

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 425/2023/DS-PT

Ngày: 24, 30/8/2023

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

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: Bà Nguyễn Thu Hồng

Ông Phí Thành Chung

-Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hiền, Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Trịnh Thu Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24, 30 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 150/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 4 năm 2023 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 313/2022/DS-ST ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 253/2023/QĐPT ngày 05 tháng 6 năm 2023; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Lê Thị Thanh Huệ**, sinh năm 1979 (*có mặt tại phiên tòa*).

HKKT: P520-A4 Tập thể Đại học Luật, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội

Nơi ở: P3016 nhà M1 chung cư 6 Element, đường Nguyễn Văn Huyền kéo dài, Xuân La, Tây Hồ, Hà Nội.

Bị đơn: Công ty TNHH Hòa Bình

Trụ sở: 84 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ giao dịch: 202H Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đường - Chủ tịch HĐQT

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc, ông Thái Thiên Vượng, ông Tạ Quốc Cường, ông Phạm Hòa Bình, bà Nguyễn Bích Vi và ông Hồ Sỹ Hoàng (*đều là cán bộ Công ty và đều có mặt tại phiên tòa*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn - bà Lê Thị Thanh Huệ trình bày:

Ngày 10/5/2017, bà Lê Thị Thanh Huệ ký Hợp đồng số 326/HĐMB/HĐGDN-2520 với Công ty TNHH Hòa Bình (gọi tắt là Công ty Hòa Bình) để mua căn hộ chung cư 2520 thuộc “Dự án khu phức hợp Hòa Bình Green Đà Nẵng” tại đường Lê Văn Duyệt, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, Đà Nẵng. Căn hộ 2520 có diện tích 37,5m², tổng giá trị thanh toán là **1.561.575.000** (Một tỷ năm trăm sáu mươi một triệu năm trăm bảy lăm ngàn) đồng.

Ngày 16/10/2017, giữa bà Lê Thị Thanh Huệ và Công ty Hòa Bình ký Hợp đồng cho thuê căn hộ 2520 nêu trên. Theo đó, bà Huệ (bên cho thuê) cho Công ty Hòa Bình thuê lại căn hộ của bà để kinh doanh và bà Huệ được hưởng thu nhập cam kết bắt đầu từ ngày 01/01/2018. Công ty Hòa Bình sẽ thanh toán cho bà Lê Thị Thanh Huệ vào ngày 30/6 và 31/12 hàng năm.

Nội dung tranh chấp:

1. Đối tượng giao dịch ghi trong hợp đồng không phải là “Căn hộ chung cư”

Theo Hợp đồng số 326/HĐMB/HĐGDN-2520 ngày 10/5/2017 mà công ty TNHH Hòa Bình ký với bà Lê Thị Thanh Huệ thì đối tượng mua bán là “căn hộ chung cư”, mục đích sử dụng căn hộ để ở và kinh doanh, nhưng thực tế, toàn bộ các căn hộ tại khu đất của dự án Hòa Bình Green Đà Nẵng đều là những “căn hộ du lịch” chỉ dùng để kinh doanh chứ không được dùng để ở.

2. Công ty Hòa Bình không tiến hành làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng căn hộ cho bà Lê Thị Thanh Huệ như cam kết theo điểm g và điểm k, khoản 5.2, Điều 5 của Hợp đồng mua bán căn hộ. Bà Lê Thị Thanh Huệ đã nhận bàn giao căn hộ từ ngày 16/10/2017, nhưng suốt từ ngày đó đến nay Công ty Hòa Bình vẫn luôn trì hoãn việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho bà Huệ, vi phạm nghiêm trọng hợp đồng mua bán giữa bà Huệ và Công ty Hòa Bình đã ký với nhau.

Theo Công văn 8815/UBND/SXD ngày 25/10/2016 thì UBND TP Đà Nẵng chỉ chấp nhận thời gian hoạt động của dự án này không quá 50 năm nên Công ty Hòa Bình không thể và không bao giờ cấp được quyền sử dụng lâu dài cho bà Lê Thị Thanh Huệ và cam kết sẽ cấp được giấy sử dụng lâu dài. Điều này là không thể chấp nhận được và là lừa dối khách hàng.

