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

Số: 726/2024/DS - PT.
Ngày: 11/12/2024
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 Trần Phương Hoa*
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội *: Bà Nguyễn Thị Phương Lan – KSV*

Ngày 11 tháng 12 năm 2024 , tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số 265/DSPT ngày 08/08/2024 về Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS – ST ngày 18/06/2024 của Toà án nhân dân Quận Hai Bà Trưng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 508/2024/QĐXX-PT ngày 08/11/2024, Quyết định hoãn phiên toà số 641/2024/QĐHPT-PT ngày 29/11/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ***Ông Nguyễn Thế B***
Cư trú tại: số 5 ngõ Tân Lập, phố Quỳnh Mai, phường Quỳnh Mai, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội;
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông B: bà Nguyễn Thị Xuyến; ông Phạm Ngọc Khánh - Luật sư Văn phòng Luật sư Gia Khánh.

Bị đơn: ***Tổng Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng (gọi tắt W)***
Trụ sở: số 201 phố Minh Khai, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội;
Người đại diện theo pháp luật: ông Huỳnh Xuân Nhân – Chủ tịch HĐQT;
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Anh Kiên - Sinh 1995;
Địa chỉ: số 20 phố Trần Hưng Đạo, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị Thu Trang- Luật sư Công ty Trách nhiệm hữu hạn BiZconsult.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ***Bà Nguyễn Thị Thuận*** - Sinh 1962

Trú tại: số 5 ngõ Tân Lập, phố Quỳnh Mai, phường Quỳnh Mai, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Ông B, ông Kiên, Luật sư Xuyến, Luật sư Khánh, Luật sư Trang có mặt. Bà Thuận vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ngày 08/5/2019, ông B và W ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A-1110/2019/HĐMBCC, thuộc Dự án Khu văn phòng, nhà ở và nhà trẻ tại số 201 phố Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội do W là chủ đầu tư.

Nội dung cơ bản của hợp đồng như sau:

Bên bán nhà ở là W, bên mua nhà: ông B. Loại nhà: Căn hộ chung cư; Vị trí căn hộ: 10; tầng 11; Tòa Asahi; Địa chỉ dự án: Số 201, đường Minh Khai, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội; Diện tích sử dụng: 105,02m^2; Tiến độ hoàn thành việc xây dựng: dự kiến 31/12/2019 kể từ thời điểm ký hợp đồng mua bán. Thời điểm hoàn thành việc xây dựng thực tế sẽ được các bên ghi cụ thể trong Biên bản giao căn hộ. Tiến độ dự án không bao gồm thời gian kéo dài trong các trường hợp điều chỉnh, thay đổi do sự kiện bất khả kháng. Trong Biên bản bàn giao căn hộ, các bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích sử dụng căn hộ thực tế khi bàn giao căn hộ, diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích ghi trong hợp đồng mua bán đã ký(nếu có). Biên bản bàn giao căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng.

Giá bán: theo phụ lục 3 hợp đồng. Kể từ ngày bàn giao căn hộ theo thông báo của bên bán và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng căn hộ thì bên mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán chi phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác cho nhà cung cấp dịch vụ do việc sử dụng các tiện ích nếu có như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình.

Thực hiện hợp đồng: ông B đã thực hiện đầy đủ, đúng hạn trách nhiệm của người mua nhà với bên bán: thanh toán tiền mua căn hộ tính đến ngày 10/01/2020 là 5.454.812.028 đồng và 104.991.635 đồng. Tổng cộng 5.559.803.663 đồng (W có Giấy xác nhận thanh toán ngày 13/01/2022).

Về phía bên bán: đến ngày 30/3/2020 chưa thực hiện bàn giao căn hộ cho ông B. Như vậy bên mua đã bàn giao căn hộ chậm 90 ngày so với ngày dự kiến trong Hợp đồng mua bán.

Ngày 06/5/2020, bên Bán lập Biên bản tiếp nhận căn hộ, ông B có ký biên bản nhưng có văn bản ý kiến phản đối kèm theo biên bản ngày 06/5/2020.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 13 Luật kinh doanh bất động sản; khoản 4 Điều 16 Nghị định số 99/2015/NĐCP ngày 20/10/2015 của Chính phủ; Điều 123 Luật xây dựng 2014; khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP: chủ đầu tư chỉ được phép bàn giao nhà cho khách hàng khi đã hoàn thành nghiệm thu, được cục giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng- Bộ xây dựng ra văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng.

