TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 355/2023/DS-PT
Ngày: 27/7/2023
V/v: *tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Mai Tiến Dũng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lan Anh

Ông Phí Thành Chung

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

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

Ngày 27 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở TAND Thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 137/2023/TLPT-DS ngày 13/4/2023 về việc *"tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 87/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 284/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đinh Văn D, sinh năm 1960; (có mặt)

Địa chỉ: Số x ngõ x phố Nguyễn Lân, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông D: ông Phạm Văn Thắng, sinh năm 1958; địa chỉ: số 12 ngõ 78 đường Kim Giang, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội; (có mặt)

Bị đơn: Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng H

Địa chỉ: Số x đường Giảng Phóng, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Hà Nội; *Người đại diện theo pháp luật:* ông Dương Tất K – Chủ tịch Hội đồng quản trị; *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Mạnh T – Trưởng Ban đầu tư; (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: ông Phạm Ngọc T, ông Nguyễn Quang T – Luật sư Văn phong Luật sư Vạn Xuân – Hà Nội, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thị Tuyết, sinh năm 1968; địa chỉ: Số x ngõ x phố Nguyễn Lân, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Hà Nội. (vắng mặt)

Người có đơn kháng cáo: Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ vụ án. Tại cấp sơ thẩm

1. Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

Ngày 06/11/2017, Ông D ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 13/B/SKY-CENTRAL/H (Gọi tắt là Hợp đồng) với Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng H (Công ty H) để mua căn hộ số 908, tầng 9, tòa B1, Chung cư Sky Central, số 176, Định Công - Hoàng Mai - Hà Nội, dự kiến nhận bàn giao căn hộ theo Hợp đồng ngày 31/3/2019. Sau khi ký hợp đồng, Ông D thực hiện nghiêm túc các điều khoản, đã nộp tiền đầy đủ, đúng tiến độ theo quy định của hợp đồng và yêu cầu của Công ty H. Cụ thể:

- Lần *(Đợt)* 1, lần 2, lần 3, tính đến ngày 18/4/2018 là 1.161.538.290 đ *(Một tỷ, một trăm sáu mươi mốt triệu, năm trăm ba mươi tám nghìn, hai trăm chín mươi đồng),* theo giấy xác nhận của Công ty H ngày 18/4/2018 - Công ty không có ý kiến nào khác về việc nộp tiền của Ông D;

- Lần 4, ngày 30/5/2018 là 232.307.544 đ *(Hai trăm ba mươi hai triệu, ba trăm linh bảy nghìn, năm trăm bốn mươi bốn đồng),* theo Phiếu thu của Công ty H ngày 30/5/2018 - Công ty cũng không có ý kiến nào khác về việc nộp tiền của Ông D;

- Lần 5, ngày 02/8/2018 là 232.300.000 đ *(Hai trăm ba mươi hai triệu, ba trăm nghìn đồng),* theo Phiếu thu của Công ty H ngày 02/8/2018 - Công ty không có ý kiến nào khác về việc nộp tiền của Ông D;

Đến ngày 02/8/2018 Ông D đã nộp tiền theo quy định của hợp đồng, thanh toán cho H số tiền: 1.626.145.264 đ *(Một tỷ, sáu trăm hai mươi sáu triệu, một trăm bốn mươi lăm nghìn, hai trăm sáu mươi bốn đồng) (Nộp tiền mặt)* - Công ty cũng không có ý kiến nào khác về việc nộp tiền của Ông D;

- Lần 6: Ngày 27/3/2020 Ông D nộp thanh toán 580.776.404 đ *(Năm trăm tám mươi triệu, bảy trăm bảy mươi sáu nghìn, bốn trăm linh bốn đồng)* và 2% phí dịch vụ bảo trì, ứng số tiền 42.237.735 đ *(Bốn mươi hai triệu, hai trăm ba mươi bảy nghìn, bảy trăm ba mươi lăm đồng)*, tổng cộng 623.014.139 đ *(Sáu trăm hai mươi ba triệu, không trăm mười bốn nghìn, một trăm ba mươi chín đồng)*. *(Chuyển tiền qua Ngân hàng)* - Công ty cũng không có ý kiến nào khác về việc nộp tiền của Ông D;

Như vậy, cho đến ngày 27/3/2020 Ông D đã hoàn thành nghĩa vụ đóng đủ 97% giá trị hợp đồng là **2.249.159.403** đ *(Hai tỷ, hai trăm bốn mươi chín triệu, một trăm năm mươi chín nghìn, bốn trăm linh ba đồng)*, đúng theo điều kiện nhận căn hộ: 908B1 Căn hộ số 08 tầng 9 tòa B1 của hợp đồng.