3. Công ty Hòa Bình không thanh toán “Thu nhập cam kết” cho bà Lê Thị Thanh Huệ theo thỏa thuận tại hợp đồng cho thuê căn hộ các năm 2020, 2021, 2022 với tổng

số tiền là **376.533.711** (Ba trăm bảy mươi sáu triệu năm trăm ba mươi ba nghìn bảy trăm mười một) đồng.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

1. Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư dự án Hòa Bình Green Đà Nẵng số 326/HĐMB/HĐGĐN-2520 ngày 10/5/2017 do Công ty TNHH Hòa Bình đã vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng.

2. Buộc Công ty TNHH Hòa Bình trả lại cho bà Lê Thị Thanh Huệ toàn bộ số tiền mua căn chung cư là 1.561.575.000 đồng.

3. Buộc Công ty TNHH Hòa Bình trả lại cho bà Lê Thị Thanh Huệ tiền cho thuê căn hộ năm 2020, 2021 và 2022 theo cam kết là 376.533.711 đồng.

4. Buộc Công ty TNHH Hòa Bình thanh toán cho bà Lê Thị Thanh Huệ số tiền thiệt hại thực tế bà Huệ phải chịu vì bà Huệ phải vay ngân hàng MB để mua căn hộ trên.

Bị đơn - Công ty TNHH Hòa Bình do bà Nguyễn Thị Bích Ngọc đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn hộ thuộc Dự án Khu phức hợp Hòa Bình Green Đà Nẵng đường Lê Văn Duyệt, phường Nại Hiên Đông, Quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng là nhà để ở (theo phê duyệt Chủ trương đầu tư số 8815/UBND - SXD). Tuy nhiên khu đất đang trong diện thanh tra của Bộ Công An (công văn số 395/BC - STNMT), cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chưa nhận hồ sơ và đang đợi kết luận của Bộ Công An nên chưa tiến hành làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Công ty TNHH Hòa Bình chậm chi trả lợi nhuận cho Chủ sở hữu căn hộ do tình trạng kinh doanh đang gặp khó khăn bởi dịch Covid-19 kéo dài và các lệnh giãn cách, đóng cửa biên giới, hạn chế du lịch của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong thời gian vừa qua. Công ty đã nhiều lần gửi thông báo trình bày việc khó khăn do sự việc bất khả kháng do dịch bệnh Covid kéo dài gây ra và xin chậm thanh toán tới Chủ sở hữu. Chủ sở hữu không muốn tiếp tục đồng hành cùng Công ty nữa, Công ty sẽ tính toán lợi nhuận dựa trên các điều khoản đã ký trong Hợp đồng cho thuê số HĐCT/HBĐN - 2520 giữa Chủ sở hữu và Công ty TNHH Hòa Bình và thanh toán cho Chủ sở hữu.

Công ty TNHH Hòa Bình đồng ý trả nhà cho khách hàng nhận bàn giao và sử dụng. Tuy nhiên khách hàng nhận bàn giao phải tuân thủ các điều khoản đã ký theo Hợp đồng cho thuê (bao gồm cả điều khoản chấm dứt hợp đồng) và đóng phí quản lý, tuân thủ mọi nội quy của Ban Quản Lý đưa ra.

Công ty TNHH Hòa Bình không đồng ý thanh lý Hợp đồng vì Công ty chưa vi phạm Hợp đồng với khách hàng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 313/2022/DS-ST ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình đã xét xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh Huệ về việc: Buộc Công ty TNHH Hòa Bình trả lại cho bà Lê Thị Thanh Huệ tiền cho thuê căn hộ năm 2020, 2021 và 2022 theo cam kết là 376.533.711 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh Huệ: Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư 2520 dự án Hòa Bình Green Đà Nẵng số 326/HĐMB/HĐGĐN-2520 ngày 10/5/2017 vô hiệu do giao dịch bị lừa dối.

Lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty TNHH Hòa Bình.

3. Buộc Công ty TNHH Hòa Bình trả lại cho bà Lê Thị Thanh Huệ toàn bộ số tiền mua căn hộ là 1.561.575.000 đồng.

4. Buộc Công ty TNHH Hòa Bình thanh toán cho bà Lê Thị Thanh Huệ tổng số tiền thiệt hại thực tế bà Huệ phải chịu là 761.208.356 đồng.