Ngày 15/4/2021, Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng- Bộ xây dựng có văn bản số 63/GĐ-ATXD/HT thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng đối với công trình khối chung cư số 2. Khối chung cư số 3 và tầng hầm chung cư thuộc dự án khu văn phòng, nhà ở và nhà trẻ số 201 phố Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Đồng thời, trong thông báo này, Cục giám định cũng yêu cầu chủ đầu tư thực hiện đầy đủ các nội dung theo quy định của hợp đồng đã ký với khách hàng sau khi công trình đưa vào khai thác, sử dụng.

Sau khi có thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng, chủ đầu tư (bên bán) đã bàn giao căn hộ cho ông B theo Biên bản bàn giao căn hộ ngày 16/4/2021.

Điểm a khoản 2 Điều 12 Hợp đồng mua bán quy định: *Nếu bên mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận và các quy định trong hợp đồng này hoặc đã khắc phục xong các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán mà bên bán chậm bàn giao căn hộ quá thời hạn 90 ngày(ngoại trừ vì lý do bất khả kháng) kể từ ngày bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này, thì bên bán sẽ phải bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao tương đương 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam trên tổng số tiền mà bên mua đã thanh toán cho bên bán và được tính từ ngày thứ 91, kể từ ngày bàn giao dự kiến đến ngày bên bán bàn giao căn hộ thực tế cho bên mua.*

Theo thỏa thuận trên thì bên bán đã chậm bàn giao căn hộ 381 ngày (tính từ ngày 30/3/2020 đến ngày bàn giao thực tế căn hộ cho bên mua là ngày 16/4/2021).

Việc chủ đầu tư (bên bán) bàn giao nhà trái hợp đồng, trái quy định của pháp luật đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông B. Ông B yêu cầu W phải thanh toán tiền bồi thường do chậm bàn giao căn hộ, cụ thể:

Thời gian chậm bàn giao là 381 ngày. Khoản tiền phải bồi thường:

6,8% x 150% x 5.559.803.663 đồng x 381: 365 = 591.959.150 đồng.

Hiện nay ông B đã hoàn thành đóng 100% giá trị hợp đồng mua bán, bên bán đã hoàn thiện xong thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho căn hộ căn hộ A-1110, tòa Asahi, chung cư Hinode City. Khi ông B đến yêu cầu được nhận Giấy chứng nhận thì bên bán yêu cầu phải ký Biên bản thanh lý hợp đồng mới được nhận bàn giao Giấy chứng nhận. Việc bên bán yêu cầu ký biên bản thanh lý hợp đồng là không đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Ông B đề nghị W phải trả cho ông B Giấy chứng nhận căn hộ ông B đã mua mà không được yêu cầu ông B ký biên bản thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ.

* *Bị đơn trình bày:* W là chủ đầu tư Dự án Khu văn phòng, nhà ở và nhà trẻ tại số 201 phố Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Ngày 08/5/2019, W và ông Nguyễn Thế B ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A-1110/2019/HĐMBCC (gọi tắt là Hợp đồng). W là bên bán, ông B là bên mua. Về nội dung hợp đồng đã có trong hồ sơ vụ án, nên W không trình bày. Về thực hiện hợp đồng: W đã thực hiện đúng nghĩa vụ bàn giao căn hộ cho ông B theo Hợp đồng.

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Hợp đồng: *"bên bán đã hoàn thành xong việc xây dựng căn hộ theo thiết kế đã được phê duyệt, sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm d, khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này; diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch thấp hơn 5% so với diện tích sử dụng ghi trong hợp đồng này; Bên Bán hoàn thành xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tâng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao căn hộ thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần của mặt ngoài của Tòa nhà đó".*

Về thời hạn bàn giao căn hộ, theo quy định tại khoản 2 Điều 8 hợp đồng: " *Bên Bán bàn giao căn hộ cho bên Mua dự định vào ngày 31/12/2019 (ngày bàn giao căn hộ dự kiến) 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 15 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ".

Thực hiện đúng quy định trên, sau khi hoàn thành việc xây dựng căn hộ, ngày 26/12/2019, W đã có Thông báo bàn giao căn hộ số 51/TBBG-Đ1 gửi ông Nguyễn Thế B. Theo thông báo, thời gian bàn giao căn hộ cho ông B được dự kiến thực hiện từ ngày 04/01/2020 đến ngày 08/01/2020, ngày bàn giao chính xác phụ thuộc và việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính của ông Nguyễn Thế B đối với W cũng như việc đặt lịch bàn giao trên thực tế giữa hai bên.