Sau khi nhận được thông báo thanh toán tiền để nhận căn hộ *(Thanh toán Lần 6 và phí Bảo trì)* và nhận thông báo bàn giao căn hộ (*Lần 1)*, Ông D nhận thấy Công ty H tính tiền không đúng theo thông báo thanh toán nộp tiền đợt 6. Cụ thể tại điểm a,

khoản 12.3, Điều 12 của Hợp đồng thể hiện: Bên bán chậm tiến độ bàn giao cho bên mua quá 90 ngày, bên bán sẽ hoàn trả cho bên mua lãi suất quá hạn theo quy định tại khoản 1.21 Điều 1 của Hợp đồng tại thời điểm bàn giao. Việc thanh toán khoản tiền này sẽ được khấu trừ vào Đợt thanh toán thứ 6. Nên ngày 24/02/2020 Ông D đã gửi đơn kiến nghị yêu cầu Công ty H bàn giao nhà cho Ông D, đồng thời tính lại tiền phải nộp vào đợt thứ 6. Công ty H Ủy quyền cho Văn phòng Luật sư Nam Hà Nội- Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội làm việc với 4 hộ trong đó có Ông D, Ông D đề nghị Công ty H thực hiện đúng cam kết trong Hợp đồng (Biên bản làm việc ngày 11/3/2020). Sau khi nhận được đơn kiến nghị về việc yêu cầu bàn giao nhà và tính lại tiền nộp đợt thứ 6 của Ông D, Công ty H đã đưa Ông D vào danh sách các hộ tranh chấp và không bàn giao nhà cho Ông D theo Hợp đồng;

Ngày 17/3/2020 Ông D nhận được thông báo bàn giao căn hộ *(Lần 2),* thì ngày 25/3/2020 Ông D vào Công ty H để nộp tiền và nhận bàn giao nhà, nhưng bảo vệ Công ty H không cho vào làm việc với Công ty, với lý do: Có tranh chấp với Công ty nên không cho vào Công ty. Sau đó, Ông D có gọi điện cho Phòng Kinh doanh Công ty (Chị Linh) xác nhận đúng là như vậy;

Ngày 30/3/2020 Ông D lại có đơn kiến nghị gửi Công ty H, yêu cầu bàn giao căn hộ cho Ông D theo Hợp đồng và trả tiền phạt chậm tiến độ, không liên quan đến việc Công ty H bàn giao căn hộ cho Ông D. Tuy nhiên hiện nay Công ty H vẫn không bàn giao căn hộ và cũng không trả tiền lãi trả chậm, do chậm bàn giao căn hộ cho Ông D;

Hành vi của Công ty H đã vi phạm nghiêm trọng quy định của Hợp đồng, vi phạm tiến độ xây dựng, không thực hiện đúng cam kết hợp đồng là bàn giao căn hộ vào ngày 31/03/2019 cho Ông D; do Công ty Hchưa bàn giao căn hộ cho Ông D và không bồi thường bàn giao chậm như đã cam kết của hợp đồng theo điểm a, khoản 12.3 Điều 12 của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 13/B/SKY-CENTRAL/H. Công ty H đã chậm bàn giao 595 ngày *(Tính từ ngày dự kiến bàn giao của Hợp đồng đến ngày 31/12/2020).* Cụ thể:

STT	Số tiền đã nộp, tính lãi suất	Thời gian tính lãi suất	Lãi suất quá han Ngân hàng SHB, dưới 2 tỷ VND, kỳ hạn 12 tháng	Tiền Lãi suất
1	1.626.145.264đ	315 ngày (01/4/2019 - 10/02/2020)	10.5%/năm	147.355.000đ
2	2.249.159.403đ	280 ngày (27/3/2020 - 31/12/2020)	10.5%/năm	181.165.000đ
Cộng		595 ngày	10.5%/năm	328.520.000đ

Vì vậy, Ông D đã khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết những nội dung sau:

