không thanh toán. Tạm tính đến ngày công ty có đơn phản tố là 30/9/2019 thì ông Hạnh đã chậm thanh toán hơn 19 tháng, vượt quá thời hạn quy định tại hợp đồng.

Việc nộp tiền chia thành từng đợt là theo tiến độ xây dựng thực tế và chủ đầu tư cũng đã có thông báo nộp tiền theo tiến độ xây dựng với người mua và cũng được người mua chấp nhận nộp tiền theo thông báo đây.

Việc ông Hạnh chậm trễ thanh toán nhiều đợt gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến kế hoạch dòng tiền và tiến độ thực hiện dự án là một trong các nguyên nhân cơ bản dẫn đến hậu quả chậm bàn giao thực tế so với dự kiến ban đầu.

Về cơ sở xác định ông Hạnh vi phạm nghĩa vụ thanh toán, chậm nộp tiền các đợt chúng tôi căn cứ vào thông báo nộp tiền theo tiến độ xây dựng thực tế. Ngày ông Hạnh thực tế nộp đã quá thời hạn của một số đợt thanh toán cụ thể theo bảng kê công ty đã nộp kèm theo đơn yêu cầu phản tố.

Do quá trình thi công có điều chỉnh thiết kế công trình, thực hiện theo quy hoạch và thiết kế được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, dẫn đến một số căn hộ có thay đổi tăng (hoặc giảm) diện tích so với thiết kế ban đầu theo các văn bản pháp lý: Giấy phép quy hoạch số 3449/GPQH ngày 26/8/2014 của Sở quy hoạch kiến trúc thành phố Hà Nội. Hồ sơ thiết kế kỹ thuật kèm theo Văn bản số 296/HĐXD-QLTK ngày 14/3/2016 của Cục quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thẩm định hồ sơ thiết kế kỹ thuật công trình trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ để bán và cho thuê tại số 302 Cầu Giấy. Sau khi phê duyệt điều chỉnh thiết kế công trình dẫn đến một số căn hộ có thay đổi diện tích so với thiết kế ban đầu. Diện tích thực tế của căn hộ 2608 có điều chỉnh tăng thêm 12,06m².

Căn cứ các văn bản pháp lý nêu trên do các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt chấp thuận cho dự án, các căn hộ diện tích tăng (hoặc giảm) đều đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu.

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

và không nhận bàn giao như thỏa thuận và khởi kiện bên bán. Về yêu cầu khởi kiện ông Hạnh, Công ty có ý kiến như sau:

Việc ông Hạnh quy kết đơn vị vi phạm Luật đất đai, Luật Xây dựng, Luật nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản, Luật phòng cháy chữa cháy là không có cơ sở, đề nghị Tòa án không xem xét và yêu cầu ông Hạnh chấm dứt ngay hành vi vu cáo.

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

Đối với yêu cầu khởi kiện của bên ông Hạnh, Công ty Cầu Giấy xác định ông Hạnh đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên không có quyền yêu cầu công ty thanh toán tiền phạt chậm bàn giao căn hộ. Bằng đơn phản tố đối với ông Hạnh, Công ty yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ 2608 với ông Hạnh vì ông Hạnh đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo điều 4, điều 6.4, 6.5; 6.7 điều 15.3 của hợp đồng mua bán căn hộ. Buộc ông Hạnh phải chịu phạt vi phạm hợp đồng bằng 10% giá trị căn hộ 2608 theo quy định tại hợp đồng. Yêu cầu ông Hạnh bồi thường hợp đồng cho Công ty bằng khoản tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán các đợt thanh toán và bồi thường do vi phạm là 905.300.000 đồng.

Về cơ sở xác định ông Hạnh vi phạm nghĩa vụ thanh toán của các đợt công ty Cầu Giấy căn cứ tính từ ngày thứ 16 kể từ ngày trong thông báo trở đi nếu ông Hạnh thanh toán chậm ngày nào thì sẽ bị tính lãi ngày chậm nộp trên số tiền phải nộp của đợt thanh toán đó. Công ty Cầu Giấy xác nhận các đợt ông Hạnh thanh toán chậm công ty không phát hành thông báo việc chậm nộp cũng như số tiền lãi chậm nộp gửi đến ông Hạnh.