Tổng số tiền Công ty Hòa Bình phải thanh toán cho bà Huệ là: 1.561.575.000 đồng + 761.208.356 đồng = 2.322.783.356 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, Công ty Hòa Bình kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ và buộc Công ty Hòa Bình phải hoàn trả tiền mua căn hộ, bồi thường thiệt hại phát sinh và chịu lãi suất chậm thanh toán là không có cơ sở và trái với quy định của pháp luật...

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Thị Thanh Huệ trình bày, bà bị Công ty lừa dối vì tại thời điểm hai bên làm thủ tục ký kết Hợp đồng, Công ty Hòa Bình vẫn cung cấp cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất lâu dài và cam kết sẽ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, sở hữu căn hộ lâu dài cho chủ sở hữu trong khi đã có quyết định của UBND thành phố Đà Nẵng thay đổi thời hạn sử dụng đất dự án từ lâu dài sang đất có thời hạn 50 năm. Công ty Hòa Bình cố tình lừa dối, gây thiệt hại cho bà cả về vật chất và tinh thần. Hiện nay hoàn cảnh của bà rất khó khăn, một mình phải nuôi ba con nhỏ, do Công ty không trả tiền thuê căn hộ cho bà như đã cam kết nên bà không có tiền để trả lãi cho Ngân hàng MB đối với khoản tiền bà đã vay để mua căn hộ này, dẫn đến bà bị Ngân hàng MB khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận Đống Đa. Bà Huệ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư dự án Hòa Bình Green Đà Nẵng số 326/HĐMB/HĐGĐN-2520 ngày 10/5/2017 do giao dịch vô hiệu vì bị lừa dối. Buộc

Công ty TNHH Hòa Bình phải trả lại cho bà toàn bộ số tiền 1.561.575.000 đồng và thanh toán tiền thiệt hại thực tế bà phải chịu.

Bà Huệ giữ nguyên việc rút một phần yêu cầu khởi kiện, buộc Công ty TNHH Hòa Bình phải trả lại cho bà số tiền 292.859.553 đồng là tiền cho thuê căn hộ năm 2020 và 2021 theo cam kết.

Bị đơn - Công ty TNHH Hòa Bình giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án xem xét toàn bộ các căn hộ tại Dự án, bao gồm cả căn hộ 2520 của bà Huệ được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và công nhận là “Căn hộ chung cư”, có thể sử dụng với mục đích hỗn hợp để ở và để kinh doanh. Việc Nguyên đơn không sử dụng căn hộ 2520 để ở mà cho Công ty Hòa Bình thuê lại để khai thác thương mại là sự thỏa thuận giữa các bên trên cơ sở Hợp đồng cho thuê căn hộ. Căn hộ 2520 là “Căn hộ chung cư” không phải là “Căn hộ du lịch”; Công ty Hòa Bình hoàn toàn có quyền được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ để ở với thời hạn sử dụng lâu dài theo quy định của pháp luật và hiện nay Công ty vẫn đang thực hiện các thủ tục cần thiết để xin cấp Giấy chứng nhận cho các Chủ sở hữu theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán căn hộ. Sự chậm trễ trong việc cấp Giấy chứng nhận hoàn toàn xuất phát từ các yếu tố khách quan đến từ phía các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Việc chưa thể thanh toán Thu Nhập Cam Kết trong các năm 2020 và 2021 cho Nguyên đơn theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho thuê căn hộ là do sự kiện bất khả kháng và Công ty Hòa Bình đã nỗ lực tìm kiếm các phương án để khắc phục tình trạng này. Công ty đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng có hiệu lực vì khi ký kết Hợp đồng bà Huệ đã được xem trước Hợp đồng rồi mới ký, trong Hợp đồng đã viện dẫn các căn cứ, trong đó có căn cứ Quyết định số 6916/QĐ - UBND ngày 12/10/2016 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc chuyển mục đích sử dụng đất thuộc dự án Hòa Bình Green Đà Nẵng tại phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

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

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, khi giải quyết yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ và Hợp đồng cho thuê giữa bà Huệ và Công ty Hòa Bình, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng TMCP quân đội vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích

hợp pháp của ngân hàng; Mặc dù tại Tòa án cấp sơ thẩm bà Huệ rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Công ty TNHH Hòa Bình phải trả cho bà Huệ tiền thuê căn hộ các năm 2020 và 2021, Công ty TNHH Hòa Bình cũng không có yêu cầu phản tố nhưng việc xác định Hợp đồng mua bán căn hộ bị vô hiệu dẫn đến Hợp đồng thuê nhà cũng bị vô hiệu. Do vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả từ việc Hợp đồng cho thuê căn hộ vô hiệu là không giải quyết triệt để vụ án.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy toàn bộ 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:

Bị đơn - Công ty TNHH Hòa Bình có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

2. Về Nội dung:

2.1 Xem xét đối với Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư dự án Hòa Bình Green Đà Nẵng số 326/HĐMB/HĐGDN-2520 ngày 10/5/2017, giữa bà Lê Thị Thanh Huệ và Công ty TNHH Hòa Bình:

- Ngày 21/6/2011, UBND thành phố Đà Nẵng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 1 - tờ bản đồ A1 - 1; thửa đất số 1 - tờ bản đồ A1 - 2 và thửa đất số 1 - tờ bản đồ A1 - 3 tại Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng cho Công ty cổ phần Địa ốc Seaprodex Thuận Phước (Sau đổi tên là Công ty cổ phần Địa ốc S.E.A Thuận Phước). Mục đích sử dụng: Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (theo đơn giá đất ở). Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

- Ngày 30/6/2016, Công ty cổ phần Địa ốc S.E.A Thuận Phước đã chuyển nhượng cho Công ty TNHH Hòa Bình 03 thửa đất trên.

- Ngày 12/10/2016, UBND thành phố Đà Nẵng có Quyết định số 6916/QĐ - UBND về việc chuyển mục đích sử dụng đất thuộc dự án Hòa Bình Green Đà Nẵng tại phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà. Theo đó, UBND thành phố Đà Nẵng cho phép Công ty TNHH Hòa Bình được chuyển mục đích sử dụng đất...với thời hạn sử dụng đất 50 (Năm mươi) năm kể từ ngày ký quyết định. Công ty Hòa Bình có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, phí và lệ phí (nếu có) theo quy định của pháp luật.

- Ngày 10/5/2017, bà Huệ và Công ty TNHH Hòa Bình ký “*Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư*”, Công ty TNHH Hòa Bình cung cấp cho bà Huệ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với thời hạn sử dụng đất: “*Lâu dài*”, trong khi thời điểm đó UBND thành phố Đà Nẵng đã có Quyết định số 6916/QĐ-UBND ngày 12/10/2016 về việc chuyển mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất của dự án từ “*Lâu dài*” sang có thời hạn “*50 năm*”.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh tại UBND phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng và Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng thì Công ty TNHH Hòa Bình chưa làm thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Dự án Hòa Bình Green Đà Nẵng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày, trong Hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty đã viện dẫn Quyết định số 6916/QĐ - UBND ngày 12/10/2016 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc chuyển mục đích sử dụng đất thuộc dự án Hòa Bình Green Đà Nẵng tại phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà làm căn cứ hai bên ký kết Hợp đồng, tuy nhiên phía bị đơn - bà Huệ trình bày, bà Huệ chỉ được Công ty cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một số giấy tờ khác, nhưng không có văn bản là Quyết định số 6916/QĐ - UBND ngày 12/10/2016 của UBND thành phố Đà Nẵng gửi cho khách hàng trong đó có bà Huệ. Công ty cũng không cung cấp bất kỳ thông tin nào liên quan đến việc dự án đã có quyết định thay đổi thời hạn sử dụng đất nêu trên, nên bà Huệ mới tin tưởng và ký Hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty. Hơn nữa, hai bên ký “*Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư*”, nhưng thực tế căn hộ mà Công ty Hòa Bình bán cho bà Huệ là “*Căn hộ thương mại*” thuộc tháp C của dự án.

Xét thấy, Công ty TNHH Hòa Bình chưa làm thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Dự án Hòa Bình Green Đà Nẵng; khi ký Hợp đồng mua bán căn hộ với bà Huệ, Công ty không cung cấp đầy đủ thông tin cho bà Huệ về việc thay đổi thời hạn sử dụng đất. Mặc dù Công ty trình bày trong Hợp đồng có viện dẫn Quyết định số 6916/QĐ - UBND ngày 12/10/2016 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc chuyển mục đích sử dụng đất thuộc dự án Hòa Bình Green Đà Nẵng tại phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà là một trong những căn cứ để ký Hợp đồng nhưng Công ty lại cung cấp cho bà Huệ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với thời hạn sử dụng “*Lâu dài*”, dẫn chiếu tới phần giải thích từ ngữ được quy định tại khoản 1.17 Điều 1 của Hợp đồng mua bán hai bên đã ký kết thể hiện: “*Giấy chứng nhận là Giấy chứng*