1. Công nhận Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 13/B/SKY-CENTRAL/H có hiệu lực pháp luật;

2. Buộc Công ty H phải bàn giao theo Hợp đồng căn hộ: 908B1, Căn hộ số 08, tầng 9, tòa B1, Dự án Sky Central, tại 176 phố Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Tp. Hà Nội cho Ông D;

3. Buộc Công ty H phải trả khoản tiền lãi suất quá hạn theo quy định tại khoản 1.21 Điều 1 của Hợp đồng tại thời điểm bàn giao, do chậm bàn giao căn hộ cho Ông D, tạm tính đến ngày 31/12/2020 là 328.520.000đ *(Ba trăm hai mươi tám triệu, năm trăm hai mươi nghìn đồng)*; ngoài ra Công ty H phải trả khoản tiền lãi suất quá hạn theo quy định của Hợp đồng, đến ngày vụ án được đưa ra xét xử;

4. Buộc Công ty H bồi thường thiệt hại về vật chất, tinh thần cho Ông D, do vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng, Công ty H không bàn giao căn hộ cho Ông D, làm mệt mỏi về tinh thần cho Ông D và gia đình Ông D, số tiền bồi thường là 10 tháng lương tối thiểu, tương ứng 14.900.000 đ *(Mười bốn triệu, chín trăm nghìn đồng)*. Tuy nhiên bồi thường về vật chất, Ông D không cần tính toán, mặc dù Công ty H đã Chậm bàn giao căn hộ cho Ông D gần hai năm nay và cho tới thời điểm này vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Ông D, làm thiệt hại không nhỏ về kinh tế cho Ông D và gia đình Ông D.

Qua quá trình tham gia tố tụng, sau phiên hòa giải lần 1, ngày 22/6/2021 phía bị đơn – Công ty H đã tiến hành bàn giao căn hộ cho Ông D. Như vậy, thời gian chậm bàn giao nhà tính từ ngày 01/4/2019 đến ngày 22/6/2021 là: 767 ngày. Theo đó số tiền Hud phải bồi thường cho Ông D là: 437.220.000đồng (tính trên số tiền nhà đã thanh toán là 2.249.159.403đ được tách ra thành hai giai đoạn như bảng tính trên).

Nay Ông D yêu cầu Công ty H phải bồi thường cho Ông D số tiền 437.220.000 đồng và bồi thường thiệt hại về vật chất, tinh thần cho Ông D với số tiền là 14.900.000đ.

2. Đại diện của bị đơn trình bày:

Công ty xác nhận có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 13/B/SKY-CENTRAL/H ngày 06/11/2017 với Ông Đinh Văn D.

Đối với yêu cầu Công nhận Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 13/B/SKY-CENTRAL/H có hiệu lực pháp luật của phía nguyên đơn thì bị đơn vẫn thừa nhận hiệu lực của hợp đồng. Bị đơn chưa thanh lý hay đơn phương chấm dứt hợp đồng.

- Đối với yêu cầu buộc Công ty H phải bàn giao theo Hợp đồng căn hộ số 08, tầng 9, tòa B1, Dự án Sky Central, tại 176 phố Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Tp. Hà Nội cho Ông D, thì bị đơn không có một văn bản nào thể hiện việc không tiến hành bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại hợp đồng. Thực tế ngày 22/6/2021 bên Hud 1 đã tiến hành bàn giao căn hộ cho Ông D.

- Đối với yêu cầu buộc Công ty H phải trả khoản tiền lãi suất quá hạn theo quy định tại khoản 1.21 Điều 1 của Hợp đồng tại thời điểm bàn giao, do chậm bàn giao căn hộ tính đến ngày 22/6/2021 là: 437.220.000 đồng, quan điểm của Công ty như sau: Công ty không đồng ý với Ông D về việc bồi thường giai đoạn 2 tính từ ngày 27/3/2020 đến 22/6/2021 với số tiền 2.249.159.403đ x 10.5%/năm. Lý do: Công ty đã nhiều lần mời Ông D đến nhận nhà nhưng Ông D không đến. Chỉ sau khi khởi kiện thì Ông D mới đến nhận nhà (bản thân trong đơn khởi kiện Ông D đã khẳng định H có

