TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 191/2025/DS - PT.
Ngày: 24/03/2025
V/v tranh chấp:Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ

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

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa *: **Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh.***
Các Thẩm phán *:**Bà Ngô Tuyết Băng***
Ông Đỗ Minh Hoàng
Thư ký ghi biên bản phiên toà *:**Bà Nguyễn Thục Anh***
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội *: **Bà Nguyễn Thị P Lan – KSV***

Ngày 24 tháng 03 năm 2025 , tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số 450/DSPT ngày 04/11/2024 về Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS – ST ngày 15/08/2024 của Toà án nhân dân Quận Cầu Giấy bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 64/2025/QĐXX-PT ngày 05/03/2025, Quyết định hoãn phiên toà số 151/2025/QĐHPTPT ngày 17/03/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn : ***Bà Nguyễn Thị P*****,** sinh năm 1978.

Địa chỉ : 15/26 đường C1, phường 13, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P: Luật sư Phạm Thị P Thanh, Luật sư Tô Thị P Dung – Công ty Luật TNHH Minh Khuê.

Bị đơn : ***Công ty cổ phần đầu tư I Việt Nam*** *(gọi tắt Công ty)*

Địa chỉ : Tầng 3 TTTM Grand Plaza số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật : Ông Nguyễn Mạnh Cường – Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền : Bà Thạch Thị Quỳnh Loan.

Bà P, bà Loan, Luật sư Thanh, Luật sư Dung có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:*

Bà Nguyễn Thị P mua căn khách sạn số D0620 tại dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né của Công ty theo Hợp đồng số APMN/2020/HĐCN/I-D-0620 ngày 30/6/2020. Bà P đã thanh toán tiền căn hộ theo lộ trình từ năm 2019 đến 2023 tổng số tiền là : 586.984.660 đồng. Do Sở xây dựng và thông tin báo chí đưa tin Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né chưa đủ điều kiện mở bán nên bà P chưa thực hiện thanh toán phần tiền còn lại cho Công ty. Ngày 15/7-22/7/2023 bà P có gửi văn bản đến Công ty với nội dung Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né có đủ điều kiện mở bán hay không? Xác định số tiền bà P còn phải nộp để nhận bàn giao căn hộ tại dự án? Thủ tục nhận bàn giao? Công ty đã bán căn hộ của bà P cho bên thứ 3 chưa? Đề nghị không được bán căn hộ cho bên thứ 3, đề nghị Công ty gửi cho bà P các hóa đơn GTGT các đợt thu tiền căn hộ D0620 đến thời điểm hiện tại. Ngày 01/8/2023 bà P nhận được mail của Công ty với nội dung chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng và từ chối bàn giao căn hộ theo điều 13 của hợp đồng. Chi tiết giao dịch về số tiền thanh toán bà P có thể xem trên ứng dụng Apecreals. Ngày 8/8/2023, bà P nhận được mail của Công ty với nội dung: *Chủ đầu tư có quyền và pháp lý đảm bảo việc vận hành và khai thác sử dụng căn hộ khách sạn theo thỏa thuận ký với khách hàng. Bà P không thực hiện đúng theo hợp đồng chuyển nhượng nên chủ đầu tư có thông báo thu hồi do quá hạn thanh toán. Căn hộ D0620 sẽ bán cho bên thứ 3 theo điều 13.1 của hợp đồng chuyển nhượng. Với bảng kê phí phạt là : 323.811.964 đồng . số tiền trả cho khách là : 253.172.969 đồng. Công ty đã đơn P bán căn hộ mà không thông báo với bà P.*

Nay bà P làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty cung cấp hóa đơn GTGT các đợt thu tiền căn hộ D0620 và Bàn giao căn hộ khách sạn số APMN/2020/HĐCN/I-D-0620.