Ngày 06/5/2020, ông Nguyễn Thế B đã tiếp nhận căn hộ, chìa khóa của căn hộ cùng các trang thiết bị của căn hộ theo đúng danh mục vật liệu và hồ sơ thiết kế được phê duyệt. Hai bên đã ký Biên bản tiếp nhận căn hộ. Tại Biên bản này, ông B thừa nhận đã kiểm tra thực tế chất lượng căn hộ, xác nhận căn hộ được hoàn thành bảo đảm chất lượng theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng và cam kết không có bất kỳ thắc mắc, khiếu nại nào liên quan đến việc bàn giao căn hộ.

Cùng ngày 06/5/2020, hai bên đã thực hiện việc bàn giao tiếp nhận chìa khóa căn hộ và chỉ số công tơ điện, nước, thể hiện tại Biên bản bàn giao chìa khóa căn hộ, Biên bản bàn giao chỉ số công tơ điện, nước.

Các căn cứ trên đã thể hiện W đã thực hiện đúng nghĩa vụ bàn giao căn hộ như đã thỏa thuận trong Hợp đồng ký kết với ông B.

Đối với việc ông Nguyễn Thế B khởi kiện W, yêu cầu bồi thường tiền do chậm bàn giao nhà: W căn cứ điểm a khoản 2 Điều 12 Hợp đồng mua bán, đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của ông B. Bởi các lý do sau:

- Ông B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Thông báo bàn giao căn hộ số 51 ngày 26/12/2019, nên không có cơ sở xác định ngày W phải bàn giao căn hộ cho ông B vào ngày 30/3/2020.

- Ông B dùng ngày ghi trên Biên bản bàn giao 16/4/2021 để tính thời gian chậm bàn giao căn hộ là không phù hợp với nội dung tại Hợp đồng mua bán vì thực tế, ông B đã nhận bàn giao căn hộ trước ngày 30/3/2020.

- Nội dung thỏa thuận của các bên ghi trong Hợp đồng mua bán không được áp dụng trong trường hợp bất khả kháng. Từ tháng 3/2020, đại dịch Covid-19 đang diễn biến phức tạp ở Việt Nam, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh bình thường của W, vì vậy, việc ông B áp dụng điểm a khoản 2 Điều 12 Hợp đồng mua bán để yêu cầu bồi thường tiền chậm bàn giao nhà là không có cơ sở.

- Ông B đã hưởng đầy đủ quyền lợi của mình theo Hợp đồng mua bán và đã được nhận bàn giao căn hộ theo đúng thỏa thuận, được quyền khai thác sử dụng, sở hữu căn hộ mà không có bất cứ thiệt hại nào, đồng thời cam kết không có bất cứ thắc mắc hoặc khiếu nại nào liên quan đến việc bàn giao căn hộ.

** Bà Nguyễn Thị Thuận trình bày:*

Bà Thuận là vợ ông Nguyễn Thế B. Do tin tưởng vào quảng cáo của Chủ đầu tư là W, bà Thuận đã thuyết phục ông B mua căn hộ A-1110 Tòa Asahi, Chung cư Hinode City, theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư A- 1110/2019/HĐMBCC ngày 08/5/2019. Vì vợ chồng bà Thuận am hiểu về xây dựng nên bà Thuận ủy quyền cho ông B ký các biên bản, giấy tờ liên quan đến việc mua bán căn hộ.

Sau khi ký hợp đồng, vợ chồng bà Thuận đã thực hiện đúng trách nhiệm của người mua nhà: thanh toán đầy đủ số tiền mua nhà theo quy định tại Hợp đồng mua bán cho Chủ đầu tư, thậm chí còn thanh toán trước. Tuy nhiên, Chủ đầu tư lại vi phạm nghĩa vụ, chậm bàn giao căn hộ theo thời hạn quy định tại Điều 8 Hợp đồng mua bán. Cụ thể: ngày bàn giao căn hộ dự kiến là ngày 31/12/2019 nhưng không muộn quá 90 ngày tính từ ngày dự kiến bàn giao căn hộ. Tức Chủ đầu tư phải bàn giao căn hộ cho vợ chồng bà chậm nhất vào ngày 30/3/2020.

