

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 299/2021/DS-PT
Ngày: 09/6/2021
*Về “Tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà ở”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Thanh Bình.
- *Các Thẩm phán:* Ông Trương Chí Anh
Bà Nguyễn Thu Hồng
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Vương Thùy Dương - Thư ký Tòa án NDTP Hà Nội.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:* Bà Cao Thị Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 09/6/2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử công khai phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 116/2021/TLPT-DS ngày 17/3/2021 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 211/2021/QĐXXPT-DS ngày 12/5/2021; giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1984
Bà Trần Minh P, sinh năm 1985

Cùng trú tại: Phòng 1008 tòa nhà ST, phố Dương Đình N, phường Y, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trương Anh T, sinh năm 1977. Trú tại: Số 111 nhà 8A, ngõ 95 phố CB, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

- ***Bị đơn:*** Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ CG.

Trụ sở: Số 302 đường CG, phường DV, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Minh H - Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành Đ - Phó tổng giám đốc, Bà Ngô Thị H - Cán bộ pháp chế.

Người kháng cáo: Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ CG, ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Tại đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn trình bày:**

Ngày 31/07/2015 ông Nguyễn Mạnh H cùng vợ là bà Trần Minh P và Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ CG ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 4007/HĐMBCH thuộc dự án Trung tâm thương mại - văn phòng - căn hộ để bán và cho thuê (gọi tắt là dự án Discovery Complex) tại địa chỉ số 302 đường CG, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội với nội dung thỏa thuận như sau:

- Căn hộ số: 07 thuộc tầng 40
- Diện tích sử dụng căn hộ làm căn cứ để tính toán mua bán căn hộ: 128,7 m²
- Đơn giá bán (đã bao gồm thuế GTGT và giá trị quyền sử dụng đất): 43.287.353 đồng/m²
- Tổng giá bán căn hộ: 5.571.082.331 đồng
- Thời điểm bàn giao: dự kiến vào Quý IV/2016. Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời điểm quy định tại khoản này nhưng không được chậm quá 180 ngày kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ dự kiến. Trường hợp chậm bàn giao thì bên bán phía có văn bản thông báo cho bên mua lý do chậm bàn giao căn hộ.

- Tiến độ thanh toán: Chia thành 03 đợt

Đợt 1: Tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng này, Bên mua thanh toán cho bên bán số tiền 3.342.649.399 VNĐ tương đương 60% tổng giá bán căn hộ

Đợt 2: Bên mua thanh toán cho Bên bán số tiền 557.108.233 VNĐ tương đương 10% tổng giá bán căn hộ chậm nhất vào ngày 30/08/2015 khi công trình thi công đến bê tông sàn tầng 40;

Đợt 3: Sau khi căn hộ đã hoàn thiện đủ điều kiện bàn giao, Bên bán chốt ngày bàn giao thực tế và Thông báo cho Bên mua (dự kiến vào tháng 12/2016), Bên mua thanh toán nốt cho Bên bán các khoản sau:

- + 30% tổng giá bán căn hộ số tiền là 1.671.324.699 VNĐ
- + Phí bảo trì (2% giá bán căn hộ) số tiền là 101.292.406 VNĐ
- + Thanh toán trả trước 3 tháng đầu tiên tiền phí quản lý nhà ngay khi nhận bàn giao căn hộ
- + Các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc mua bán, sử dụng căn hộ.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông H và bà P đã thanh toán cho Chủ đầu tư 06 (sáu) đợt 1 theo giấy báo nộp tiền với tổng số tiền là: 3.899.757.572 VNĐ

Ngày 27/02/2018, ông H và bà P nhận được Thông báo số 2630 về việc nộp tiền để nhận bàn giao căn hộ của Chủ đầu tư. Chủ đầu tư thông báo cho ông H và bà P diện tích sử dụng của căn hộ: 142.01m²(tăng 13.31m² so với diện tích đã nêu trong Hợp đồng); Tổng giá bán mới của căn hộ là 6.147.237.000 VNĐ (tăng 576.154.669 VNĐ so giá trị căn hộ được quy định trong hợp đồng số 4007/HĐMBCH); Số tiền khách hàng đã nộp là: 3.899.757.572 VNĐ; Số tiền còn lại khách hàng phải nộp là: 2.247.479.428 VNĐ.

Theo quy định tại điều 8.2 của hợp đồng chủ đầu tư phải bàn giao cho ông H và bà P nhà chậm nhất vào ngày 31/12/2016 và được quyền chậm tối đa 180 ngày kể thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến nhưng phải có thông báo về việc chậm bàn giao cho ông H và bà P. Tuy nhiên, sau ngày 31/12/2016 ông H, bà P không nhận được bất cứ thông báo nào của chủ đầu tư về việc chậm bàn giao căn hộ. Vì vậy tính đến ngày 31/3/2018, chủ đầu tư đã chậm bàn giao căn hộ cho ông H và bà P là 455 ngày. Như vậy chủ đầu tư đã vi phạm khoản 8.2 Điều 8 của Hợp đồng.

Vì chậm bàn giao căn hộ nhưng theo Thông báo đợt cuối yêu cầu nộp tiền và bàn giao nhà, chủ đầu tư lại không tính lãi chậm bàn giao căn hộ đồng thời qua tìm hiểu thì ông H, bà P được biết công trình chưa được nghiệm thu, chưa đủ điều kiện đưa vào sử dụng nên ông H, bà P không đồng ý thanh toán nốt số tiền và nhận nhà theo Thông báo số 2630 của Chủ đầu tư.

Tính đến ngày xét xử, ông H, bà P đã thanh toán cho Chủ đầu tư số tiền là 3.899.757.572 đồng.

Việc Công ty Cầu Giấy đã tự ý điều chỉnh thiết kế dự án, thiết kế căn hộ mà không có sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền, làm tăng diện tích căn hộ lên quá nhiều, không thông báo cho bên mua, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp, nhu cầu và khả năng tài chính của bên mua. Việc tăng diện tích căn hộ lên nhiều làm vượt quá khả năng tài chính của ông, bà, đồng thời việc tăng diện tích căn hộ so với thiết kế không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận dẫn tới sau này phần diện tích tăng thêm sẽ không được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu. Trong hợp đồng có thỏa thuận các bên đồng ý với diện tích thực tế của căn hộ được bàn giao. Tuy nhiên, mọi thỏa thuận của các bên chỉ được chấp nhận nếu đó là thỏa thuận phù hợp với pháp luật, không trái quy định pháp luật. Ông, bà không chấp nhận trả tiền cho phần diện tích căn hộ tăng thêm do phần diện tích tăng thêm này xuất phát từ hành vi vi phạm, tự ý thay đổi thiết kế của Công ty Cầu Giấy. Ngoài ra, Công ty Cầu Giấy còn vi phạm quy định về phần sở hữu chung, sở hữu riêng của nhà chung cư, tự ý thay đổi thiết kế chung của nhà chung cư, gia tăng tổng số căn hộ từ 500 căn lên 633 căn.

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

chậm bàn giao căn hộ số tiền và bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ số tiền 10 triệu đồng.

Về kết quả đo đạc căn hộ 4007 ngày 15/07/2019 ông H, bà P đồng ý với kết quả đo đạc do Công ty cổ phần tư vấn thiết kế khảo sát đo đạc và bản đồ thực hiện tại buổi Tòa án xem xét thẩm định tại căn hộ và kết quả của chứng thư và báo cáo kết quả thẩm định giá số 290/2019/HĐTĐG-Nhất Tín.

Ông H, bà P khởi kiện các nội dung sau:

1. Yêu cầu hai bên tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 4007/HĐMBCH ngày 31/7/2015. Ông H, bà P không đồng ý chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo yêu cầu của Công ty Cầu Giấy vì ông, bà không vi phạm nghĩa vụ thanh toán để làm căn cứ chấm dứt hợp đồng mua bán.