* *Bị đơn trình bày*: Ngày 30/06/2020, bà Nguyễn Thị P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng căn hộ khách sạn số D0620 với Công ty theo Hợp đồng số APMN/2020/HĐCN/I-D-0620. Giá chuyển nhượng là 892.755.400 đồng. Tại Điều 2 Phụ lục 02 quy định tiến độ thanh toán các đợt thanh toán cụ thể. Tuy nhiên bà P đã chậm rất nhiều đợt thanh toán và đã được phía Công ty gửi email nhắc nhở nhiều lần nhưng bà P vẫn không thực hiện. Bà P đã vi phạm nghiêm trọng tiến độ thanh toán theo quy định tại hợp đồng, cụ thể như sau :

THEO HỢP ĐỒNG	THỰC TẾ NỘP

Đợt	Ngày phải thanh toán	Số tiền phải thu (VND)	Đã thu (VND)	Ngày thanh toán	Số ngày chậm nộp theo quy định (ngày)
1	Ký Hợp đồng	267,826,620	267,826,620	Ngày ký Hợp đồng	0
2	05/07/2020	26,782,662	26,782,662	16/10/2020	103
3	05/07/2020	26,782,662	26,782,662	16/10/2020	103
4	05/07/2020	26,782,662	26,782,662	07/04/2021	276
5	31/07/2020	26,782,662	26,782,662	13/04/2021	256
6	31/08/2020	26,782,662	26,782,662	13/04/2021	225
7	30/09/2020	26,782,662	26,782,662	16/09/2021	351
8	31/10/2020	26,782,662	26,782,662	16/09/2021	320
9	30/11/2020	26,782,662	26,782,662	15/10/2021	319
10	31/12/2020	26,782,662	26,782,662	19/01/2022	384
11	31/01/2021	26,782,662	26,782,662	28/06/2022	513
12	28/02/2021	26,782,662	26,782,662	15/09/2022	564
13	31/03/2021	26,782,662	14,548,758	04/03/2023	703
14	30/04/2021	26,782,662			
15	31/05/2021	26,782,662			
16	30/06/2021	26,782,662			
17	31/07/2021	26,782,662			
18	31/05/2022	22,318,885			
19	30/06/2022	22,318,885			
20	31/07/2022	22,318,885			
21	31/08/2022	22,318,885			
22	30/09/2022	22,318,885			
23	30/10/2022	26,782,662			
24	31/10/2022	22,318,885			
25	30/11/2022	22,318,885			
26	31/12/2022	13,391,331			
		892,755,400	**576,984,660**		**4,117**

Theo quy định điểm b khoản 13.1 Điều 13 Hợp đồng: " *Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu tổng thời gian Bên B trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận vượt quá 90 (chín mươi) ngày, Bên A có quyền đơn P chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 16 của Hợp đồng này. Trường hợp này Bên A được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên B*".

Vì vậy, ngày 25/7/2022, Công ty đã gửi email thông báo lần 1 đến bà P (phuongnt.do@gmail.com) về việc cảnh báo thu hồi căn hộ do quá hạn thanh toán. Ngày 28/2/2023, Công ty gửi email thông báo lần 2 đến bà P (phuongnt.do@gmail.com) về việc cảnh báo thu hồi căn hộ do quá hạn thanh toán. Tuy nhiên, bà P vẫn không hoàn thành việc thanh toán theo các thông báo của Công ty.

Ngày 12/4/2023, Công ty đã ra Thông báo số 55/2023/APMN/TBTH về việc thu hồi căn hộ D-0620 do quá hạn thanh toán và gửi cho bà P theo 2 hình thức: Gửi qua email tới địa chỉ mail của bà P (phuongnt.do@gmail.com) – bà P đã nhận được email và phản hồi email này vào ngày 13/4/2023; Gửi bản cứng qua đường chuyển phát nhanh đến địa chỉ của bà P (15/26 Đường C1 – Phường 13 – Quận Tân Bình – Thành phố Hồ Chí Minh) đã được phát thành công đến bà P. Địa chỉ email phuongnt.do@gmail.com và địa chỉ liên hệ (15/26 Đường C1 – Phường 13 – Quận Tân Bình – Thành phố Hồ Chí Minh) là địa chỉ do bà P cung cấp tại Mục 2 phần đầu Hợp đồng và theo quy định tại Điều 17 Hợp đồng chuyển nhượng thì địa chỉ tiếp nhận các thông báo của bà P là địa chỉ được nêu tại phần đầu của Hợp đồng, hình thức thông báo giữa các bên có thể được gửi bằng email/SMS/thư bảo đảm hoặc giao trực tiếp hoặc bằng bất kỳ hình thức nào khác do Công ty quy định. Do đó, việc Công ty gửi các thông tin đến bà P qua địa chỉ email, địa chỉ liên hệ nêu trên là đúng quy định hợp đồng. Vì các lý do trên, Công ty thấy rằng việc bà P yêu cầu Công ty bàn giao căn hộ cho bà P là không có căn cứ.