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có thời hạn lâu dài do cơ quan có thẩm quyền cấp cho bên mua căn hộ theo quy định của Luật Đất đai”, như vậy là có sự mâu thuẫn, không rõ ràng. Công ty không giải thích cho bà Huệ nên bà Huệ không biết thời hạn sử dụng đất đã bị thay đổi từ thời hạn sử dụng lâu dài sang có thời hạn 50 năm. Theo Điều 121 Bộ luật dân sự quy định về Giải thích giao dịch dân sự và Điều 404 Bộ luật dân sự quy định về Giải thích hợp đồng, trong đó Khoản 6 quy định: “Trường hợp Bên soạn thảo đưa vào hợp đồng nội dung bất lợi cho bên kia thì khi giải thích hợp đồng phải theo hướng có lợi cho bên kia”. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Công ty Hòa Bình không minh bạch trong việc cung cấp thông tin dẫn đến bà Huệ hiểu sai về tính chất của căn hộ giao dịch, đối tượng giao dịch, biết rõ thời hạn sử dụng đất là 50 năm nhưng vẫn cam kết trong hợp đồng là có thể làm thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có thời hạn lâu dài, trên cơ sở đó xác định Hợp đồng vô hiệu do Bên mua bị lừa dối là có căn cứ.

Mặt khác, Công ty Hòa Bình không tiến hành xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng căn hộ cho bà Huệ như cam kết tại khoản 5.2 Điều 5 của Hợp đồng. Theo đó, Bên bán có nghĩa vụ:

“ a) Cung cấp cho bên mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết...

k) Làm thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên mua....”

Mặc dù trong Hợp đồng, các bên không có thỏa thuận thời điểm nào thì Công ty Hòa Bình làm thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho bà Huệ, nhưng theo quy định tại khoản 7 Điều 26 - Luật Nhà ở thì *“Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua thì phải làm thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua....”*.

Cho đến nay Công ty Hòa Bình chưa hoàn thành nghĩa vụ thuế sử dụng đất và chưa làm thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Dự án Hòa Bình Green Đà Nẵng (từ đất sử dụng lâu dài sang đất có thời hạn sử dụng 50 năm) từ đó chưa đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các nhà đầu tư và người sử dụng khác, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Huệ.

Quá trình giải quyết vụ án Công ty Hòa Bình cho rằng, khu đất dự án thuộc diện điều tra của Bộ Công an nên chưa xin cấp Giấy chứng nhận cho cư dân được.

Qua xác minh được biết, Dự án Hòa Bình Green Đà Nẵng tại phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng không thuộc diện điều tra của Bộ Công an nên lý do về việc chậm trễ làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho cư dân như Công ty Hòa Bình đưa ra là không có căn cứ.

Công ty Hòa Bình cho rằng, việc bà Huệ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có thời hạn sử dụng lâu dài là hoàn toàn có thể thực hiện được nhưng đến khi nào Công ty Hòa Bình mới thực hiện được cam kết này thì Công ty Hòa Bình không khẳng định được.

Tại khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai có quy định “...*Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản này.*”. Như vậy việc gia hạn sử dụng đất của người sử dụng đất trong trường hợp này bị hạn chế và phụ thuộc vào nhiều yếu tố khách quan, khác với trường hợp thời hạn sử dụng đất lâu dài. Do vậy, việc thay đổi thời hạn sử dụng đất của dự án đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Huệ. Từ những phân tích trên xác định kháng cáo của Công ty Hòa Bình là không có cơ sở nên HĐXX không có căn cứ chấp nhận.

2.2 Đối với việc bà Huệ có yêu cầu, buộc Công ty TNHH Hòa Bình thanh toán cho bà Huệ số tiền thiệt hại thực tế bà Huệ phải chịu.

Căn cứ trình bày của bà Huệ kèm theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được Công ty TNHH Hòa Bình xác nhận, Tổng số tiền bà Huệ đã thanh toán cho Công ty Hòa Bình là 1.561.575.000 đồng, trong đó bà Huệ tự bỏ ra khoản tiền 815.078.750 đồng và 746.496.250 đồng vay của Ngân hàng MB theo Hợp đồng tín dụng số 669784.17.056.3277447.TD ngày 23/6/2017 với Ngân hàng Quân đội.