Về tổng giá bán căn hộ làm cơ sở tính số tiền bồi thường và tiền phạt khi chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ thì công ty Cầu Giấy đề nghị tính theo diện tích mới của căn hộ nhân với đơn giá mét vuông bán theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán đã được hai bên ký kết.

Theo quy định hợp đồng thì tổng số tiền phạt và tiền bồi thường hợp đồng Công ty được khấu trừ vào số tiền hoàn trả cho ông Hạnh sau khi chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ và đã chuyển nhượng căn hộ cho bên thứ 3. Ngoài ra công ty không còn thiệt hại gì khi chấm dứt hợp đồng.

Đối với phần diện tích tăng thêm, đề nghị Tòa án căn cứ vào biên bản đo đạc của Công ty cổ phần tư vấn khảo sát đo đạc và bản đồ đã đo thực tế để tính số đo phần diện tích tăng thêm là 12,4m². Công ty không đồng ý với việc ông Hạnh thanh toán phần diện tích tăng thêm số tiền là 20.000.000 đồng/1m² mà phải thanh toán theo giá của Hội đồng định giá quận Cầu Giấy đã đưa ra trong biên bản định giá tài sản là 30.656.667 đồng/m².

Công ty Cầu Giấy không đồng ý với yêu cầu giữ lại số tiền tương ứng 5% tổng giá bán căn hộ cho đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Hạnh yêu cầu Công ty Cầu Giấy bồi thường thiệt hại cho ông Hạnh số tiền 100.000.000 đồng thì Công ty Cầu Giấy không đồng ý vì công ty đã thông báo bàn giao căn hộ cho ông Hạnh từ tháng 2 năm 2018 nhưng ông Hạnh không nhận nên chưa thể phát sinh thiệt hại. Do đó yêu cầu này của ông Hạnh là không có cơ sở chấp nhận.

Ngày 30/9/2019 Công ty có đơn phản tố đối với ông Hạnh, Công ty có 03 yêu cầu sau:

1. Yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ 2608/HĐMBCH ngày 06/11/2013 đối với ông Lương Đức Hạnh vì ông Hạnh đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tại các điều: Điều 4, Điều 6.4, Điều 6.5, Điều 6.7 và Điều 15.3 của hợp đồng mua bán căn hộ. Lý do ông Hạnh đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, chậm nộp tiền nhiều đợt và đặc biệt là vi phạm nghiêm trọng đợt thanh toán cuối cùng theo hợp đồng và phụ lục hợp đồng.

2. Yêu cầu ông Hạnh phải chịu phạt vi phạm hợp đồng bằng 10% tổng giá trị căn hộ 2608 tương ứng số tiền là 509.951.399 đồng.

3. Yêu cầu ông Hạnh bồi thường cho Công ty một khoản tiền do vi phạm hợp đồng bằng số tiền lãi chậm thanh toán của các đợt là 396.348.604 đồng (tiền lãi chậm nộp đợt cuối tính từ thời điểm sau 15 ngày Thông báo nhận bàn giao căn hộ tạm tính đến ngày làm đơn phản tố).

Tổng số tiền phạt và bồi thường là 905.300.000 đồng. Tổng số tiền này Công ty Cầu Giấy được khấu trừ vào số tiền hoàn trả cho ông Hạnh sau khi chấm dứt hợp đồng mua bán theo quy định của hợp đồng.

Ngày 06/8/2020 Công ty có Đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố đối với ông Lương Đức Hạnh. Công ty rút yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng đối với ông Hạnh, với tổng số tiền 905.300.000 đồng. Giữ yêu cầu phản tố đề nghị chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 2608 do ông Hạnh đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng. Số tiền mua căn hộ đã được ông Lương Đức Hạnh nộp sẽ được Công ty Cầu Giấy trả lại sau khi căn hộ được bán cho bên thứ ba.

Công ty Cầu Giấy không đồng ý với yêu cầu của ông Hạnh về việc sẽ giữ lại khoản tiền tương ứng 5% tổng giá bán căn hộ chưa nộp ngay khi nhận bàn giao căn hộ mà đến khi ông Hạnh được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ thì mới phải nộp. Quan điểm của Công ty là tiền nộp tiền đã được hai bên thỏa thuận trong hợp đồng. Bên nguyên đơn viện dẫn các quy định của Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật nhà ở năm 2014 có hiệu lực sau khi ký kết hợp đồng mua bán căn hộ là không đúng. Tại thời điểm ký kết hai bên thỏa thuận những nội dung không trái quy định của pháp luật. Nội dung này theo quy định cũng không phải sửa đổi nên có

hiệu lực thực hiện. Công ty đề nghị ông Hạnh phải nộp toàn bộ số tiền còn thiếu tại thời điểm nhận bàn giao căn hộ.