2. Ông H, bà P đồng ý trả tiền cho Công ty Cầu Giấy đối với phần diện tích tăng thêm. Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá quận Cầu Giấy đưa ra thì đơn giá 1 mét vuông là 36.376.667 đồng, ông bà sẽ thanh toán cho phần diện tích tăng thêm là 50% của 36.376.667 đồng cho mỗi 1 mét vuông diện tích tăng thêm. Về diện tích trong hợp đồng đã ký kết thì đồng ý tính theo đơn giá của hợp đồng. Cụ thể số tiền thanh toán là 256.455.502 đồng.

3. Buộc Công ty Cầu Giấy phải thanh toán cho ông H, bà P số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ theo quy định của điểm a, điều 12.2 hợp đồng. Cụ thể buộc Công ty Cầu Giấy phải thanh toán cho tôi số tiền chậm bàn giao căn hộ theo lãi suất có kỳ hạn 3 tháng của ngân hàng BIDV tại thời điểm xét xử là 3,8%/năm, thời điểm tính lãi từ ngày 1/1/2017 đến ngày tòa án đưa vụ án ra xét xử, tức ngày 30/9/2020, số tiền lãi tương đương với **554.192.946** đồng. Đề nghị được tiếp tục tính lãi kể từ khi có bản án đến khi căn hộ đủ điều kiện bàn giao cho nguyên đơn

4. Số tiền phải thanh toán cho chủ đầu tư, ông H, bà P đề nghị được giữ lại 5% theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật nhà ở năm 2014 cho đến khi nhận được giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

5. Yêu cầu chủ đầu tư tạm bàn giao căn hộ cho ông H, bà P để thi công hoàn thiện nội thất.

Đề nghị cho thực hiện đối trừ nghĩa vụ giữa hai bên khi căn hộ được bàn giao.

Về việc Công ty Cầu Giấy cho rằng ông, bà vi phạm nghĩa vụ đợt thanh toán thứ 2 và đợt cuối là không đúng. Các đợt thanh toán ông, bà đều nộp tiền theo Thông báo sau khi nhận được qua đường bưu điện. Công ty Cầu Giấy xác định ngày ông, bà bắt đầu vi phạm nghĩa vụ nộp tiền là ngày thứ 16 kể từ ngày phát hành thông báo là không có cơ sở; yêu cầu Công ty Cầu Giấy phải chứng minh đã phát hành Thông báo ngày nào; giao cho ông, bà ngày nào và nhật ký thi công công trình để chứng minh quyền được yêu cầu ông, bà thanh toán các đợt. Đồng thời, ông, bà khẳng định Công ty Cầu Giấy không có thông báo nào về việc ông, bà vi phạm thời hạn thanh toán và phải trả tiền lãi do chậm nộp.

Riêng đợt thanh toán cuối, căn cứ vào Thông báo số 24/TB-UBND ngày 03/4/2018 của Ủy ban nhân dân phường Dịch Vọng về việc ngừng thi công xây dựng và di chuyển tài sản không ăn ở tại Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ cao cấp do căn hộ chưa được nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy. Ông cho rằng Thông báo nộp tiền đợt 3 ngày 27/02/2018 của công ty Cầu Giấy là vi phạm pháp luật, tại thời điểm Công ty có thông báo nộp tiền thì căn hộ chưa đủ điều kiện bàn giao. Ông, bà yêu cầu Công ty phải bổ sung tài liệu chứng minh căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao để đưa vào sử dụng theo đúng quy định pháp luật. Công ty yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ đối với ông, bà là không có căn cứ, ông, bà không đồng ý. Đối với yêu cầu buộc ông, bà phải chịu phạt hợp đồng và bồi thường thiệt hại tương ứng với thời gian chậm thanh toán ông, bà không đồng ý vì ông, bà không vi phạm hợp đồng; ông, bà không có nghĩa vụ thanh toán như yêu cầu của Công ty. Ông, bà không đồng ý với tất cả các yêu cầu phản tố của Công ty Cầu Giấy.

****Tại bản trình bày, Đơn phản tố ngày 30/9/2019, các văn bản tố tụng khác, đại diện Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy (viết tắt là Công ty Cầu Giấy) trình bày :***

Ngày 31/07/2015 Công ty Cầu Giấy và ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P có ký hợp đồng mua bán căn hộ số 4007/HĐMBCH theo đúng các nội dung ông H, bà P đã trình bày.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bên mua là ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, cụ thể: thanh toán chậm vào đợt 2 và đợt cuối, vi phạm thời hạn thanh toán theo quy định của hợp đồng là không quá 30 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán mà không thanh toán đủ số tiền phải thanh toán cùng với khoản tiền lãi thì bên bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Ông H, bà P chậm trễ thanh toán nhiều đợt gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến kế hoạch dòng tiền và tiến độ thực hiện dự án là một trong các nguyên nhân cơ bản dẫn đến hậu quả chậm bàn giao căn hộ thực tế so với dự kiến ban đầu.

Do quá trình thi công có điều chỉnh thiết kế công trình, thực hiện theo quy hoạch và thiết kế được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, dẫn đến một số căn hộ có thay đổi tăng (hoặc giảm) diện tích so với thiết kế ban đầu theo các văn bản pháp lý: Giấy phép quy hoạch số 3449/GPQH ngày 26/8/2014 của Sở quy hoạch kiến trúc thành phố Hà Nội. Hồ sơ thiết kế kỹ thuật kèm theo Văn bản số 296/HĐXD-QLTK ngày 14/3/2016 của Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thẩm định hồ sơ thiết kế kỹ thuật công trình trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ để bán và cho thuê tại số 302 Cầu Giấy. Sau khi phê duyệt điều chỉnh thiết kế công trình dẫn đến một số căn hộ có thay đổi diện tích so với thiết kế ban đầu. Diện tích thực tế của căn hộ 4007 có điều chỉnh tăng thêm 13.31m². Căn cứ các văn bản pháp lý nêu trên do các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt

chấp thuận cho dự án, các căn hộ diện tích tăng (hoặc giảm) đều đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Theo quy định của hợp đồng, sau khi căn hộ đã hoàn thiện, đủ điều kiện bàn giao bên bán mới chốt ngày bàn giao thực tế và thông báo cho bên mua thanh toán nốt số tiền còn thiếu và nhận bàn giao. Ngày 27/02/2018 bên bán đã gửi Thông báo cho bên mua yêu cầu thanh toán và nhận bàn giao. Tuy nhiên, bên mua đã không thanh toán và không nhận bàn giao như thỏa thuận và khởi kiện bên bán. Về yêu cầu khởi kiện của ông H, bà P, Công ty có ý kiến như sau: Việc ông H, bà P quy kết Công ty Cầu Giấy vi phạm Luật đất đai, Luật Xây dựng, Luật nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản, Luật phòng cháy chữa cháy là không có cơ sở, đề nghị Tòa án không xem xét và yêu cầu ông H, bà P chấm dứt ngay hành vi vu cáo.

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

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà P, Công ty Cầu Giấy xác định ông H, bà P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên không có quyền yêu cầu Công ty thanh toán tiền lãi chậm bàn giao căn hộ.

Công ty không chấp nhận yêu cầu tạm bàn giao căn hộ cho ông H, bà P vì không có cơ sở pháp lý và thực tế.

Công ty Cầu Giấy không chấp nhận yêu cầu giữ lại 5% giá bán căn hộ của ông H, bà P. Đề nghị ông H, bà P thực hiện theo đúng cam kết về tiến độ thanh toán trong hợp đồng, nộp đủ 100% tiền mua căn hộ khi bàn giao.