mời nhưng Ông D không nhận. Việc Ông D nói H ngăn cản không cho Ông D nhận nhà là không đúng). Về thời điểm xác định chậm bàn giao nhà như Ông D xác định là 01/4/2019 là không chính xác. Theo hợp đồng thì ngày đến hạn bàn giao nhà cuối cùng là 31/3/2019 + 90 ngày = 31/6/2019. Theo đó thời gian tính chậm bàn giao nhà là 01/7/2019. Thực tế tháng 10/2019 và tháng 12/2019 Công ty H đã 02 lần có thông báo mời Ông D đến nhận bàn giao nhà, nhưng Ông D đều từ chối nhận với lý do công trình chưa được Bộ Xây dựng nghiệm thu đưa vào sử dụng (về chứng cứ chứng minh việc này, bị đơn sẽ cung cấp sau, chậm nhất là ngày 12/11/2021 sẽ cung cấp cho Tòa). Đến ngày 14/01/2020 công trình được Bộ Xây dựng nghiệm thu đưa vào sử dụng. Như vậy thời gian tính chậm theo hợp đồng là từ ngày 01/7/2019 đến ngày 14/01/2020. Tuy nhiên trong thời gian này công ty có những lý do bất khả kháng dẫn đến việc chậm tiến độ gồm: Công trình đã xong từ tháng 09/2019 nhưng đến tháng 01/2020 mới được nhà nước nghiệm thu. Thủ tục đấu nối cấp thoát nước với các cơ quan chuyên môn của thành phố Hà Nội bị kéo dài không phải do lỗi của chủ đầu tư (bị đơn sẽ cung cấp cho Tòa chứng cứ chứng minh điều này chậm nhất đến ngày 12/11/2021). Ngoài ra còn một vài lý do nhạy cảm khác công ty chưa muốn cung cấp trong buổi hòa giải này. Sau ngày 14/1/2020 công ty đã gọi điện thoại báo Ông D đến nhận nhà nhưng vẫn không thấy Ông D đến. Đến ngày 10/2/2020 công ty tiếp tục có thông báo bằng văn bản tới Ông D để yêu cầu Ông D đến nhận nhà nhưng Ông D vẫn không đến nhận (thời gian từ 14/1/2020 đến 10/2/2020 là vào Tết nguyên đán nên công ty không gửi thông báo bằng văn bản). Công ty xác định có việc chậm bàn giao nhà. Thời gian chậm bàn giao là khoảng 6 tháng (từ 01/7/2019 đến ngày 14/01/2020). Trên tinh thần thiện chí hòa giải, công ty sẽ bồi thường cho Ông D dưới hình thức: miễn phí dịch vụ cho Ông D trong thời gian 2 năm tính từ thời điểm hiện tại và sẽ không tính bất cứ chi phí gì phát sinh trong thời gian Ông D không nhận nhà, có tranh chấp với công ty.

- Đối với yêu cầu bồi thường tổn thất tinh thần, Công ty không đồng ý vì không có quy định trong hợp đồng.

Ngày 05/01/2022 bị đơn đã có đơn phản tố với nội dung:

Theo quy định tại mục b khoản 5.1 Điều 5 của hợp đồng mua bán quy định: yêu cầu bên mua nhận bàn giao căn hộ theo đúng thỏa thuận ghi trong hợp đồng. Trường hợp bên mua không tuân thủ nhận bàn giao căn hộ theo quy định tại hợp đồng thì bên bán có quyền thu phí trông giữ và quản lý căn hộ với mức phí 100.000đ/ngày. Tại mục 8.2.7 khoản 8.2 Điều 8 của hợp đồng quy định: Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, bên mua hoặc người ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với thỏa thuận trong hợp đồng cùng với đại diện bên bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào biên bản bàn giao căn hộ. Trường hợp bên mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của bên bán, hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao mà không có lý do chính đáng, kể từ ngày đến thời hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của bên bán thì được xem như bên mua đã đồng ý và chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế. Trong trường hợp

này bên bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo hợp đồng, bên mua không được quyền nêu bất cứ lý do nào để từ chối không nhận bàn giao căn hộ. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được coi là vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại khoản 12.4 Điều 12 của hợp đồng, đồng thời bên bán có quyền thu phí quản lý và trông coi căn hộ trong thời gian bên mua không nhận bàn giao căn hộ. Mức phí được tính theo quy định tại mục b khoản 5.1 Điều 5 của hợp đồng.