Ngoài ra, căn cứ điểm b, khoản 13.1 Điều 13 Hợp đồng, sau khi Công ty chuyển nhượng quyền sử dụng căn hộ cho bên thứ ba, Công ty sẽ hoàn trả lại cho khách hàng số tiền đã thanh toán sau khi đã khấu trừ các chi phí phát sinh như thỏa thuận của hợp đồng. Công ty sẽ thanh toán cho bà P khi bà P có yêu cầu.

Công ty đã xuất 13 hóa đơn vào các ngày 30/6/2020, 31/12/2020, 30/4/2021, 30/9/2021, 31/10/2021, 30/11/2021, 31/01/2022, 30/4/2022, 31/5/2022, 30/6/2022, 31/7/2022, 30/9/2022, 31/3/2023. Các email này đều được hệ thống gửi vào mail của bà Nguyễn Thị P – địa chỉ email: phuongnt.do@gmail.com. Hệ thống đều đã báo gửi về email này thành công có tài liệu nộp kèm tại Tòa án. Do đó, việc bà P khởi kiện yêu cầu Công ty xuất hóa đơn cho bà P là không có căn cứ .

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã có yêu cầu nguyên đơn làm bản tự khai theo quy định nhưng nguyên đơn không có ý kiến bằng văn bản và đề nghị giữ nguyên ý kiến trình bày tại đơn khởi kiện, nguyên đơn có đơn đề nghị vắng mặt tại các buổi làm việc và đề nghị căn cứ vào hồ sơ xét xử vắng mặt nguyên đơn.

Tại phiên toà sơ thẩm:

Bị đơn đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật giải quyết vụ án. Bị đơn gửi bưu điện và có cuống báo hoàn thể hiện việc bà P đã nhận được các hóa đơn trên hệ thống. Bà P đã

chậm rất nhiều đợt thanh toán ngay từ đợt thanh toán từ ngày 05/7/2020 (chậm 103 ngày) và đã được phía Công ty gửi email nhắc nhở nhiều lần nhưng bà P vẫn không thực hiện. Việc bà P cung cấp cho Tòa án bản photo bài báo đưa tin Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né chưa đủ điều kiện mở bán nên bà P chưa thực hiện thanh toán phần tiền còn lại cho Công ty là không đúng vì bài báo đăng ngày 09/5/2023 và bà P chậm thanh toán từ ngày 05/7/2020. Công ty đã được Sở Xây dựng UBND tỉnh Bình Thuận cấp Giấy phép xây dựng số 19/GPXD ngày 02/3/2020 về việc xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng Apec Mandala Wyndham Mũi Né do vậy lời khai của bà P về Dự án chưa đủ điều kiện mở bán là không đúng.

Bản án Dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS – ST ngày 15/08/2024 của Toà án nhân dân Quận Cầu Giấy đã quyết định như sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P.

2.Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà P đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000679 ngày 24/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy.

Sau khi xét xử sơ thẩm :

Bà Nguyễn Thị P kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại Bản tự khai ngày 10/01/2025 bà P đề nghị: Buộc Công ty bàn giao căn hộ hoặc hoàn trả cho bà P số tiền 586.984.432 đồng và số tiền phạt vi phạm 46.958.772 đồng.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị P và Luật sư thống nhất trình bày:

Bà P giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ngày 1/5/2023 Công ty đã chuyển quyền sử dụng căn hộ D0620 cho bà Nguyễn Thị Linh Lan, Toà án cấp sơ thẩm không đưa bà Lan vào tham gia tố tụng với tư cách Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lan.

- Khi bà P ký Hợp đồng chuyển nhượng Công ty không tư vấn trao đổi về giá mua căn hộ chưa bao gồm nội thất, không cho bà P đọc Hợp đồng.

- Theo điều 5.1 Hợp đồng ngày bàn giao dự kiến là trước ngày 30/10/2022 nhưng đến ngày 8/11/2022 Công ty mới gửi email cho bà P thông báo về việc bàn giao căn hộ từ 1/10/2022 đến 15/11/2022 là thông tin sai lệch.