Về diện tích căn hộ, Công ty Cầu Giấy thống nhất cùng nguyên đơn xác định số đo diện tích thông thủy do Công ty cổ phần tư vấn thiết kế khảo sát đo đạc và bản đồ thực hiện tại buổi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ là số đo thực tế căn hộ. Về kết quả định giá do Hội đồng định giá tài sản quận Cầu Giấy đưa ra, Công ty nhất trí không có ý kiến gì.

Về án phí: Công ty đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm số 31/2020/DSST ngày 31/8/2020 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy xử:

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

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy đối với ông Lương Đức Hạnh về việc: Yêu cầu trả tiền phạt do chấm dứt hợp đồng; Yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lương Đức Hạnh đối với Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy.

Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ cho ông Lương Đức Hạnh là 511.198.414 đồng (Năm trăm mười một triệu một trăm chín mươi tám nghìn bốn trăm bốn mươi một đồng). Được khấu trừ vào số tiền 1.326.510.917 đồng ông Lương Đức Hạnh còn phải thanh toán để mua căn hộ số 2608 thuộc dự án Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ cao cấp để bán và cho thuê Discovery Complex, địa chỉ số 302 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Ông Hạnh còn phải thanh toán cho Công ty Cầu Giấy số tiền là 815.312.503 đồng. Cụ thể, ông Hạnh có nghĩa vụ nộp cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy số tiền 559.713.296 đồng (Năm trăm năm mươi chín triệu bảy trăm mười ba nghìn hai trăm chín mươi sáu đồng) tại thời điểm hai bên bàn giao căn hộ và nộp 255.599.207 đồng (Hai trăm năm mươi lăm triệu năm trăm chín mươi chín nghìn hai trăm linh bảy

đồng) tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ.

Bác yêu cầu của ông Lương Đức Hạnh đòi bồi thường thiệt hại số tiền 100.000.000 đồng.

Bác yêu cầu tạm bàn giao căn hộ số 2012 thuộc dự án Trung tâm thương mại - văn phòng - căn hộ để bán và cho thuê Discovery Complex tại số 302 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội của ông Lương Đức Hạnh đối với Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy.

Bác yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy đối với ông Lương Đức Hạnh về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 2608/HĐMBCH ngày 01/11/2013.

Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy, ông Lương Đức Hạnh có quyền và nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ 2608/HĐMBCH ngày 01/11/2013 đã được ký kết. Sau khi công trình Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ cao cấp để bán và cho thuê Discovery Complex, địa chỉ số 302 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội được cơ quan nhà nước có thẩm quyền nghiệm thu, cho phép đưa vào sử dụng, Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy có quyền và nghĩa vụ yêu cầu ông Lương Đức Hạnh thanh toán số tiền mua căn hộ còn thiếu và bàn giao căn hộ cho ông Hạnh. Ông Lương Đức Hạnh có quyền và nghĩa vụ thanh toán số tiền mua căn hộ còn thiếu cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy và nhận bàn giao căn hộ số 2608 của dự án theo tiến độ nộp số tiền còn lại nêu trên. Các nghĩa vụ tài chính khác được các bên tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Về án phí: Ông Lương Đức Hạnh được miễn nộp toàn bộ tiền án phí.

Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 24.448.000 đồng và án phí yêu cầu phản tố là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 19.579.500 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng số AA/2018/0003004 ngày 06/11/2019 tại Chi cục thi hành án Dân sự quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy còn phải nộp 5.168.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngày 14/9/2020 ông Hạnh có đơn kháng cáo: Đề nghị Tòa buộc Công ty Cầu Giấy phải tạm bàn giao căn hộ cho ông; không đồng ý tính giá trị phần diện tích tăng thêm theo giá mà Hội đồng định giá xác định.

Ngày 09/9/2020, Công ty Cầu Giấy có đơn kháng cáo: Không đồng ý việc bản án sơ thẩm xác định ông Hạnh không có lỗi trong việc thanh toán tiền đợt cuối và buộc Công ty Cầu Giấy phải chịu lãi chậm bàn giao căn hộ; Bản án sơ thẩm quyết định việc nguyên đơn còn phải nộp số tiền mua căn hộ còn thiếu là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Đề nghị xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đề nghị chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ đối với ông Hạnh.