Điều 12.4 quy định: Trường hợp đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của bên bán và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận tại khoản 4.4 điều 4 của hợp đồng này, mà bên mua từ chối không nhận bàn giao căn hộ như nêu tại khoản 8.7 Điều 8 của hợp đồng thì các bên thực hiện theo quy định sau:

a, bên bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và thu hồi căn hộ để bán cho bên thứ 3 bất kỳ do bên bán lựa chọn

b, trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng hoặc sau 30 ngày kể từ ngày bên bán đã bán được căn hộ tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước thì bên bán hoàn trả cho bên mua số tiền đã thanh toán cho hợp đồng này sau khi đã trừ đi khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng bằng 8%/giá bán căn hộ và số tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh từ vi phạm này của bên mua.

Ngày 10/2/2020 bị đơn đã ra thông báo bàn giao căn hộ lần thứ nhất. Ngày 20/2/2020 nguyên đơn đã nhận được thông báo này (nguyên đơn đã thừa nhận trong đơn khởi kiện và các bản trình bày), nhưng nguyên đơn chưa hoàn thành nghĩa vụ đóng tiền đợt sáu để nhận bàn giao căn hộ và cũng không đến nhận bàn giao căn hộ trong thời hạn theo thông báo.

Do đó bị đơn hoàn toàn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo những điều khoản trên. Nhưng để thể hiện thiện chí với khách hàng, bị đơn đã không chấm dứt hợp đồng, mà tiếp tục ra thông báo lần 2 ngày 17/3/2020. Nguyên đơn đã nhận được thông báo này (nguyên đơn đã thừa nhận trong đơn khởi kiện và các bản trình bày) nhưng nguyên đơn vẫn không đến nhận nhà. Bị đơn căn cứ vào mục b khoản 5.1 điều 5 và mục 8.7.2 khoản 8.7 điều 8 của hợp đồng để đưa ra yêu cầu phản tố, cụ thể: Buộc nguyên đơn phải thanh toán số tiền quản lý căn hộ tính từ ngày 07/3/2020 đến 22/6/2021, là 472 x 100.000đ/ngày = 47.200.000 đồng.

***3.* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan** – bà Trần Thị T thống nhất với trình bày và yêu cầu của nguyên đơn – Ông Đinh Văn D.

Tại **Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2022/DS - ST ngày 20/9/2022 của Toà án nhân quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội đã xử và quyết định:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xác định Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 13/B/SKY-CENTRAL/H ngày 08/11/2017 giữa Ông Đinh Văn D và Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng H là có hiệu lực pháp luật.

Buộc Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng H phải thanh toán khoản tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ cho Ông Đinh Văn D là: 338.993.173 (ba trăm ba mươi tám triệu, chín trăm chín mươi ba nghìn, một trăm bảy mươi ba) đồng.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu vượt quá của nguyên đơn về việc buộc Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng H phải thanh toán khoản tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ cho Ông Đinh Văn D là 35.879.827 (ba mươi lăm triệu, tám trăm bảy mươi chín nghìn, tám trăm hai mươi bảy) đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải bồi thường khoản tiền tổn thất về tinh thần là: 14.900.000 (mười bốn triệu, chín trăm nghìn) đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn phí trông giữ và quản lý căn hộ là 47.200.000 (bốn mươi bảy triệu, hai trăm nghìn) đồng.

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

Không đồng ý với Quyết định của bản án sơ thẩm, ngày 04/10/2022 Bị đơn - Công ty H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại Bản trình bày nội dung kháng cáo bị đơn cho rằng Toà án cấp sơ thẩm tính số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ tín từ ngày 27/3/2020 đến 22/6/2021 là 250.673.437 đồng là không có căn cứ vì ngày Ông D nộp tiền là chậm so với thông báo nhận nhà và Ông D không liên hệ để nhận nhà chứ không phải do H không bàn giao nhà. Ngoài ra không kháng cáo vấn đề gì khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận trả số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ tính từ ngày 27/3/2020 đến 22/6/2021 vì Ông D không đến nhận bàn giao căn hộ, không phải do Công Ty cản trở không bàn giao căn hộ cho Ông D. Công ty đã thông báo bàn giao căn hộ cho Ông D lần 1 ngày 10/2/2020 và lần 2 ngày 17/3/2020 nhưng Ông D không đến nhận bàn giao căn hộ.