- Đến tháng 4/2023 Công ty chưa đủ điều kiện bàn giao quyền sử dụng căn hộ nên vi phạm nghĩa vụ bàn giao theo Hợp đồng nên bà P có toàn quyền đơn P chấm dứt Hợp đồng.

- Thông báo của Công ty ngày 12/4/2023 đồng ý gia hạn thanh toán cho bà P chậm nhất đến ngày 20/4/2023, do vậy quá thời hạn 20/7/2023 Công ty mới có quyền đơn P chấm dứt Hợp đồng với bà P, Công ty tự ý chuyển nhượng căn hộ cho người khác vào ngày 1/5/2023 là không đúng. Do nội dung vụ án không đúng và Toà án sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng nên bà P đề nghị Huỷ bản án sơ thẩm.

Công ty trình bày: Bà P vi phạm tiến độ thanh toán rất nhiều lần và Công ty đã thông báo chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng với bà P. Giữa bà P và Công ty chưa giải quyết về quyền và nghĩa vụ của Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội có quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đơn kháng cáo của Bà Nguyễn Thị P trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thấy rằng Hợp đồng mua bán căn hộ được hai bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức của Hợp đồng mua bán phù hợp với pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Bà P vi phạm nghĩa vụ thanh toán, chỉ lần đầu đúng hạn, các lần sau đều chậm, tổng số ngày chậm trên 90 ngày. Hồ sơ thể hiện Công ty đã gửi Thông báo về việc thu hồi căn hộ do quá hạn thanh toán cho bà P. Như vậy bà P vi phạm nghĩa vụ theo điều 13 Hợp đồng, do vậy Công ty thu hồi căn hộ là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà P giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm : Bà P phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

*** Về thủ tục tố tụng:**

Đơn kháng cáo của Bà Nguyễn Thị P trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

- Bà Nguyễn Thị P khởi kiện yêu cầu Công ty phải thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng mua bán căn hộ, do vậy Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án là Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ theo khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định: " *Thẩm quyền giải quyết vụ án dân sự của Toà án theo lãnh thổ được xác định như sau: Toà án nơi bị đơn có trụ sở".* Bị đơn có trụ sở tại Quận Cầu Giấy do vậy Tòa án nhân dân Quận Cầu Giấy thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định tại khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

*** Về nội dung vụ án**:

- *Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*: Tại Đơn khởi kiện bà P yêu cầu Tòa án buộc Công ty cung cấp hóa đơn GTGT các đợt thu tiền căn hộ D0620 và Bàn giao căn hộ khách sạn số APMN/2020/HĐCN/I-D-0620, Toà án cấp sơ thẩm giải quyết 2 nội dung khởi kiện nêu trên, do vậy yêu cầu kháng cáo của bà P về việc yêu cầu Công ty trả số tiền 586.984.432 đồng và số tiền phạt vi phạm 46.958.772 đồng là vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm nên không được chấp nhận. Nếu sau này nguyên đơn khởi kiện được giải quyết bằng vụ án khác.

1/ Về Hợp đồng mua bán căn hộ khách sạn số A-1110/2019/HĐMBCC ngày 08/5/2019.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện ngày 19/9/2019 Sở kế hoạch và đầu tư Tỉnh Bình Thuận đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho Công ty đối với Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Apec Mandala Wyndham Mũi Né do Công ty là chủ đầu tư, Uỷ ban nhân dân Tỉnh Bình Thuận đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN521842 ngày 08/3/2019, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN521849 ngày 08/3/2019 cho Công ty để thực hiện Dự án, Sở xây dựng Tỉnh Bình Thuận đã cấp Giấy phép xây dựng số 19/GPXD ngày 2/3/2020 cho Công ty được phép xây dựng Dự án, do vậy Công ty đủ điều kiện được kinh doanh bất động sản theo quy định tại điều 9 Luật kinh doanh bất động sản.

Ngày 30/6/2020, bà Nguyễn Thị P và Công ty ký Hợp đồng mua bán căn hộ khách sạn số APMN/2020/HĐCN/I-D-0620, thuộc Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Apec Mandala Wyndham Mũi Né do Công ty là chủ đầu tư. Với nội dung cơ bản như sau: Bên bán bán cho bên mua : Căn hộ khách sạn – sử dụng lưu trú căn hộ số D0620

tầng 6 thuộc Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Apec Mandala Wyndham Mũi Né do Công ty là chủ đầu tư, diện tích 27m^2 với giá bán 892.755.400 đồng.