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

1. Yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ 4007/HĐMBCH ngày 31/7/2015 đối với ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P vì ông H, bà P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo điều 2, 3, 6.2, 12 của hợp đồng mua bán căn hộ. Lý do là ông H, bà P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, chậm nộp tiền đợt 2 và đặc biệt là vi phạm nghiêm trọng đợt thanh toán cuối cùng theo hợp đồng và phụ lục hợp đồng.

2. Yêu cầu ông H, bà P phải chịu phạt vi phạm hợp đồng bằng 10% giá trị căn hộ 4007 tương ứng số tiền là 614.723.700 đồng.

3. Yêu cầu ông H, bà P bồi thường do chấm dứt hợp đồng cho Công ty bằng khoản tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán đợt 2 và đợt cuối là 554.677.749 đồng

Tổng số tiền phạt và bồi thường tạm tính là 1.169.401.449 đồng. Tổng số tiền này Công ty Cầu Giấy đề nghị được khấu trừ vào số tiền hoàn trả cho ông H, bà P sau khi chấm dứt hợp đồng mua bán theo quy định của hợp đồng.

Ngày 22/9/2020 Công ty có Đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố đối với ông Nguyễn Mạnh H và bà Trần Minh P. Công ty rút yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng số tiền 614.723.700 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại do chấm dứt hợp đồng đối với ông Nguyễn Mạnh H và bà Trần Minh P, số tiền 554.677.749 đồng. Giữ yêu cầu phản tố đề nghị chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 4007 do ông H, bà P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng. Số tiền mua căn hộ đã được ông H, bà P nộp sẽ được Công ty Cầu Giấy trả lại sau khi căn hộ được bán cho bên thứ ba.

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

Về diện tích căn hộ, Công ty Cầu Giấy thống nhất cùng nguyên đơn xác định lấy số đo diện tích thông thủy do Công ty cổ phần tư vấn thiết kế khảo sát đo đạc và bản đồ thực hiện tại buổi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ căn hộ làm căn cứ giải quyết. Về kết quả định giá do Hội đồng định giá tài sản quận Cầu Giấy đưa ra, Công ty không đồng ý giá nhưng không đề nghị định giá lại mà đề nghị nguyên đơn phải thanh toán tiền mua phần diện tích tăng thêm theo đơn giá đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán.

Với nội dung như trên, bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy đã xử:

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

Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy đối với ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P về việc yêu cầu trả tiền phạt do chậm dứt hợp đồng, số tiền 614.723.700 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại do chậm dứt hợp đồng, số tiền 554.677.749 đồng do rút yêu cầu phản tố.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy đối với ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ 4007/HĐMBCH ngày 31/7/2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P đối với Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy.

Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ cho ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P là **554.192.946** đồng. Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử, số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ sẽ vẫn được tiếp tục tính từ ngày tiếp theo của ngày xét xử cho đến khi hai bên bàn giao căn hộ trên thực tế. Số tiền để tính lãi là số tiền mua nhà ông H, bà P đã nộp cho Công ty Cầu Giấy, lãi suất áp dụng để tính là lãi suất tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam công bố trong từng giai đoạn kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử đến khi căn hộ được bàn giao thực tế. Nếu đến ngày bàn giao căn hộ thực tế, tổng số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ vượt quá 10% giá bán căn hộ thì áp dụng thỏa thuận trong hợp đồng, Công ty Cầu Giấy có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P số tiền lãi chậm trả bàn giao căn hộ bằng 10% giá bán căn hộ tính theo diện tích mới.

Chấp nhận yêu cầu được khấu trừ số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ Công ty Cầu Giấy có nghĩa vụ thanh toán vào số tiền ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P còn phải thanh toán để mua căn hộ số 4007 thuộc dự án Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ cao cấp để bán và cho thuê Discovery Complex, địa chỉ số 302 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội là 2.184.235.763 đồng cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy.

Ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P còn phải thanh toán cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy số tiền là 1.630.042.817 đồng. Cụ thể, ông H, bà có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cầu Giấy 1.325.843.151 đồng tại thời điểm hai bên bàn giao căn hộ và 304.199.666 đồng tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P. Các nghĩa vụ tài chính khác được các bên tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Bác yêu cầu tạm bàn giao căn hộ số 4007 thuộc dự án Trung tâm thương mại - văn phòng - căn hộ để bán và cho thuê Discovery Complex tại số 302 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội của ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P đối với Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy.

Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy, ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P có quyền và nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ 4007/HĐMBCH ngày 31/7/2015 đã được ký kết. Sau khi công trình Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ cao cấp để bán và cho thuê Discovery Complex, địa chỉ số 302 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội được cơ quan nhà nước có thẩm quyền nghiệm thu, cho phép đưa vào sử dụng, Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy có quyền và nghĩa vụ yêu cầu ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P thanh toán số tiền mua căn hộ còn thiếu và bàn giao căn hộ cho ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P. Ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P có quyền và nghĩa vụ thanh toán số tiền mua căn hộ còn thiếu cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy và nhận bàn giao căn hộ số 4007 của dự án theo tiến độ nộp số tiền còn lại nêu trên.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo và quyền thi hành án cho các đương sự.

Ngày 14/10/2020, nguyên đơn kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm tuyên bác yêu cầu tạm bàn giao căn hộ số 4007 thuộc dự án Trung tâm thương mại - Văn phòng - Căn hộ để bán và cho thuê Discovery Complex tại số 302 Cầu Giấy và không đồng ý đối với phần diện tích tăng thêm phải thanh toán cho chủ đầu tư theo đơn giá của Hội đồng định giá.

Ngày 10/11/2020, Công ty Cầu Giấy kháng cáo không đồng ý chịu lãi chậm bàn giao căn hộ vì nguyên đơn chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán; đề nghị xem xét yêu cầu của bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng do nguyên đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán.

Tại phiên tòa hôm nay, các bên đương sự giữ nguyên ý kiến đã trình bày và yêu cầu kháng cáo, không thỏa thuận được với nhau để giải quyết vụ án.

*** Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:**

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người kháng cáo nộp trong thời hạn, đương sự kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tiến hành tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử đúng quy định pháp luật.

Về các nội dung kháng cáo:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đúng theo quy định pháp luật.

Về Hợp đồng mua bán căn hộ:

Sau khi phân tích nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các bên đương sự và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số

43/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

* *Về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo:* Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Như Thành được làm trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

Toà án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và các văn bản tố tụng cho tất cả các đương sự trong vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự có mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

* *Về quan hệ pháp luật:* Tranh chấp giữa ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P, bên bán là Công ty Cầu Giấy phát sinh từ hợp đồng “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở” số /HĐMBCH ngày 31/07/2015 và các Phụ lục hợp đồng kèm theo nên được xác định là tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định pháp luật.

* *Về thẩm quyền giải quyết:* Bị đơn là ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P có địa chỉ tại: Thôn Phòng 1008 tòa nhà Star Tower, phố Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ Luật Tố tụng Dân sự thì Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội thụ lý, giải quyết sơ thẩm là đúng thẩm quyền. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng để giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

* *Về quyền khởi kiện, chủ thể khởi kiện:* Phù hợp với quy định tại Điều 186 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung :

- Xét Hợp đồng mua bán căn hộ số 4007/HĐMBCH ngày 31/07/2015 và các Phụ lục Hợp đồng kèm theo được ký kết giữa bên mua là ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P, bên bán là Công ty Cầu Giấy. Việc ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, tuân thủ các điều kiện về nội dung, hình thức hợp đồng theo quy định pháp luật nên xác định là có hiệu lực buộc phải thực hiện đối với cả bên mua và bên bán.