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

Về tố tụng: Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến quá trình xét xử tại phiên tòa;

Về nội dung: sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; Sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí đối với nguyên đơn vì Ông D là người trên 60 tuổi và xin miễn án phí tại phiên Toà.

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 tụng tại phiên toà

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1].Về tố tụng:

- Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Bị đơn – Công ty H có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí do đó kháng cáo của Công ty hợp lệ về hình thức.

[2]. Về Nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

Giữa Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng H và Ông Đinh Văn D ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 13/B/SKY-CENTRAL/H ngày 08/11/2017. Việc giao kết hợp đồng của hai bên là hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành. Quá trình thực hiện hợp đồng hai bên phát sinh tranh chấp. Tại Toà án cấp sơ thẩm ngày 22/6/2021 hai bên đã tiến hành bàn giao căn hộ. Tuy nhiên nguyên đơn vẫn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tinh thần. Bị đơn có yêu cầu phản tố. Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn kháng cáo và yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm giải quyết về số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ tính từ ngày 27/3/2020 đến 22/6/2021 là 250.673.437 đồng như cấp sơ thẩm đã tuyên là không có căn cứ. Ngoài ra không kháng cáo vấn đề nào khác. Nguyên đơn không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại Điều 8 Hợp đồng mua bán căn hộ quy định: "Bên bán bàn giao căn hộ cho bên mua dự kiến vào ngày 31/3/2019, thời điểm này có thể sớm hơn hoặc muộn hơn nhưng không quá 90 ngày, tính từ ngày dự kiến bàn giao căn hộ. Trước ngày bàn giao căn hộ 05 ngày, bên bán phải gửi văn bản thông báo cho bên mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ". Theo quy định này thì bên bán được phép bàn giao căn hộ chậm nhất vào ngày 31/6/2019.

Bị đơn trình bày: Thực tế tháng 10/2019 và tháng 12/2019 H đã 02 lần có thông báo mời Ông D lên nhận bàn giao nhà, nhưng Ông D đều từ chối nhận với lý do công trình chưa được Bộ Xây dựng nghiệm thu đưa vào sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án, hai bên đều thừa nhận: ngày 10/02/2020 bị đơn có văn bản thông báo bàn giao căn hộ lần 1, nguyên đơn nhận được ngày 20/2/2022. Ngày 17/3/2020 bị đơn có văn bản thông báo bàn giao căn hộ lần 2, nguyên đơn nhận được ngày 17/3/2020. Theo các Điều khoản thoả thuận trong Hợp đồng, Toà án cấp sơ thẩm xác định Công ty vi phạm nghĩ vụ bàn giao nhà kể từ ngày 01/7/2019 đến ngày 10/02/2020 là phù hợp. Theo đó số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ (tính đến thời điểm 10/02/2020) được tính là: 224 ngày x 1.626.145.264 đồng x 8,85%/năm = **88.319.736** đồng

Tuy nhiên, sau ngày Công ty Thông báo bàn giao nhà Ông D không nộp tiền lần 6, như thoả thuận giữa bên mua và bên bán. Mặt khác Ông D cũng không nhận bàn giao nhà. Ngày 24/2/2020 Ông D có Đơn kiến nghị về việc thanh toán tiền để nhận và bàn giao căn hộ gửi Công Ty, với nội dung: "….. *1.Cung cấp các Giấy tờ pháp lý chứng minh việc căn hộ đã hoàn thiện theo đúng quy định của hợp đồng và pháp luật. 2. Phải đo diện tích thực tế căn hộ của Ông D để làm cơ sở để tính toán số tiền phải thanh toán. 3. Tính toán lại khoản tiền mà ông phải thanh toán (phải trừ đi số tiền phạt chậm tiến độ bàn giao căn hộ). Do vậy, việc thông báo của Công ty về thời hạn và số tiền phải nộp đối với tôi chưa thể thực hiện được*."

Tại Điều 8 của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 13/B/SKY-CENTRAL/H ngày 06 tháng 11 năm 2017 quy định:

8.2.5: "Trong vòng 15 ngày sau khi bên bán thông báo về việc bàn giao thực tế căn hộ như quy định tại khoản 8.2.4 Điều này. Các bên sẽ tiến hành bàn giao thực tế và lập biên bản bàn giao để xác nhận chất lượng căn hộ khi bàn giao"

8.2.6: "Việc bàn giao căn hộ cho bên mua sẽ được thực hiện trong thời hạn 05 ngày làm việc sau khi và tuỳ thuộc vào việc bên mua thanh toán đủ các khoản tiền trước khi bàn giao căn hộ theo quy định tại khoản 8.2.4 Điều này."