Chủ đầu tư yêu cầu ông B ký vào Biên bản bàn giao căn hộ đề ngày 16/4/2021(sau 01 ngày có Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình số 63/GĐ-ATXD/HT ngày 15/4/2021 của Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng- Bộ xây dựng). Trên thực tế, đến tận ngày 28/9/2021 ông B mới nhận bàn giao chính thức căn hộ và các tài liệu Biên bản kèm theo. Đến giữa năm 2022 vợ chồng bà Thuận mới ký Hợp đồng cấp nước cho căn hộ A 1110 với bên cung cấp dịch vụ. Cũng từ đó thỉnh thoảng con trai ông bà đến để trông nom căn hộ. Đến nay, vợ chồng bà Thuận cũng chưa thể chuyển về căn hộ vì Chủ đầu tư vẫn chưa hoàn thiện các tiện ích theo đúng quảng cáo thiết kế, cơ sở hạ tầng, lối đi chính 201 phố Minh Khai Chủ đầu tư chưa mở và còn nhiều bất cập khác.

Chủ đầu tư đã yêu cầu ông B đến tiếp nhận căn hộ và ký vào Biên bản tiếp nhận căn hộ ngày 06/5/2020. Vào ngày đó, ông B cũng đã có các ý kiến yêu cầu Chủ đầu tư sửa chữa các lỗi trong căn hộ cũng như chỉ ra căn hộ A1110 chưa đủ điều kiện bàn giao vì chưa được nghiệm thu theo đúng quy định của pháp luật và cũng được quy định rõ tại Điều 9 HĐMB. Ông B đã hẹn Chủ đầu tư vào một ngày làm việc khác để hoàn thiện các lỗi nhưng phía Chủ đầu tư đã không có ý kiến phản hồi nào.

Do vậy, bà Thuận đồng ý với nội dung khởi kiện của ông B, yêu cầu Chủ đầu tư phải bồi thường do chậm bàn giao căn hộ theo quy định của Hợp đồng mua bán, theo quy định của pháp luật.

Vào năm 2022, Chủ đầu tư đã thông báo cho ông B đến nhận Giấy chứng nhận đối với căn hộ A 1110 Tòa nhà Asahi, Chung cư Hinode City, nhưng khi ông B đến nhận thì Chủ đầu tư đã yêu cầu ông B phải ký vào Biên bản thanh lý hợp đồng (trong đó có nội dung người mua không được khiếu kiện Chủ đầu tư về các nội dung liên quan đến Hợp đồng mua bán) thì mới được nhận Giấy chứng nhận. Yêu cầu này của Chủ đầu tư là không đúng quy định tại Điều 15 HĐMB (trong mọi trường hợp HĐMB sẽ không bị thanh lý). Vì vậy, ông B đã không ký Biên bản thanh lý.

Bản án Dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS – ST ngày 23/04/2024 của Toà án nhân dân Quận Hai bà Trưng đã quyết định như sau:

[1] Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế B, về việc yêu cầu Tổng công ty Cổ phần thương mại xây dựng phải bồi thường tiền do chậm bàn giao căn hộ theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A- 1110/2019/HĐMBCC ngày 08/5/2019.

[2] Buộc Tổng công ty Cổ phần thương mại xây dựng phải trả cho ông Nguyễn Thế B Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở của căn hộ A-1110, tầng 11Tòa nhà Asahi, Chung cư Hinode City, số 201 phố Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

[3] Về án phí: ông Nguyễn Thế B được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Sau khi xét xử sơ thẩm :

Ông Nguyễn Thế B kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thế B và luật sư thống nhất trình bày: Tại phiên toà hôm nay ông B rút 1 phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu W phải bồi thường số tiền do chậm bàn giao nhà 36 ngày (từ 31/3/2020 đến 06/5/2020) với số tiền 55.933.148 đồng. Ông B đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm theo đó chấp nhận yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của ông B buộc W phải bồi thường do chậm bàn giao nhà với số tiền 55.933.148 đồng, yêu cầu W phải trả ngay Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ và ông B không phải ký và thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào.

Về án phí : do ông B được miễn án phí nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên trả ông B số tiền tạm ứng án phí.

W trình bày: Công ty bàn giao nhà cho ông B theo đúng quy định của Hợp đồng, do vậy Công ty không đồng ý bồi thường do chậm bàn giao nhà cho ông B. Theo quy định của Hợp đồng mua bán khi các bên thực hiện xong hợp đồng thì hai bên phải ký Biên bản thanh lý những phần Hợp đồng đã thực hiện xong, do vậy việc Công ty yêu cầu ông B ký Biên bản và hoàn tất các thủ tục Hợp đồng mua bán là đúng theo quy định của pháp luật, do vậy W đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của W, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B về việc yêu cầu W phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ.