Xét các nội dung thỏa thuận dẫn tới phát sinh tranh chấp giữa các bên:

- Về thỏa thuận thời hạn bàn giao căn hộ trong hợp đồng số 4007:

“Điều 8: Giao nhận căn hộ:

8.2. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua dự kiến vào Quý IV năm 2016. Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời điểm quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 180 ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao dự kiến căn hộ cho Bên Mua. Trường hợp chậm tiến độ bàn giao, Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ...”

Như vậy thời hạn bàn giao căn hộ muộn nhất (với điều kiện có Thông báo gia hạn thời hạn bàn giao căn hộ) là ngày 30/9/2016.

Ông H, bà P trình bày ông, bà chưa nhận được bất cứ Thông báo nào của Công ty Cầu Giấy về việc gia hạn thời hạn bàn giao căn hộ. Công ty Cầu Giấy cũng không xuất trình được tài liệu chứng minh đã phát hành Thông báo gia hạn thời hạn bàn giao căn hộ cho ông H, bà P. Ngày 27/02/2018 Công ty Cầu Giấy phát hành Thông báo số 2630 về việc yêu cầu ông H, bà P nộp tiền đợt cuối và bàn giao căn hộ. Quá trình giải quyết tại Tòa án, Công ty Cầu Giấy nêu lý do của việc chậm bàn giao căn hộ là do ông H, bà P chậm nộp tiền dẫn tới khó khăn dòng tiền thực hiện dự án và đợi kết quả thẩm định, phê duyệt điều chỉnh thiết kế dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Hội đồng xét xử xét thấy lý do của Công ty Cầu Giấy đưa ra không được coi là lý do chính đáng của việc chậm bàn giao căn hộ, không có trong nội dung thỏa thuận xử lý vấn đề này trong hợp đồng mua bán để miễn trừ nghĩa vụ trả tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ cho bên bán. Như vậy, Công ty Cầu Giấy đã vi phạm nghĩa vụ về thời hạn bàn giao căn hộ đối với ông H, bà P và phải trả tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ cho ông H, bà P.

- Về diện tích căn hộ làm cơ sở xác định tổng giá bán căn hộ và tiền lãi phải thanh toán:

Điểm b khoản 2.1 điều 2 của hợp đồng quy định *“Các bên thống nhất diện tích thực tế của căn hộ được bàn giao cho bên mua có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn diện tích căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này. Hai bên đồng ý và chấp nhận rằng sẽ không có bất cứ khiếu kiện gì, và phần chênh lệch diện tích đó được các bên thanh quyết toán (tăng hoặc giảm) theo diện tích thực tế trước khi Bên mua nhận bàn giao căn hộ...”*

Ông H, bà P đồng ý thanh toán phần diện tích căn hộ tăng thêm. Hai bên thống nhất xác định diện tích mới của căn hộ là 142,8 m² với đơn giá bằng 50% đơn giá do Hội đồng định giá quận Cầu Giấy đưa ra. Công ty Cầu Giấy yêu cầu tính phần diện tích tăng thêm theo đơn giá đã được thỏa thuận trong hợp đồng mua bán. Hội đồng xét xử thấy việc tăng thêm diện tích căn hộ là do Công ty Cầu Giấy tự ý thay đổi thiết kế, không thuộc trường hợp tăng, giảm sai số cho phép trong quá trình xây dựng nên việc Công ty Cầu Giấy yêu cầu tính phần diện tích tăng thêm theo đơn giá trong hợp đồng là chưa thỏa đáng, HĐXX xét thấy cần chấp nhận đơn giá do Hội đồng định giá đã định giá cho phần diện tích tăng thêm mới là phù hợp.

Cụ thể: $(128,7 \text{ m}^2 \times 43.287.353 \text{ đồng/m}^2) + (14.10 \text{ m}^2 \times 36.376.667 \text{ đồng/m}^2) = 6.083.993.335 \text{ đồng}$.

- Về lãi suất chậm bàn giao căn hộ:

Theo điểm a khoản 12.2 điều 12 của hợp đồng nếu Bên bán vi phạm chậm trễ bàn giao căn hộ thì “...*Bên bán phải trả cho Bên Mua một khoản tiền lãi phát sinh do chậm bàn giao trên số tiền mà Bên Mua đã trả cho Bên Bán và được tính theo lãi suất tiền gửi có kỳ hạn 3 (ba) tháng của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam công bố tại thời điểm bàn giao căn hộ. Trong bất cứ trường hợp nào, tổng các khoản tiền lãi và tiền phạt (nếu có) mà Bên Bán trả cho Bên Mua sẽ không vượt quá 10% giá bán căn hộ...*”.

Theo Công văn số 1489/BIDV.SGD1-QLRR2 ngày 25/9/2020 của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam thì lãi suất là 3,8%/năm.

Thời điểm bàn giao căn hộ muộn nhất theo thỏa thuận trong hợp đồng là ngày 30/9/2016, do đó thời điểm vi phạm hợp đồng của Công ty bắt đầu tính từ ngày 30/9/2016, tuy nhiên nguyên đơn tự nguyện chỉ yêu cầu tính lãi từ ngày 01/01/2017, xét sự tự nguyện này là phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Công ty Cầu Giấy phải trả cho ông H, bà P số tiền lãi theo lãi suất có kỳ hạn 03 tháng của ngân hàng BIDV tại thời điểm xét xử là 3,8%/năm, thời điểm tính lãi từ ngày 1/1/2017 đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm tức ngày 30/9/2020, số tiền lãi là **554.192.946 đồng**.

- Về thời điểm nộp số tiền tương ứng 5% tổng số tiền bán căn hộ:

Nguyên đơn đề nghị chấp nhận được nộp tại thời điểm ông, bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ. Xét hợp đồng mua bán căn hộ số 4007 được ký kết vào thời điểm Luật nhà ở năm 2005 có hiệu lực pháp luật. Luật nhà ở năm 2005 không có quy định cụ thể về nội dung này, tuy nhiên đến Luật nhà ở năm 2014 hiện hành, tại khoản 5 điều 63 Luật nhà ở năm 2014 quy định:

“5. *Việc ứng tiền trước của người mua nhà ở xã hội quy định tại Điều này được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở, phù hợp với tỷ lệ hoàn thành xây dựng công trình nhà ở và tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt nhưng tổng số tiền ứng trước của người mua không được vượt quá 70% giá trị của nhà ở mua bán đến trước khi bàn giao nhà ở cho người mua và không được vượt quá 95% giá trị của nhà ở mua bán đến trước khi người mua nhà được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó*”.

Điều khoản này của Luật nhà ở năm 2014 là sự bổ sung chi tiết, cần thiết để bảo vệ người mua nhà, căn cứ Luật bảo vệ người tiêu dùng năm 2010 Hội đồng xét xử xét thấy điều khoản này của Luật nhà ở năm 2014 cần được áp dụng để hai bên thực hiện nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông H, bà P.

- Về yêu cầu khấu trừ tiền lãi do Công ty Cầu Giấy chậm bàn giao vào số tiền mua căn hộ còn thiếu của ông H, bà P:

Xét thấy yêu cầu này không vi phạm quyền lợi của các bên và thuận lợi trong việc thực hiện thanh toán nghĩa vụ cho nhau nên chấp nhận. Ông H, bà P đã thanh toán tổng số tiền mua căn hộ cho Công ty Cầu Giấy là 3.899.757.572 đồng. Ông H, bà P còn phải thanh toán tiền mua căn hộ là 6.083.993.335 đồng - 3.899.757.572 - 554.192.946 = 1.630.042.817 đồng.