Tại phiên tòa hôm nay,

Ông Hạnh rút một phần yêu cầu kháng cáo về vấn đề buộc Công ty Cầu Giấy phải tạm bàn giao căn hộ cho ông và bổ sung yêu cầu kháng cáo buộc Công ty Cầu Giấy phải bồi thường thiệt hại cho ông số tiền là 100.000.000đ do việc chậm bàn giao căn hộ cho ông ngoài khoản tiền lãi mà Công ty phải trả cho ông.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

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

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

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

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1. Về việc rút một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Hạnh rút một phần yêu cầu kháng cáo về vấn đề tạm bàn giao căn hộ để hoàn thiện nội thất. Xét việc rút một phần yêu cầu kháng cáo này của ông Hạnh là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên được chấp nhận. Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu kháng cáo đã rút này của ông Hạnh.

2. Về thỏa thuận thời hạn bàn giao căn hộ trong Hợp đồng số 2608.

Tại Điều 6 của Hợp đồng số 2608 quy định:

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

Các bên thống nhất rằng, thời hạn bàn giao Căn hộ có thể được gia hạn nhưng không quá 06 tháng so với thời hạn bàn giao dự kiến trên đây. Trong trường hợp này Bên Bán phải có văn bản thông báo gia hạn thời hạn bàn giao cho Bên Mua. Thông

báo này được coi như một văn bản hợp lệ để miễn trừ trách nhiệm của Bên Bán do chậm tiến độ bàn giao Căn hộ...”

6.2. Chậm nhất 07 ngày làm việc trước khi bàn giao Căn hộ, Bên Bán sẽ gửi Thông báo bàn giao cho Bên Mua theo quy định. Bên Mua phải đến nhận bàn giao Căn hộ trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày thông báo...

Theo thỏa thuận nêu trên thì thời hạn bàn giao căn hộ muộn nhất (với điều kiện có Thông báo gia hạn thời hạn bàn giao căn hộ) là ngày 30/9/2016.

Ông Lương Đức Hạnh trình bày ông chưa nhận được bất cứ Thông báo nào của Công ty Cầu Giấy về việc gia hạn thời hạn bàn giao căn hộ. Công ty Cầu Giấy cũng không xuất trình được tài liệu chứng minh đã phát hành Thông báo gia hạn thời hạn bàn giao căn hộ cho ông Lương Đức Hạnh. Ngày 27/02/2018 Công ty Cầu Giấy phát hành Thông báo số 2450 về việc yêu cầu ông Hạnh nộp tiền đợt cuối và bàn giao căn hộ.

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

Điều 6 của Hợp đồng quy định:

“... 6.4 Căn hộ đủ điều kiện bàn giao khi:

- (a) Căn hộ đã được xây dựng xong theo hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt;*
- (b) Căn hộ đã được sẵn sàng kết nối với hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước thải chung và các tiện ích khác của tòa nhà...”*

Tuy nhiên, căn cứ điều 123 Luật Xây dựng năm 2014 quy định “...hạng mục công trình, công trình xây dựng hoàn thành chỉ được phép đưa vào khai thác, sử dụng sau khi được nghiệm thu bảo đảm yêu cầu của thiết kế xây dựng, tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật cho công trình, quy định về quản lý sử dụng vật liệu xây dựng và được nghiệm thu theo quy định của Luật này. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu công trình xây dựng. Tổ chức, cá nhân tham gia nghiệm thu chịu trách nhiệm về sản phẩm do mình xác nhận khi nghiệm thu công trình xây dựng...”