Căn cứ vào tài liệu do Ngân hàng cung cấp cho bà Huệ thể hiện, quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, bà Huệ phải trả khoản lãi (tạm tính đến ngày 01/11/2022) như sau:

- Lãi trong hạn bị quá hạn: 326.628.956 đồng
- Lãi quá hạn do chậm trả gốc: 32.981 đồng
- Lãi phạt do chậm trả lãi: 35.112 đồng

Tổng số tiền lãi bà Huệ đã thanh toán cho MB Bank là: 326.697.049 (Ba trăm hai mươi sáu triệu sáu trăm chín mươi bảy nghìn không trăm bốn mươi chín) đồng.

Khoản lãi bà Huệ còn phải trả (tạm tính đến ngày 01/11/2022) là:

- Lãi trong hạn bị quá hạn: 55.264.279 đồng

- Lãi quá hạn do chậm trả gốc: 2.772.513 đồng

- Lãi phạt do chậm trả lãi: 2.216.102 đồng

Số tiền lãi bà Huệ còn phải thanh toán cho MB Bank là: 60.252.894 đồng.

Tổng số tiền thiệt hại thực tế bà Huệ phải thanh toán cho MB Bank (tạm tính đến 01/11/2022) là:

326.697.049 đồng + 60.252.894 đồng = 386.949.943 (Ba trăm tám mươi sáu triệu chín trăm bốn mươi chín nghìn chín trăm bốn ba) đồng.

Đây là khoản thiệt hại thực tế bà Huệ phải chịu nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Công ty Hòa Bình phải thanh toán khoản tiền trên cho bà Huệ là có căn cứ.

Đối với số tiền còn lại 815.078.750 đồng bà Huệ đã nộp cho Công ty, bà Huệ yêu cầu Công ty TNHH Hòa Bình thanh toán cho bà mức lãi suất 9%/năm, tính từ ngày nhận bàn giao căn hộ là ngày 16/10/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm là 5 năm 01 tháng 15 ngày, tương đương 374.258.413 đồng là phù hợp với Bộ luật dân sự 2015 và Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/1/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên có căn cứ chấp nhận.

Số tiền thiệt hại Công ty TNHH Hòa Bình phải thanh toán cho bà Huệ là :

386.949.943 đồng + 374.258.413 đồng = 761.208.356 đồng.

Tổng số tiền Công ty TNHH Hòa Bình phải thanh toán cho bà Huệ là :

1.561.575.000 đồng + 761.208.356 đồng = 2.322.783.356 đồng

3. Đối với phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội

Xét thấy, để có tiền mua căn hộ, bà Huệ đã ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Quân đội (MB) để vay số tiền 746.496.250 đồng và thế chấp bằng căn hộ 2520 theo Hợp đồng thế chấp số 669785.17.056.3277447.BĐ, ngày 23/6/2017. Lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm cần phải đưa Ngân hàng TMCP Quân đội vào tham gia tố tụng để xem xét, giải quyết trong cùng vụ án mới đúng, tuy nhiên căn cứ tài liệu do Tòa án nhân dân quận Đống Đa cung cấp thể hiện, ngày 24/10/2022 Tòa án nhân dân quận Đống Đa đã thụ lý vụ án tranh chấp Hợp đồng tín dụng do Ngân hàng MB khởi kiện đối với bà Lê Thị Thanh Huệ. Ngày 24/4/2023 Tòa án nhân dân quận Đống Đa đã tạm đình chỉ vụ án theo Quyết định số 01/2023/QĐST - DS để chờ kết quả giải quyết đối với vụ án này.

Đối với việc giải quyết Hợp đồng thuê căn hộ ký giữa Công ty TNHH Hòa Bình và bà Huệ, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm cũng cần xem xét, giải quyết trong cùng vụ án mới đảm bảo vụ án được giải quyết toàn diện. Tuy nhiên xem xét đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhận thấy, bà Huệ không có yêu cầu Tòa án giải quyết Hợp đồng cho thuê nhà mà chỉ có yêu cầu giải quyết đối với Hợp đồng mua bán căn hộ; buộc Công ty

TNHH Hòa Bình phải trả cho nguyên đơn toàn bộ khoản tiền gốc đã thanh toán và tiền thiệt hại thực tế do Công ty TNHH Hòa Bình đã lừa dối, vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết đối với Hợp đồng thuê nhà vì như vậy là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện.