Sau khi công trình Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ cao cấp để bán và cho thuê Discovery Complex, địa chỉ số 302 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội được cơ quan nhà nước có thẩm quyền nghiệm thu, cho phép đưa vào sử dụng, Công ty Cầu Giấy có quyền yêu cầu ông H, bà P thanh toán số tiền mua căn hộ còn thiếu và bàn giao căn hộ cho ông H, bà P. Ông H, bà P có nghĩa vụ thanh toán số tiền mua căn hộ còn thiếu cho Công ty Cầu Giấy và nhận bàn giao căn hộ số 4007 của dự án. Số tiền tương ứng 5% giá bán căn hộ sẽ được ông H, bà P thanh toán khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ.

- Về yêu cầu của ông H, bà P yêu cầu Công ty Cầu Giấy tạm bàn giao căn hộ để thi công nội thất:

Phía bị đơn xác nhận hiện nay toàn bộ công trình Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ cao cấp Discovery Complex chưa được nghiệm thu và chưa đủ điều kiện bàn giao đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu tạm bàn giao căn hộ như yêu cầu của ông H, bà P.

[3]. Về án phí:

- Về án phí sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật
- Về án phí phúc thẩm: Do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Đề nghị của vị đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội và xử như sau:

- Căn cứ điều 388, 401, 407, 429 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ điều 26, 27 Luật kinh doanh bất động sản năm 2004;
- Căn cứ khoản 1 điều 39; 92, 93 Luật nhà ở năm 2005;
- Căn cứ khoản 5 điều 63 Luật nhà ở năm 2015;
- Căn cứ điều 123 Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ khoản 3 điều 26; điểm a khoản 1 điều 35; điểm a khoản 1 điều 39; khoản 1 điều 147; điều 184; điểm c khoản 2 Điều 227; 271; 273, 313 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 4 điều 16 Nghị định số 99/2015/NĐ – CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ điểm đ khoản 1 điều 12; khoản 1,2, 5 điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Danh mục mức án phí, lệ phí kèm theo Nghị quyết.

***Xử:**

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

[2]. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy đối với ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P về việc yêu cầu trả tiền phạt do chấm dứt hợp đồng, số tiền 614.723.700 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại do chấm dứt hợp đồng, số tiền 554.677.749 đồng do rút yêu cầu phản tố.

[3]. Đình chỉ yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy đối với ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ 4007/HĐMBCH ngày 31/7/2015.

[4]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P đối với Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy cụ thể:

- Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ cho ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P là 554.192.946 đồng. Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử, số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ sẽ vẫn được tiếp tục tính từ ngày tiếp theo của ngày xét xử cho đến khi hai bên bàn giao căn hộ trên thực tế. Số tiền để tính lãi là số tiền mua nhà ông H, bà P đã nộp cho Công ty Cầu Giấy, lãi suất áp dụng để tính là lãi suất tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam công bố trong từng giai đoạn kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử đến khi căn hộ được

bàn giao thực tế. Nếu đến ngày bàn giao căn hộ thực tế, tổng số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ vượt quá 10% giá bán căn hộ thì áp dụng thỏa thuận trong hợp đồng, Công ty Cầu Giấy có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Kim P số tiền lãi chậm trả bàn giao căn hộ bằng 10% giá bán căn hộ tính theo diện tích mới.

- Chấp nhận yêu cầu được khấu trừ số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ Công ty Cầu Giấy có nghĩa vụ thanh toán vào số tiền ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P còn phải thanh toán để mua căn hộ số 4007 thuộc dự án Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ cao cấp để bán và cho thuê Discovery Complex, địa chỉ số 302 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội là 6.083.993.335 đồng - 3.899.757.572 - 554.192.946 = 1.630.042.817 đồng. Cụ thể, ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P có nghĩa vụ nộp cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy 1.325.843.151 đồng tại thời điểm hai bên bàn giao căn hộ và nộp 304.199.666 đồng tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P. Các nghĩa vụ tài chính khác được các bên tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Không chấp nhận yêu cầu tạm bàn giao căn hộ số 4007 thuộc dự án Trung tâm thương mại - văn phòng - căn hộ để bán và cho thuê Discovery Complex tại số 302 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội của ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P đối với Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy.

- Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy, ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P có quyền và nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ 4007/HĐMBCH ngày 31/7/2015 đã được ký kết. Sau khi công trình Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ cao cấp để bán và cho thuê Discovery Complex, địa chỉ số 302 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội được cơ quan nhà nước có thẩm quyền nghiệm thu, cho phép đưa vào sử dụng, Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy có quyền và nghĩa vụ yêu cầu ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P thanh toán số tiền mua căn hộ còn thiếu và bàn giao căn hộ cho ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P. Ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P có quyền và nghĩa vụ thanh toán số tiền mua căn hộ còn thiếu cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy và nhận bàn giao căn hộ số 4007 của dự án theo tiến độ nêu trên.

[4]. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 12.822.775 đồng (đối với 50% diện tích tăng thêm 256.455.502 đồng) được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 13.523.000 đồng

theo biên lai thu số AA/2015/0006627 ngày 07/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy. Ông H, bà P được hoàn lại 400.000 đồng.

Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 26.167.718 đồng và sung công quỹ nhà nước số tiền án phí yêu cầu phân tố là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 23.541.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng số AA/2018/0003002 ngày 04/11/2019 tại Chi cục thi hành án Dân sự quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy còn phải nộp 2.926.718 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số 00020802 ngày 05/02/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy. Ông H, bà P còn phải nộp tiếp 300.000 đồng.

- Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số 0020640 ngày 07/12/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án dân sự 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 2015.

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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND quận Cầu Giấy;
- VKSND TP. Hà Nội
- CC THADSquận Cầu Giấy;
- Cục THATP Hà Nội
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, Văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thanh Bình

CÁC THẨM PHÁN **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THÂM**
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: /2021/DS-PT
Ngày: /5/2021
*Về “Tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà ở”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Bình.
- Các Thẩm phán: Ông
Ông
- Thư ký phiên tòa: Bà Vương Thùy Dương - Thư ký Tòa án NDTP Hà Nội.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Cao Thị Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày /5/2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử công khai phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 137/2021/TLPT-DS ngày 06/4/2021 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 211/2021/QĐXXPT-DS ngày 12/5/2021; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Mạnh H**, sinh năm 1984
Bà **Trần Minh P**, sinh năm 1985

Cùng trú tại: Phòng 1008 tòa nhà Star Tower, phố Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trương Anh Tuấn, sinh năm 1977. Trú tại: Số 111 nhà 8A, ngõ 95 phố Chùa Bộc, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

- Bị đơn: **Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy.**

Trụ sở: Số 302 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Minh Hằng – Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành Đính – Phó tổng giám đốc, Bà Ngô Thị Hạnh – Cán bộ pháp chế.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Tại đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn trình bày:**

Ngày 31/07/2015 ông Nguyễn Mạnh H cùng vợ là bà Trần Minh P và Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 4007/HĐMBCH thuộc dự án Trung tâm thương mại - văn phòng - căn hộ để bán và cho thuê (gọi tắt là dự án Discovery Complex) tại địa chỉ số 302 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội với nội dung thỏa thuận như sau:

- Căn hộ số: 07 thuộc tầng 40
- Diện tích sử dụng căn hộ làm căn cứ để tính toán mua bán căn hộ: 128,7 m²
- Đơn giá bán (đã bao gồm thuế GTGT và giá trị quyền sử dụng đất): 43.287.353 đồng/m²
- Tổng giá bán căn hộ: 5.571.082.331 đồng

- Thời điểm bàn giao: dự kiến vào Quý IV/2016. Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời điểm quy định tại khoản này nhưng không được chậm quá 180 ngày kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ dự kiến. Trường hợp chậm bàn giao thì bên bán phía có văn bản thông báo cho bên mua lý do chậm bàn giao căn hộ.