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

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

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

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

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

Căn cứ công văn số 602/GĐ – GDD2 ngày 12/6/2019 của Cục giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ xây dựng cung cấp “...Tại thời điểm kiểm tra công trình Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ để bán và cho thuê còn một số tồn tại như: điều chỉnh cơ cấu căn hộ; thay đổi vị trí phòng sinh hoạt cộng đồng; bố trí thêm khu ẩm thực, phòng chiếu phim tại tầng 9; thay đổi công năng bể cảnh tại tầng 9 thành bể bơi có mái che; bể chứa nước Inox trên mái không được cố định với kết cấu chịu lực của mái; chiều cao một số vị trí lan can cầu thang bộ chưa đảm bảo điều kiện an toàn; một số vị trí tường và sàn tầng hầm xuất hiện các vết nứt; chưa hoàn thành thủ tục nghiệm thu phòng cháy chữa cháy theo quy định; chưa thực hiện đầy đủ quy định về bảo vệ môi trường theo yêu cầu tại Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số 456/QĐ-UBND ngày 26/01/2011 của UBND thành phố Hà Nội; chưa tập hợp hồ sơ hoàn thành công trình theo quy định tại Phụ lục III Thông tư số 26/2016/TT-BXD ngày 26/10/2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng; ...Do đó, công trình Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ để bán và cho thuê tại số 302 phố Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội chưa đủ điều kiện để đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật...”

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

Hội đồng xét xử xét thấy: Công trình Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ cao cấp để bán và cho thuê Discovery Complex chưa được nghiệm thu và chưa đủ điều kiện bàn giao đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật. Căn hộ chưa đủ điều kiện bàn giao thì Công ty Cầu Giấy chưa đủ điều kiện yêu cầu ông Hạnh thanh toán

tiền đợt cuối để nhận căn hộ. Từ đó xác định ông Hạnh không vi phạm nghĩa vụ thanh toán và nhận bàn giao căn hộ đối với Công ty Cầu Giấy. Việc Công ty Cầu Giấy yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ đối với ông Hạnh là không có căn cứ chấp nhận.

3. Về yêu cầu bồi thường do chậm bàn giao căn hộ của nguyên đơn:

Công ty Cầu Giấy đã chậm bàn giao căn hộ cho ông Lương Đức Hạnh nên phải trả tiền lãi trên giá bán căn hộ tương ứng số ngày chậm bàn giao theo thỏa thuận tại khoản 6.3 Điều 6 của hợp đồng: “...*Nếu ngày bàn giao muộn hơn 6 tháng và Bên Mua đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo điều 10, Bên Bán sẽ phải trả cho bên Mua tiền lãi tính trên số tiền mà Bên Mua đã trả cho Bên Bán theo lãi suất 0,05%/ngày. Thời gian tính lãi kể từ ngày thứ nhất của tháng thứ 7 trở đi. Trong bất cứ trường hợp nào, tổng các khoản tiền lãi và tiền phạt mà Bên Bán trả cho Bên Mua sẽ không vượt quá 10% tổng giá bán căn hộ...*”.

Thời điểm bàn giao căn hộ muộn nhất theo thỏa thuận trong hợp đồng là ngày 30/9/2016.

Về tổng giá bán căn hộ và tiền lãi phải thanh toán:

Khoản 2.1 điều 2 của hợp đồng quy định “... *Diện tích Căn hộ bao gồm diện tích sàn Căn hộ, lô gia, ban công (nếu có). Trong đó diện tích sàn căn hộ được tính theo kích thước tính từ tim tường chung và tim tường bao ngoài của căn hộ (tường chung là tường ngăn chia giữa hai hoặc các căn hộ với nhau, tường bao ngoài là tường ngoài giữa Căn hộ và hành lang, lối đi, mặt ngoài của Căn hộ...*”.

Điều 4 phụ lục 01 của hợp đồng quy định “... *Diện tích thực tế của Căn hộ bàn giao cho Bên Mua có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn Diện tích Căn hộ nêu tại Phụ lục 01 này, và phần chênh lệch Diện tích đó được các Bên thanh quyết toán (tăng hoặc giảm) theo diện tích thực tế trước khi Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ...*”.

Phần diện tích căn hộ tăng thêm được xác định là 12,4m².

Về giá trị phần diện tích tăng thêm: Ông Hạnh cho rằng việc tăng diện tích căn hộ là do Công ty Cầu Giấy tự ý thay đổi thiết kế, không thuộc trường hợp tăng, giảm sai số cho phép trong quá trình xây dựng nên ông chỉ đồng ý thanh toán 20.000.000đ/m² tăng thêm, không đồng ý với giá 30.656.667 đồng/m² theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản quận Cầu Giấy như bản án sơ thẩm xác định.