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 Ông Nguyễn Thế B và W 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.

Ông B đã nhận căn hộ và trực tiếp quản lý và sử dụng căn hộ từ thời gian nhận đến nay do vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông B giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm : Ông B được miễn 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 ông Nguyễn Thế B, W trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

- Ông Nguyễn Thế B khởi kiện yêu cầu W phải thực hiện nghĩa bồi thường thiệt hại 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 bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ theo Hợp đồng mua bán căn hộ là chưa chính xác, cần phải xác định 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 Hai bà Trưng do vậy Tòa án nhân dân Quận Hai bà Trưng 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**:

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

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện Dự án Khu văn phòng, nhà ở và nhà trẻ tại số 201 phố Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội do W là chủ đầu tư, đã được cấp phép xây dựng và W đủ điều kiện được bán nhà theo quy định tại điều 9 Luật kinh doanh bất động sản .

Ngày 08/5/2019, ông B và W ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A-1110/2019/HĐMBCC, thuộc Dự án Khu văn phòng, nhà ở và nhà trẻ tại số 201 phố Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội do W là chủ đầu tư. Với nội dung cơ bản như sau: Bên bán bán cho bên mua : Căn hộ chung cư số 10; tầng 11; Tòa Asahi; thuộc Dự án Khu văn phòng, nhà ở và nhà trẻ tại số 201 phố Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Thấy rằng hai bên ký kết hợp đồng mua bán 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 từ ngày ký kết. Các bên phải thực hiện theo đúng thỏa thuận đã ký kết.

Quá trình thực hiện hợp đồng, hai bên không tranh chấp quyền và nghĩa vụ thanh toán tiền mua bán căn hộ theo hợp đồng. Bên Bán xác nhận ông B đã thanh toán xong toàn bộ số tiền mua căn hộ. Đến nay căn hộ ông B mua đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Hai bên chỉ tranh chấp về thời điểm bàn giao căn hộ.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông B rút một phần yêu cầu kháng cáo chỉ yêu cầu W bồi thường do chậm bàn giao nhà 36 ngày từ 31/3/2020 đến 6/5/2020, xét thấy đây là sự tự nguyện của ông B nên Hội đồng xét xử sẽ xem xét nội dung kháng cáo trên.

- Khoản 2 Điều 8 Hợp đồng mua bán quy định : " *Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua dự định vào ngày 31/12/2019 (ngày bàn giao căn hộ dự kiến) 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 15 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ*".

Căn cứ vào điều khoản nêu trên thì hai bên thỏa thuận ngày bàn giao dự kiến là 31/12/2019, như vậy W có thể bàn giao muộn nhất 90 ngày so với thời điểm dự kiến có nghĩa là thời hạn cuối cùng để W phải bàn giao căn hộ cho ông B là ngày 30/3/2020.

Các tài liệu trong hồ sơ thể hiện: W đã có Thông báo bàn giao căn hộ số 51/TBBG-Đ1 ngày 26/12/2019 gửi ông Nguyễn Thế B có nội dung: " *Số tiền phải thanh toán 1.540.466.663 đồng. Thời hạn thanh toán trước ngày bàn giao căn hộ 2 ngày thời gian bàn giao căn hộ từ 4/1/2020 đến 8/1/2020*". Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện ông B nộp tiền vào ngày 10/1/2020 không đúng với thời hạn thanh toán theo Thông báo bàn giao căn hộ, do W phải bàn giao nhiều căn hộ khác thuộc Toà nhà chung cư theo đúng lịch nên việc ông B nộp tiền muộn thì phải nhận căn hộ muộn hơn do với Thông báo là có căn cứ.

Ngày 06/5/2020, ông Nguyễn Thế B và W lập Biên bản tiếp nhận căn hộ, nhận chìa khóa của căn hộ cùng các trang thiết bị của căn hộ theo đúng danh mục vật liệu và hồ sơ thiết kế được phê duyệt, lý do nhận căn hộ là do nhu cầu tiếp nhận sớm căn hộ của bên Mua để thiết kế, sửa chữa và lắp đặt nội thất. Việc ông B ký kết Biên bản tiếp nhận căn hộ ngày 06/5/2020 là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Tại thời điểm ngày 6/5/2020 ông B nhận bàn giao căn hộ và không có bất kỳ khiếu nại gì về việc thời hạn bàn giao căn hộ. Thời điểm này ông B đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền mua căn hộ, do vậy việc W bàn giao căn hộ cho ông B vào ngày 06/5/2020 là phù hợp với thỏa thuận tại khoản 1 Điều 8 Hợp đồng, do vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện của ông B về việc W chậm bàn giao căn hộ 36 ngày (từ 31/3/2020 đến 06/5/2020).