Thấy rằng hai bên ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ khách sạn số APMN/2020/HĐCN/I-D-0620 trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức của Hợp đồng mua bán căn hộ phù hợp với quy định tại Điều 17, 19 Luật kinh doanh bất động sản nên phát sinh hiệu lực.

Tại phiên toà phúc thẩm bà P cho rằng không được đọc Hợp đồng, tuy nhiên căn cứ Hợp đồng thể hiện bà P ký nháy vào toàn bộ các trang của Hợp đồng, bà P không có tài liệu chứng cứ chứng minh việc không được đọc Hợp đồng khi ký kết, do vậy không chấp nhận lời khai của bà P về việc nêu trên.

Khoản 3.4 điều 4 Hợp đồng quy định: "*Trường hợp bên B không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ bất kỳ khoản phí nào đến hạn theo Hợp đồng này, Bên A có quyền tạm ngừng thực hiện các nghĩa vụ của mình và bên B phải chịu lãi phạt chậm trả bằng 0,05% /ngày trên số tiền chậm thanh toán, tính từ ngày quá hạn cho đến ngày thanh toán thực tế, trừ trường hợp được quy định tại điều 15.3 của Hợp đồng này*"

Điểm b Khoản 1 điều 13 Hợp đồng quy định: "*Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu tổng thời gian bên B trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thoả thuận vượt quá 90 ngày, bên A có quyền đơn P chấm dứt Hợp đồng theo thoả thuận tại điều 16 của Hợp đồng này . Trường hợp này bên A được quyền chuyển nhượng Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần được sự đồng ý của bên B.*"

Căn cứ Phụ lục 02 thể hiện thời hạn thanh toán 26 đợt kể từ ngày ký Hợp đồng đến ngày 31/12/2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng, từ ngày 27/5/2019 đến ngày 31/03/2021 bà P đã nộp 586.984.660 đồng. Tuy nhiên căn cứ Bảng kê quá trình nộp tiền và thời hạn nộp tiền theo Phụ lục 02 ngày 30/06/2020 thể hiện bà P chậm thanh toán theo Hợp đồng thể hiện như sau:

Theo Hợp đồng ngày nộp: 5/7/2020 - Ngày nộp : 7/4/2021 – Chậm 276 ngày.
Theo Hợp đồng ngày nộp: 31/7/2020 - Ngày nộp : 13/4/2021 – Chậm 256 ngày.
Theo Hợp đồng ngày nộp: 31/8/2020 - Ngày nộp : 13/4/2021 – Chậm 225 ngày.
Theo Hợp đồng ngày nộp: 30/9/2020 - Ngày nộp : 16/9/2021 – Chậm 351 ngày.
Theo Hợp đồng ngày nộp: 31/10/2020 - Ngày nộp : 16/9/2021 – Chậm 320 ngày.
Theo Hợp đồng ngày nộp: 30/11/2020 - Ngày nộp : 15/10/2021– Chậm 319 ngày.
Theo Hợp đồng ngày nộp: 31/12/2020 - Ngày nộp : 19/1/2022 – Chậm 384 ngày.

Theo Hợp đồng ngày nộp: 31/1/2021 - Ngày nộp : 28/6/2022 – Chậm 513 ngày.

Theo Hợp đồng ngày nộp: 28/2/2021 - Ngày nộp : 15/9/2022 – Chậm 564 ngày.

Theo Hợp đồng ngày nộp: 31/3/2021 - Ngày nộp : 04/03/2023 – Chậm 703 ngày.

Điều 423 Bộ luật dân sự 2015 quy định: "1. *Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp sau đây:*

b) Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng;

2. Vi phạm nghiêm trọng là việc không thực hiện đúng nghĩa vụ của một bên đến mức làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng.