Hội đồng xét xử thấy giá trị diện tích tăng thêm đã được các bên thỏa thuận tại Phụ lục số 01 của Hợp đồng mua bán căn hộ là tính theo giá bán trong hợp đồng. Tuy nhiên, phía Công ty Cầu Giấy có lỗi trong việc không thông báo cho bên người mua biết về diện tích tăng thêm và diện tích tăng thêm này được coi là lớn, không phải là sai số cho phép. Do vậy, Bản án sơ thẩm tính giá trị phần diện tích tăng thêm theo đơn giá định giá do Hội đồng định giá tài sản quận Cầu Giấy đưa ra là phù hợp với thực tế, đảm bảo quyền lợi của hai bên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Hạnh đề nghị tính giá 20.000.000đ/m².

Tại phiên tòa, đại diện bị đơn đề nghị xác định tổng giá bán căn hộ là giá bán cũ theo diện tích 143,5 m² sau khi trừ gói khuyến mãi 30.000.000đ là 4.701.841.467 đồng cộng với giá diện tích tăng thêm 12,4m² x 30.656.667 đồng/m², tức tổng giá bán căn hộ mới là 4.081.984.138 đ để xác định số tiền lãi theo quy định tại khoản 6.3 Hợp đồng mua bán căn hộ.

Xét thấy: Theo Phụ lục số 02 thì tổng giá bán căn hộ theo diện tích 143,5 m² là **4.731.841.467 đồng**; gói khuyến mãi mà người mua được hưởng là 30.000.000đ nên tổng giá bán căn hộ mà người mua phải trả là 4.701.841.467 đồng. Tại khoản 6.2 quy định “...*tổng các khoản tiền lãi và tiền phạt mà bên bán trả cho bên mua sẽ không vượt quá 10% tổng giá bán căn hộ*” mà không quy định 10% tổng giá bán căn hộ mà người mua phải trả. Do vậy, tổng giá bán mới của căn hộ là: 4.731.841.467 đồng + (12,4m² x 30.656.667 đồng/m²) = 5.111.984.138 đồng. Bản án sơ thẩm buộc Công ty Cầu Giấy phải trả tiền lãi do chậm bàn giao nhà cho ông Hạnh bằng 10% x 5.111.984.138 đ = 511.198.414 đồng là đúng, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của đại diện bị đơn tại phiên tòa hôm nay.

Số tiền này được khấu trừ vào số tiền mua căn hộ mà ông Hạnh còn phải thanh toán cho Công ty Cầu Giấy.

Cụ thể: Ông Hạnh còn phải trả cho Công ty Cầu Giấy số tiền là: 5.111.984.138 đ- 30.000.000đ (gói khuyến mãi)- 3.755.473.222đ (số tiền ông Hạnh đã thanh toán)- 511.198.414 đồng (Công ty Cầu Giấy phải trả ông Hạnh do chậm bàn giao căn hộ) = 815.312.503đ.

4. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Hạnh được giữ lại 5% trị giá bán căn hộ cho đến khi ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Vấn đề này không có đương sự nào kháng cáo nên có hiệu lực pháp luật. Do đó, khi hai bên tiến hành bàn giao căn hộ, ông Hạnh phải nộp số tiền là: 559.713.296đ, đến khi ông Hạnh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ông Hạnh phải nộp nốt số tiền 255.599.207 đồng cho Công ty Cầu Giấy

5. Xét yêu cầu của ông Hạnh đòi Công ty Cầu Giấy bồi thường thiệt hại số tiền 100.000.000 đồng ngoài số tiền lãi 10% trên tổng trị giá bán căn hộ do Công ty Cầu Giấy chậm bàn giao căn hộ cho ông. Công ty Cầu Giấy không chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường này của ông Hạnh.

Xét thấy, tại khoản 6.3 của Hợp đồng mua bán căn hộ quy định tổng số tiền lãi chậm bàn giao căn hộ và tiền bồi thường do vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ không vượt quá 10% tổng giá trị căn hộ. Do đó, không chấp nhận yêu cầu bồi thường 100.000.000đ ngoài khoản tiền bồi thường 10% tổng giá bán căn hộ là 511.198.414 đồng.

Từ nhận định trên, thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn. Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

Về án phí DSPT: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên Công ty Cầu Giấy phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do ông Hạnh là người cao tuổi nên được miễn án phí DSPT.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật TTDS.

Tuyên xử:

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 31/31.8.2020 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

2. Về án phí DSPT:

2.1. Công ty Cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ Cầu Giấy phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại BL số 0003833 ngày 24/9/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, Hà Nội.

2.2. Ông Hạnh là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thúy