Ngày 15/4/2021, Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng-Bộ xây dựng có Văn bản số 63/GĐ-ATXD/HT thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng đối với công trình khối chung cư số 2, khối chung cư số 3 và tầng hầm chung cư thuộc dự án khu văn phòng, nhà ở và nhà trẻ số 201 phố Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, và yêu cầu chủ đầu tư thực hiện đầy đủ các nội dung theo quy định của hợp đồng đã ký với khách hàng sau khi công trình đưa vào khai thác, sử dụng.

Trong thời gian từ ngày 06/5/2020 đến ngày 16/4/2021, ông B không khiếu nại, không yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ. Ngày 16/4/2021, W và ông B ký Biên bản bàn giao căn hộ, các bên ký biên bản bàn giao hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc.

Từ các phân tích trên, việc ông Nguyễn Thế B khởi kiện W yêu cầu bồi thường tiền do chậm bàn giao căn hộ 36 ngày (từ 31/3/2020 đến 06/5/2020) là không có căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu bồi thường của ông B là có căn cứ, do vậy không chấp nhận kháng cáo của ông B.

* Như phân tích ở trên, hai bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng, hai bên đều xác nhận không tranh chấp nội dung nào khác đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán căn hộ. Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hà Nội đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho ông B, do vậy việc ông B yêu cầu W phải trả cho ông B Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ là phù hợp với pháp luật phù hợp với điểm f khoản 1 điều 6 Hợp đồng mua bán căn hộ, nên được chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm W kháng cáo cho rằng đề nghị được tạm giữ Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ để đảm bảo cho việc W yêu cầu ông B phải bồi thường, thấy rằng W chưa yêu cầu ông B phải bồi thường, do vậy không chấp nhận kháng cáo của W về việc tạm giữ Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ đứng tên ông B. Tòa án cấp sơ thẩm buộc W phải trả cho ông B Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ căn hộ A 1110, tầng 11, Tòa nhà Asahi, Chung cư Hinode City là có căn cứ. Thấy rằng khi hai bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng mua bán căn hộ thì phải ký Biên bản thanh lý các quyền và nghĩa vụ mà các bên đã thực hiện xong, do vậy chấp nhận 1 phần kháng cáo của W buộc ông Nguyễn Thế B và W phải ký Biên bản thanh lý các quyền và nghĩa vụ mà các bên đã thực hiện xong.

- Về án phí: Ông B được miễn án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm, do vậy hoàn trả ông B tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Từ những nhận định trên, căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo nội dung trên.

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 116, 430 Bộ luật dân sự 2015

Căn cứ điều 147, 148, khoản 2 điều 308, điều 313, 349 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ điểm đ khoản 1 điều 12, 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: Chấp nhận 1 phần kháng cáo của ông Nguyễn Thế B. Chấp nhận 1 phần kháng cáo của Tổng công ty Cổ phần thương mại xây dựng.

Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số số 41/2024/DS – ST ngày 23/04/2024 của Toà án nhân dân Quận Hai bà Trưng và quyết định như sau:

[1] Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế B, về việc yêu cầu Tổng công ty Cổ phần thương mại xây dựng phải bồi thường tiền do chậm bàn giao căn hộ theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A- 1110/2019/HĐMBCC ngày 08/5/2019.

[2] Buộc Tổng công ty Cổ phần thương mại xây dựng phải trả cho ông Nguyễn Thế B Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở của căn hộ A-1110, tầng 11 Tòa nhà Asahi, Chung cư Hinode City, số 201 phố Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội. Ông Nguyễn Thế B và Tổng công ty Cổ phần thương mại xây dựng phải ký Biên bản thanh lý quyền và nghĩa vụ mà các bên đã thực hiện xong.

[3] Về án phí: ông Nguyễn Thế B được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông B số tiền 13.839.200 đồng tạm ứng án phí nộp tại biên lai số 12624 ngày 14/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Hai Bà Trưng.

Trả Tổng công ty Cổ phần thương mại xây dựng số tiền 300.000 đồng nộp tại biên lai số 3606 ngày 09/05/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Hai Bà Trưng.

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 11/12/2024.

Nơi nhận:
- Tòa án ND Quận Hai bà Trưng
- Chi cục THADS Quận Hai bà Trưng
- 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