8.2.7: Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, Bên mua hoặc người được uỷ quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với thoả thuận trong hợp đồng, cùng với đại diện bên bán, đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào biên bản bàn giao căn hộ.

Trường hợp Bên mua hoặc người được bên mua uỷ quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của bên bán, hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp quy định tại điểm f khoản 6.1 Điều 6 của hợp đồng) kể từ ngày đến thời hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của bên bán thì được xem như bên mau đã đồng ý và chính thức nhận bàn giao căn hộ trên thực tế."

Tại khoản 12.3 Điều 12 của Hợp đồng quy định: *" Bên mua thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho bên bán theo quy định trong hợp đồng này hoặc đã khác phúc vi phạm về nghĩa vụ thanh toán mà:*

a. Bên bán chậm tiến độ bàn giao căn hộ cho bên mua quá 90 ngày, kể từ ngày bàn giao căn hộ dự kiến theo Điều 8 Hợp đồng, thì bên bán sẽ phải trả cho bên mua lãi suất quá hạn theo quy định tại khoản 1.21 Điều 1 của hợp đồng tại thời điểm bàn giao. Tiền lãi do chậm bàn giao được xác định bằng số ngày chậm bàn giao nhân với số tiền bên mua đã thanh toán nhân với lãi suất quá hạn. Việc thanh toán này sẽ được khấu trừ vào đợt thanh toán thứ 6".

Bị đơn cho rằng kể từ thời điểm có thông báo bàn giao căn hộ lần 1 (10/02/2020) nhưng Ông D không đến nhận nhà, do đó bị đơn không có lỗi và không đồng ý tính tiền lãi do chậm bàn giao kể từ thời điểm 10/02/2020 trở đi.

Đối chiếu với các quy định của Hợp đồng thì Công ty đã ra thông báo bàn giao căn hộ cho Ông D và phải nộp số tiền lần thứ 6. Nhưng ngày 24/2/2020 Ông D có Đơn kiến nghị về việc thanh toán tiền để nhận và bàn giao căn hộ gửi Công Ty. Do đó, Ông D không nộp tiền lần thứ 6 và nhận nhà theo Thông báo bàn giao căn hộ (lần 1) ngày 10/02/2020 và phát sinh tranh chấp. Căn cứ khoản 8.2.7 Điều 8 của Hợp đồng thì coi như bên mua đã nhận nhà theo thông báo của Công ty. Trong trường hợp Công ty không không trừ tiền chậm bàn giao nhà trong Thông báo ngày 10/2/2020 thì Ông D vẫn có nghĩa vụ nộp tiền và nhận nhà. Trong trường hợp phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết sau, vì trong Hợp đồng không quy định về việc nếu Công ty không trừ tiền do chậm bàn giao nhà lần thứ 6 thì bên mua có quyền từ chối không nhận nhà.

Đến ngày 17/3/2020, Công ty ra Thông báo bàn giao căn hộ lần 2 và đến ngày 27/3/2020 Ông D đã nộp tiền theo Thông báo của Công ty.

Theo Ông D sau khi nộp tiền thì ông không được nhận bàn giao nhà, theo Công ty thì Ông D không nộp tiền trực tiếp mà nộp tiền theo tài khoản của Công ty nhưng Ông D không đến làm việc với Công Ty để nhận nhà chứ không phải Công ty không bàn giao nhà cho Ông D.