- Tiến độ thanh toán: Chia thành 03 đợt

Đợt 1: Tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng này, Bên mua thanh toán cho bên bán số tiền 3.342.649.399 VNĐ tương đương 60% tổng giá bán căn hộ

Đợt 2: Bên mua thanh toán cho Bên bán số tiền 557.108.233 VNĐ tương đương 10% tổng giá bán căn hộ chậm nhất vào ngày 30/08/2015 khi công trình thi công đến bê tông sàn tầng 40;

Đợt 3: Sau khi căn hộ đã hoàn thiện đủ điều kiện bàn giao, Bên bán chốt ngày bàn giao thực tế và Thông báo cho Bên mua (dự kiến vào tháng 12/2016), Bên mua thanh toán nốt cho Bên bán các khoản sau:

- + 30% tổng giá bán căn hộ số tiền là 1.671.324.699 VNĐ
- + Phí bảo trì (2% giá bán căn hộ) số tiền là 101.292.406 VNĐ
- + Thanh toán trả trước 3 tháng đầu tiên tiền phí quản lý nhà ngay khi nhận bàn giao căn hộ

+ Các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc mua bán, sử dụng căn hộ.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông H và bà P đã thanh toán cho Chủ đầu tư 06 (sáu) đợt theo giấy báo nộp tiền với tổng số tiền là: 3.899.757.572 VNĐ

Ngày 27/02/2018, ông H và bà P nhận được Thông báo số 2630 về việc nộp tiền để nhận bàn giao căn hộ của Chủ đầu tư. Chủ đầu tư thông báo cho ông H và bà P diện tích sử dụng của căn hộ: 142.01m²(tăng 13.31m² so với diện tích đã nêu trong Hợp đồng); Tổng giá bán mới của căn hộ là 6.147.237.000 VNĐ (tăng 576.154.669VNĐ so giá trị căn hộ được quy định trong hợp đồng số 4007/HĐMBCH); Số tiền khách hàng đã nộp là: 3.899.757.572 VNĐ; Số tiền còn lại khách hàng phải nộp là: 2.247.479.428 VNĐ.

Theo quy định tại điều 8.2 của hợp đồng chủ đầu tư phải bàn giao cho ông H và bà P nhà chậm nhất vào ngày 31/12/2016 và được quyền chậm tối đa 180 ngày kể thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến nhưng phải có thông báo về việc chậm bàn giao cho ông H và bà P. Tuy nhiên, sau ngày 31/12/2016 ông H, bà P không nhận được bất cứ thông báo nào của chủ đầu tư về việc chậm bàn giao căn hộ. Vì vậy tính đến ngày 31/3/2018, chủ đầu tư đã chậm bàn giao căn hộ cho ông H và bà P là 455 ngày. Như vậy chủ đầu tư đã vi phạm khoản 8.2 Điều 8 của Hợp đồng.

Vì chậm bàn giao căn hộ nhưng theo Thông báo đợt cuối yêu cầu nộp tiền và bàn giao nhà, chủ đầu tư lại không tính lãi chậm bàn giao căn hộ đồng thời qua tìm hiểu thì ông H, bà P được biết công trình chưa được nghiệm thu, chưa đủ điều kiện đưa vào sử dụng nên ông H, bà P không đồng ý thanh toán nốt số tiền và nhận nhà theo Thông báo số 2630 của Chủ đầu tư.

Tính đến ngày xét xử, ông H, bà P đã thanh toán cho Chủ đầu tư số tiền là 3.899.757.572 đồng.

Việc Công ty Cầu Giấy đã tự ý điều chỉnh thiết kế dự án, thiết kế căn hộ mà không có sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền, làm tăng diện tích căn hộ lên quá nhiều, không thông báo cho bên mua, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp, nhu cầu và khả năng tài chính của bên mua. Việc tăng diện tích căn hộ lên nhiều làm vượt quá khả năng tài chính của ông, bà, đồng thời việc tăng diện tích căn hộ so với thiết kế không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận dẫn tới sau này phần diện tích tăng thêm sẽ không được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu. Trong hợp đồng có thỏa thuận các bên đồng ý với diện tích thực tế của căn hộ được bàn giao. Tuy nhiên, mọi thỏa thuận của các bên chỉ được chấp nhận nếu đó là thỏa thuận phù hợp với pháp luật, không trái quy định pháp luật. Ông, bà không chấp nhận trả tiền cho phần diện tích căn hộ tăng thêm do phần diện tích tăng thêm này xuất phát từ hành vi vi phạm, tự ý thay đổi thiết kế của Công ty Cầu Giấy. Ngoài ra, Công ty Cầu Giấy còn vi phạm quy định về phần sở hữu chung, sở hữu riêng của nhà chung cư, tự ý thay đổi thiết kế chung của nhà chung cư, gia tăng tổng số căn hộ từ 500 căn lên 633 căn.

Tuy nhiên, quá trình tố tụng, ông H, bà P đã rút một số yêu cầu khởi kiện đối với Công ty Cầu Giấy. Cụ thể rút các yêu cầu: buộc Công ty Cầu Giấy chấm dứt các hành vi vi phạm khi thực hiện dự án này. Yêu cầu xác định lại diện tích chung, diện tích riêng cho phù hợp, đảm bảo lợi ích của ông, bà. Buộc Công ty Cầu Giấy phải thực hiện việc cho ông, bà có chỗ để xe máy mà không phải trả tiền thuê, chỉ phải trả chi phí dịch vụ trông giữ xe. Chấp nhận yêu cầu của ông, bà về việc không thanh toán tiền tăng lên diện tích căn hộ. Đề nghị Tòa án có văn bản đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiến nghị xử phạt hành chính đối với chủ đầu tư về các vi phạm trong hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản. Đề nghị Tòa án áp dụng điểm d, khoản 1 điều 14 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 và các quy định có liên quan buộc Công ty Cầu Giấy phải thanh toán cho ông, bà khoản tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ số tiền và bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ số tiền 10 triệu đồng.

Về kết quả đo đạc căn hộ 4007 ngày 15/07/2019 ông H, bà P đồng ý với kết quả đo đạc do Công ty cổ phần tư vấn thiết kế khảo sát đo đạc và bản đồ thực hiện tại buổi Tòa án xem xét thẩm định tại căn hộ và kết quả của chứng thư và báo cáo kết quả thẩm định giá số 290/2019/HĐTĐG-Nhất Tín.

Ông H, bà P khởi kiện các nội dung sau:

1. Yêu cầu hai bên tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 4007/HĐMBCH ngày 31/7/2015. Ông H, bà P không đồng ý chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo yêu cầu của Công ty Cầu Giấy vì ông, bà không vi phạm nghĩa vụ thanh toán để làm căn cứ chấm dứt hợp đồng mua bán.

2. Ông H, bà P đồng ý trả tiền cho Công ty Cầu Giấy đối với phần diện tích

tăng thêm. Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá quận Cầu Giấy đưa ra thì đơn giá 1 mét vuông là 36.376.667 đồng, ông bà sẽ thanh toán cho phần diện tích tăng thêm là 50% của 36.376.667 đồng cho mỗi 1 mét vuông diện tích tăng thêm. Về diện tích trong hợp đồng đã ký kết thì đồng ý tính theo đơn giá của hợp đồng. Cụ thể số tiền thanh toán là 256.455.502 đồng.