Quá trình giải quyết vụ án Công ty TNHH Hòa Bình cũng không có yêu cầu phản tố. Nguyên đơn - bà Huệ lúc đầu có yêu cầu Công ty TNHH Hòa Bình phải trả cho bà Huệ số tiền 376.533.711 đồng tiền thuê căn hộ các năm 2020, 2021 và 2022 theo cam kết, nhưng sau đó lại rút đối với yêu cầu này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có cơ sở.

Đối với Ngân hàng Indovina Chi nhánh Hội An, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm đã có Công văn gửi Ngày 03/8/2023 gửi Ngân hàng Indovina Chi nhánh Hội An, Ngân hàng Indovina Chi nhánh Hội An có Công văn số 176/CV-IVN.HA.2023 gửi Tòa án, nội dung công văn thể hiện, qua rà soát IVB Hội An xác định hai căn hộ 2520 và 2641 (của bà Huệ, ông Thành) không thuộc danh mục tài sản bảo đảm của Công ty TNHH Hòa Bình tại IVB. Do đó Tòa án cấp phúc thẩm xác định Ngân hàng Indovina Chi nhánh Hội An không có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy, mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót, không đưa Ngân hàng MB vào tham gia tố tụng, nhưng như đã phân tích ở nội dung trên thì hiện nay Ngân hàng MB đang thực hiện quyền khởi kiện đối với bà Huệ tại Tòa án nhân dân quận Đống Đa nên việc không đưa Ngân hàng MB vào tham gia tố tụng trong vụ án này cũng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng. Đối với khoản tiền thuê nhà và Hợp đồng thuê nhà mà Công ty TNHH Hòa Bình đã thanh toán và ký kết với bà Huệ, do bà Huệ không có yêu cầu khởi kiện, Công ty TNHH Hòa Bình cũng không có yêu cầu phản tố liên quan đến tranh chấp Hợp đồng thuê nhà, nếu các bên không thỏa thuận được thì có quyền khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật. Do vậy Tòa án cấp phúc thẩm thấy không cần thiết phải hủy đối với bản án sơ thẩm như phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Những nhận định nêu trên cũng là căn cứ để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

3. Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn nên Bị đơn - Công ty TNHH Hòa Bình 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 2015

Căn cứ Điều 127; khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Luật Nhà ở; Điều 126 Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 313/2022/DS-ST ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh Huệ về việc, buộc Công ty TNHH Hòa Bình phải trả lại cho bà Lê Thị Thanh Huệ số tiền 376.533.711 đồng là tiền cho thuê căn hộ năm 2020, 2021 và 2022 theo cam kết.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh Huệ, Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư 2520 dự án Hòa Bình Green Đà Nẵng số 326/HĐMB/HĐGĐN-2520 ngày 10/5/2017 vô hiệu do giao dịch bị lừa dối.

Xác định lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty TNHH Hòa Bình.

3. Buộc Công ty TNHH Hòa Bình phải trả lại cho bà Lê Thị Thanh Huệ toàn bộ số tiền mua căn hộ bà Huệ đã thanh toán cho Công ty là 1.561.575.000 đồng.

Buộc Công ty TNHH Hòa Bình phải thanh toán cho bà Lê Thị Thanh Huệ số tiền thiệt hại thực tế bà Huệ phải chịu là 761.208.356 đồng.

Tổng số tiền Công ty TNHH Hòa Bình phải thanh toán cho bà Huệ là: 1.561.575.000 đồng + 761.208.356 đồng = 2.322.783.356 đồng.

4. Về án phí :

Công ty TNHH Hòa Bình phải chịu 78.455.667 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 tạm ứng án phí phúc thẩm Công ty TNHH Hòa Bình đã nộp theo Biên lai số 0007508 ngày 23/2/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình. Số tiền án phí còn phải nộp là 78.455.667 đồng.

Hoàn trả lại cho bà Lê Thị Thanh Huệ số tiền 33.800.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0068443 ngày 13/06/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình.

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền,

hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành theo quy định 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 tòa

Nơi nhận:

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

Trần Thị Thu Nam