Hội đồng xét xử nhận thấy, kể từ ngày 27/3/2023, do các bên có tranh chấp về việc bàn giao nhà, chứ không phải do Công Ty cố tình không bàn giao nhà cho Ông D. Trong trường hợp này các bên không thống nhất được về các điều kiện bàn giao nhà và nhận nhà, do vậy bên người mua chậm thanh toán tiền cho bên bán và ngược lại bên bán chậm bàn giao nhà cho bên mua. Cả hai bên đều vi phạm về nghĩa vụ của mình trong Hợp đồng đã ký kết. Toà án cấp sơ thẩm xác định bên bán hoàn toàn vi phạm các Điều khoản đã ký kết trong hợp đồng và chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ cho bên mua từ ngày 27/3/2020 đến ngày 22/6/2021 là chưa chính xác. Mặt khác, tại thời điểm bàn giao căn hộ, thì dịch bệnh Covid -19 trên thế giới và tại Việt Nam diễn ra phức tạp. Ngày 27/3/2020 Thủ tướng chính phủ đã ban hành chỉ thị số 15/CT-TTg về quyết liệt thực hiện đợt cao điểm phòng, chống dịch Covid-19; Ngày 31/3/2020 Thủ tướng chính phủ đã ban hành chỉ thị số 16/CT-TTg về thực hiện các biện pháp cấp bách phòng, chống dịch Covid-19, thực hiện cách ly toàn xã hội trên phạm vi toàn quốc. Tại Hà Nội ngày 21/9/2021 mới chính thức nới lỏng giãn cách xã hội. Do đó việc các bên không tiến hành bàn giao căn hộ được cũng một phần do sự kiện bất khả kháng và trở ngại khách quan của dịch bệnh đối với toàn xã hội chứ không riêng đối với Công ty. Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định cả hai bên đều có lỗi trong việc giao nhận căn hộ và thanh toán tiền mua bán căn hộ, nên các bên phải chịu ½ số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ. Nguyên đơn đã nộp toàn bộ khoản tiền thanh toán đợt 6 vào ngày 27/3/2020 là: 623.014.139 đồng qua tài khoản của H. Như vậy, tổng số tiền nguyên đơn đã nộp là: 2.249.159.403 đồng. Mức lãi suất theo quy định tại khoản 1.21 Điều 1 của Hợp đồng là: 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm đồng Việt Nam, kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ đối với khách hàng là cá nhân của Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB). Theo quyết định số 1577/2021/QĐ-TGĐ ngày 14/6/2021 của ngân hàng SHB thì lãi suất là: 6,0%/năm đối với số tiền trên 2 tỷ.

Theo đó, số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ được tính từ ngày 27/3/2020 đến ngày 22/6/2021, như sau: 452ngày x 2.249.159.403 đồng x 9%/năm = **250.673.437** đồng.

Mỗi bên phải chịu ½ số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ là: **125.336.718,5** đồng. Tổng tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ mà bị đơn phải thanh toán trả nguyên đơn là: **213.656.000** đồng (đã làm tròn số).

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân quận Thanh Xuân.

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

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên tổng số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn và trên yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận. Tuy nhiên nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các điều 116, 117, 119, 430, 431 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 117, 120, 121, 122, 123 Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ Điều 22, Điều 23 Luật kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Điều 26, khoản1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

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

Tuyên xử: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 87/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Toà án nhân dân quận Thanh Xuân, hà Nội cụ thể:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xác định Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 13/B/SKY-CENTRAL/H ngày 08/11/2017 giữa Ông Đinh Văn D và Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng H có hiệu lực pháp luật.

Buộc Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng H phải thanh toán khoản tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ cho Ông Đinh Văn D là: **213.656.000** đồng (hai trăm mười ba triệu, sáu trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

2. Không chấp nhận phần yêu cầu vượt quá của nguyên đơn về việc buộc Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng H phải thanh toán khoản tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ cho Ông Đinh Văn D là 161.217.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải bồi thường khoản tiền tổn thất về tinh thần là: 14.900.000 (mười bốn triệu, chín trăm nghìn) đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn phí trông giữ và quản lý căn hộ là 47.200.000 (bốn mươi bảy triệu, hai trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận là 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm đồng Việt Nam, kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ đối với khách hàng là cá nhân của Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB) tại thời điểm thi hành án xong.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền

thỏa thuận thi hành, 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.

5. Về án phí: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Được trả lại với số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 8.585.000 đồng tại biên lai số 0000992 ngày 13/1/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 13.043.000 đồng. Được đối trừ với số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 1.180.000 đồng tại biên lai số 0007347 ngày 11/1/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân, Hà Nội. Bị đơn còn phải nộp số tiền án phí là: 11.863.000 đồng.

Trả lại bị đơn 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0008146 ngày 04/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân, Hà Nội.

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

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKS ND TP Hà Nội;*
- *TAND quận Thanh Xuân;*
- *Chi Cục THADS quận Thanh Xuân;*
- *Lưu HSVA/VP*

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

Mai Tiến Dũng

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**