3. Buộc Công ty Cầu Giấy phải thanh toán cho ông H, bà P số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ theo quy định của điểm a, điều 12.2 hợp đồng. Cụ thể buộc Công ty Cầu Giấy phải thanh toán cho tôi số tiền chậm bàn giao căn hộ theo lãi suất có kỳ hạn 3 tháng của ngân hàng BIDV tại thời điểm xét xử là 3,8%/năm, thời điểm tính lãi từ ngày 1/1/2017 đến ngày tòa án đưa vụ án ra xét xử, tức ngày 30/9/2020, số tiền lãi tương đương với **554.192.946** đồng. Đề nghị được tiếp tục tính lãi kể từ khi có bản án đến khi căn hộ đủ điều kiện bàn giao cho nguyên đơn

4. Số tiền phải thanh toán cho chủ đầu tư, ông H, bà P đề nghị được giữ lại 5% theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật nhà ở năm 2014 cho đến khi nhận được giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

5. Yêu cầu chủ đầu tư tạm bàn giao căn hộ cho ông H, bà P để thi công hoàn thiện nội thất.

Đề nghị cho thực hiện đối trừ nghĩa vụ giữa hai bên khi căn hộ được bàn giao.

Về việc Công ty Cầu Giấy cho rằng ông, bà vi phạm nghĩa vụ đợt thanh toán thứ 2 và đợt cuối là không đúng. Các đợt thanh toán ông, bà đều nộp tiền theo Thông báo sau khi nhận được qua đường bưu điện. Công ty Cầu Giấy xác định ngày ông, bà bắt đầu vi phạm nghĩa vụ nộp tiền là ngày thứ 16 kể từ ngày phát hành thông báo là không có cơ sở; yêu cầu Công ty Cầu Giấy phải chứng minh đã phát hành Thông báo ngày nào; giao cho ông, bà ngày nào và nhật ký thi công công trình để chứng minh quyền được yêu cầu ông, bà thanh toán các đợt. Đồng thời, ông, bà khẳng định Công ty Cầu Giấy không có thông báo nào về việc ông, bà vi phạm thời hạn thanh toán và phải trả tiền lãi do chậm nộp.

Riêng đợt thanh toán cuối, căn cứ vào Thông báo số 24/TB-UBND ngày 03/4/2018 của Ủy ban nhân dân phường Dịch Vọng về việc ngừng thi công xây dựng và di chuyển tài sản không ăn ở tại Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ cao cấp do căn hộ chưa được nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy. Ông cho rằng Thông báo nộp tiền đợt 3 ngày 27/02/2018 của công ty Cầu Giấy là vi phạm pháp luật, tại thời điểm Công ty có thông báo nộp tiền thì căn hộ chưa đủ điều kiện bàn giao. Ông, bà yêu cầu Công ty phải bổ sung tài liệu chứng minh căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao để đưa vào sử dụng theo đúng quy định pháp luật. Công ty yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ đối với ông, bà là không có căn cứ, ông, bà không đồng ý. Đối với yêu cầu buộc ông, bà phải chịu phạt hợp đồng và bồi thường thiệt hại tương ứng với thời gian chậm thanh toán ông, bà không đồng ý vì ông, bà không vi phạm hợp đồng; ông, bà không có nghĩa vụ thanh toán như yêu

cầu của Công ty. Ông, bà không đồng ý tất cả các yêu cầu phản tố của Công ty Cầu Giấy.

****Tại bản trình bày, Đơn phản tố ngày 30/9/2019, các văn bản tố tụng khác, đại diện Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy (viết tắt là Công ty Cầu Giấy) trình bày :***

Ngày 31/07/2015 Công ty Cầu Giấy và ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P có ký hợp đồng mua bán căn hộ số 4007/HĐMBCH theo đúng các nội dung ông H, bà P đã trình bày.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bên mua là ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, cụ thể: thanh toán chậm vào đợt 2 và đợt cuối, vi phạm thời hạn thanh toán theo quy định của hợp đồng là không quá 30 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán mà không thanh toán đủ số tiền phải thanh toán cùng với khoản tiền lãi thì bên bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Ông H, bà P chậm trễ thanh toán nhiều đợt gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến kế hoạch dòng tiền và tiến độ thực hiện dự án là một trong các nguyên nhân cơ bản dẫn đến hậu quả chậm bàn giao căn hộ thực tế so với dự kiến ban đầu.

Do quá trình thi công có điều chỉnh thiết kế công trình, thực hiện theo quy hoạch và thiết kế được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, dẫn đến một số căn hộ có thay đổi tăng (hoặc giảm) diện tích so với thiết kế ban đầu theo các văn bản pháp lý: Giấy phép quy hoạch số 3449/GPQH ngày 26/8/2014 của Sở quy hoạch kiến trúc thành phố Hà Nội. Hồ sơ thiết kế kỹ thuật kèm theo Văn bản số 296/HĐXD-QLTK ngày 14/3/2016 của Cục quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thẩm định hồ sơ thiết kế kỹ thuật công trình trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ để bán và cho thuê tại số 302 Cầu Giấy. Sau khi phê duyệt điều chỉnh thiết kế công trình dẫn đến một số căn hộ có thay đổi diện tích so với thiết kế ban đầu. Diện tích thực tế của căn hộ 4007 có điều chỉnh tăng thêm 13.31m². Căn cứ các văn bản pháp lý nêu trên do các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt chấp thuận cho dự án, các căn hộ diện tích tăng (hoặc giảm) đều đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Theo quy định của hợp đồng, sau khi căn hộ đã hoàn thiện, đủ điều kiện bàn giao bên bán mới chốt ngày bàn giao thực tế và thông báo cho bên mua thanh toán nốt số tiền còn thiếu và nhận bàn giao. Ngày 27/02/2018 bên bán đã gửi Thông báo cho bên mua yêu cầu thanh toán và nhận bàn giao. Tuy nhiên, bên mua đã không thanh toán và không nhận bàn giao như thỏa thuận và khởi kiện bên bán. Về yêu cầu khởi kiện của ông H, bà P, Công ty có ý kiến như sau: Việc ông H, bà P quy kết Công ty Cầu Giấy vi phạm Luật đất đai, Luật Xây dựng, Luật nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản, Luật phòng cháy chữa cháy là không có cơ sở, đề nghị Tòa án không xem xét và yêu cầu ông H, bà P chấm dứt ngay hành vi vu cáo.

Việc bàn giao căn hộ có diện tích thực tế tăng (hoặc giảm) so với hợp đồng đã được hai bên thống nhất thỏa thuận tại Phụ lục 01 và Phụ lục 02 (kèm theo hợp

đồng). Việc bên bán gửi Thông báo nộp tiền bàn giao theo diện tích thực tế của căn hộ trước thời điểm bàn giao là căn cứ vào thỏa thuận của hợp đồng. Việc bên mua không thanh toán tiền và không nhận bàn giao căn hộ là vi phạm thỏa thuận hợp đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà P, Công ty Cầu Giấy xác định ông H, bà P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên không có quyền yêu cầu Công ty thanh toán tiền lãi chậm bàn giao căn hộ.

Công ty không chấp nhận yêu cầu tạm bàn giao căn hộ cho ông H, bà P vì không có cơ sở pháp lý và thực tế.

Công ty Cầu Giấy không chấp nhận yêu cầu giữ lại 5% giá bán căn hộ của ông H, bà P. Đề nghị ông H, bà P thực hiện theo đúng cam kết về tiến độ thanh toán trong hợp đồng, nộp đủ 100% tiền mua căn hộ khi bàn giao.

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

1. Yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ 4007/HĐMBCH ngày 31/7/2015 đối với ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P vì ông H, bà P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo điều 2, 3, 6.2, 12 của hợp đồng mua bán căn hộ. Lý do là ông H, bà P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, chậm nộp tiền đợt 2 và đặc biệt là vi phạm nghiêm trọng đợt thanh toán cuối cùng theo hợp đồng và phụ lục hợp đồng.

2. Yêu cầu ông H, bà P phải chịu phạt vi phạm hợp đồng bằng 10% giá trị căn hộ 4007 tương ứng số tiền là 614.723.700 đồng.