3. Bên hủy bỏ hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc hủy bỏ, nếu không thông báo mà gây thiệt hại thì phải bồi thường. "

Căn cứ vào trích dẫn nêu trên thấy rằng bà P liên tục vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng, thời hạn chậm thanh toán đều trên 90 ngày, do vậy ngày 12/4/2023 Công ty ra Thông báo số 55/2023/APMN/TBTH về việc đơn P chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ khách sạn số APMN/2020/HĐCN/I-D-0620 và thu hồi căn hộ D0620 tầng 6 thuộc Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Apec Mandala Wyndham Mũi Né do Công ty là chủ đầu tư là phù hợp với Điểm b Khoản 1 điều 13 Hợp đồng.

Tại Thông báo số 55/2023/APMN/TBTH ngày 11/4/2023 thể hiện: "*Bằng văn bản này, Chúng tôi đề nghị Quý khách hàng hoàn thành nghĩa vụ thanh toán Theo HĐCN chậm nhất đến hết ngày 20/4/2023. Quá thời hạn trên nếu Quý khách vẫn chưa thực hiện thanh toán chúng tôi sẽ tiến hành thủ tục đơn P chấm dứt Hợp đồng tho quy định tại điều 13.1 Hợp đồng*"

Căn cứ vào Thông báo số 55 ngày 11/4/2023 và các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện sau ngày 20/4/2023 và đến nay bà P không thanh toán tiền theo Thông báo và theo Hợp đồng mua bán căn hộ khách sạn số APMN/2020/HĐCN/I-D-0620 là vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng, do quá thời hạn ngày 20/4/2023 theo Thông báo số 55 ngày 11/4/2023 mà bà P vẫn không thanh toán nên Công ty đơn P chấm dứt Hợp đồng và thu hồi căn hộ là phù hợp với Điểm b Khoản 1 điều 13 Hợp đồng và phù hợp với Thông báo số 55/2023/APMN/TBTH ngày 11/4/2023 của Công ty. Do vậy yêu cầu của bà P về việc buộc Công ty tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ và bàn giao căn hộ là không có căn cứ, nên không chấp nhận kháng cáo của bà P về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ khách sạn số APMN/2020/HĐCN/I-D-0620 và bàn giao căn hộ.

Thấy rằng giữa Công ty và bà Nguyễn Thị Linh Lan ký kết Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ, tuy nhiên các đương sự không yêu cầu Toà án giải quyết đối với Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ nêu trên, nếu sau này các bên có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác. Do vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà P đề nghị Huỷ bản án sơ thẩm là do khi giải quyết vụ án ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà Nguyễn Thị Linh Lan nên phải đưa bà Nguyễn Thị Linh Lan vào tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: "*Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị*. "

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà phúc thẩm Công ty và bà P đều thừa nhận hai bên chưa tiến hành giải quyết quyền và nghĩa vụ của các bên khi chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ khách sạn số APMN/2020/HĐCN/I-D-0620, nếu sau này các bên có tranh chấp về quyền và nghĩa vụ khi chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ khách sạn số APMN/2020/HĐCN/I-D-0620 sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Tại cấp phúc thẩm bà P đề nghị trong trường hợp Công ty không trả căn hộ thì yêu cầu Công ty trả tiền và bồi thường, thấy rằng nội dung này bà P chưa yêu cầu trong Đơn khởi kiện, Toà án cấp sơ thẩm chưa giải quyết, do vậy Toà án cấp phúc thẩm không thể xem xét theo quy định tại điều 293 Bộ luật tố tụng, nếu sau này các bên có tranh chấp về nội dung trên sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Từ những nhận định trên, căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà P giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Về án phí: Bà P phải chịu án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm.

Quan điểm của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với pháp luật.

Từ những nhận định trên!

Căn cứ điều 9, khoản 3 Điều 13, Điều 17, Điều 19 Luật kinh doanh bất động sản;

Căn cứ các điều 423, khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự 2015

Căn cứ điều 147, 148, khoản 1 điều 308, điều 313, 349 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ điều 26, điều 29 Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

Xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị P.

Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS – ST ngày 15/08/2024 của Toà án nhân dân Quận Cầu Giấy.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền nộp tại biên lai số 46436 ngày 01/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Cầu Giấy.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 24/03/2025.

Nơi nhận:
- Tòa án ND Quận Cầu Giấy
- Chi cục THADS Quận Cầu Giấy
- Viên kiểm sát ND TP Hà Nội;
- Đương sự. Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thị Hồng Hạnh