3. Yêu cầu ông H, bà P bồi thường do chấm dứt hợp đồng cho Công ty bằng khoản tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán đợt 2 và đợt cuối là 554.677.749 đồng

Tổng số tiền phạt và bồi thường tạm tính là 1.169.401.449 đồng. Tổng số tiền này Công ty Cầu Giấy đề nghị được khấu trừ vào số tiền hoàn trả cho ông H, bà P sau khi chấm dứt hợp đồng mua bán theo quy định của hợp đồng.

Ngày 22/9/2020 Công ty có Đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố đối với ông Nguyễn Mạnh H và bà Trần Minh P. Công ty rút yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng số tiền 614.723.700 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại do chấm dứt hợp đồng đối với ông Long, số tiền 554.677.749 đồng. Giữ yêu cầu phản tố đề nghị chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 4007 do ông H, bà P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng. Số tiền mua căn hộ đã được ông H, bà P nộp sẽ được Công ty Cầu Giấy trả lại sau khi căn hộ được bán cho bên thứ ba.

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

những nội dung không trái quy định của pháp luật. Nội dung này theo quy định cũng không phải sửa đổi nên có hiệu lực thực hiện. Công ty đề nghị ông H, bà P phải nộp toàn bộ số tiền còn thiếu tại thời điểm nhận bàn giao căn hộ.

Về diện tích căn hộ, Công ty Cầu Giấy thống nhất cùng nguyên đơn xác định lấy số đo diện tích thông thủy do Công ty cổ phần tư vấn thiết kế khảo sát đo đạc và bản đồ thực hiện tại buổi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ căn hộ làm căn cứ giải quyết. Về kết quả định giá do Hội đồng định giá tài sản quận Cầu Giấy đưa ra, Công ty không đồng ý giá nhưng không đề nghị định giá lại mà đề nghị nguyên đơn phải thanh toán tiền mua phần diện tích tăng thêm theo đơn giá đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán.

Với nội dung như trên, bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy đã xử:

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

Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy đối với ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P về việc yêu cầu trả tiền phạt do chấm dứt hợp đồng, số tiền 614.723.700 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại do chấm dứt hợp đồng, số tiền 554.677.749 đồng do rút yêu cầu phản tố.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy đối với ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ 4007/HĐMBCH ngày 31/7/2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P đối với Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy.

Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ cho ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P là **554.192.946** đồng. Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử, số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ sẽ vẫn được tiếp tục tính từ ngày tiếp theo của ngày xét xử cho đến khi hai bên bàn giao căn hộ trên thực tế. Số tiền để tính lãi là số tiền mua nhà ông H, bà P đã nộp cho Công ty Cầu Giấy, lãi suất áp dụng để tính là lãi suất tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam công

bổ trong từng giai đoạn kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử đến khi căn hộ được bàn giao thực tế. Nếu đến ngày bàn giao căn hộ thực tế, tổng số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ vượt quá 10% giá bán căn hộ thì áp dụng thỏa thuận trong hợp đồng, Công ty Cầu Giấy có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Kim P số tiền lãi chậm trả bàn giao căn hộ bằng 10% giá bán căn hộ tính theo diện tích mới.

Chấp nhận yêu cầu được khấu trừ số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ Công ty Cầu Giấy có nghĩa vụ thanh toán vào số tiền ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P còn phải thanh toán để mua căn hộ số 4007 thuộc dự án Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ cao cấp để bán và cho thuê Discovery Complex, địa chỉ số 302 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội là 2.184.235.763 đồng cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy.

Ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P còn phải thanh toán cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy số tiền là **1.630.042.817** đồng. Cụ thể, ông H, bà có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cầu Giấy 1.325.843.151 đồng tại thời điểm hai bên bàn giao căn hộ và 304.199.666 đồng tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P. Các nghĩa vụ tài chính khác được các bên tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Bác yêu cầu tạm bàn giao căn hộ số 4007 thuộc dự án Trung tâm thương mại - văn phòng - căn hộ để bán và cho thuê Discovery Complex tại số 302 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội của ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P đối với Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy.

Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy, ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P có quyền và nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ 4007/HĐMBCH ngày 31/7/2015 đã được ký kết. Sau khi công trình Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ cao cấp để bán và cho thuê Discovery Complex, địa chỉ số 302 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội được cơ quan nhà nước có thẩm quyền nghiệm thu, cho phép đưa vào sử dụng, Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy có quyền và nghĩa vụ yêu cầu ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P thanh toán số tiền mua căn hộ còn thiếu và bàn giao căn hộ cho ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P. Ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P có quyền và nghĩa vụ thanh toán số tiền mua căn hộ còn thiếu cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy và nhận bàn giao căn hộ số 4007 của dự án theo tiến độ nộp số tiền còn lại nêu trên.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo và quyền thi hành án cho các đương sự.

Ngày 14/10/2020, nguyên đơn kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm tuyên bác yêu cầu tạm bàn giao căn hộ số 4007 thuộc dự án Trung tâm thương mại – Văn phòng – Căn hộ để bán và cho thuê Discovery Complex tại số 302

Cầu Giấy và không đồng ý đối với phần diện tích tăng thêm phải thanh toán cho chủ đầu tư theo đơn giá của Hội đồng định giá.

Ngày 10/11/2020, Công ty Cầu Giấy kháng cáo không đồng ý chịu lãi chậm bàn giao căn hộ vì nguyên đơn chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán; đề nghị xem xét yêu cầu của bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng do nguyên đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán.

Tại phiên tòa hôm nay, các bên đương sự giữ nguyên ý kiến đã trình bày và không thỏa thuận được với nhau để giải quyết vụ án.

*** Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:**

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

Về hướng giải quyết vụ án: sau khi phân tích nội dung, đề nghị HĐXX bản án sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong hạn luật định là hợp lệ nên được chấp nhận xem xét.

[2]. Về nội dung :

[2.1] Xét Hợp đồng mua bán căn hộ số 4007/HĐMBCH ngày 31/07/2015 và các Phụ lục Hợp đồng kèm theo được ký kết giữa bên mua là ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P, bên bán là Công ty Cầu Giấy. Việc ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, tuân thủ các điều kiện về nội dung, hình thức hợp đồng theo quy định pháp luật nên xác định là có hiệu lực buộc phải thực hiện đối với cả bên mua và bên bán.

Xét các nội dung thỏa thuận dẫn tới phát sinh tranh chấp giữa các bên:

[2.2] Về thỏa thuận thời hạn bàn giao căn hộ trong hợp đồng số 4007:

“Điều 8: Giao nhận căn hộ:

8.2. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua dự kiến vào Quý IV năm 2016. Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời điểm quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 180 ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn

giao dự kiến căn hộ cho Bên Mua. Trường hợp chậm tiến độ bàn giao, Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ...”

Như vậy thời hạn bàn giao căn hộ muộn nhất (với điều kiện có Thông báo gia hạn thời hạn bàn giao căn hộ) là ngày 30/9/2016.

Ông H, bà P trình bày ông, bà chưa nhận được bất cứ Thông báo nào của Công ty Cầu Giấy về việc gia hạn thời hạn bàn giao căn hộ. Công ty Cầu Giấy cũng không xuất trình được tài liệu chứng minh đã phát hành Thông báo gia hạn thời hạn bàn giao căn hộ cho ông H, bà P. Ngày 27/02/2018 Công ty Cầu Giấy phát hành Thông báo số 2630 về việc yêu cầu ông H, bà P nộp tiền đợt cuối và bàn giao căn hộ. Quá trình giải quyết tại Tòa án, Công ty Cầu Giấy nêu lý do của việc chậm bàn giao căn hộ là do ông H, bà P chậm nộp tiền dẫn tới khó khăn dòng tiền thực hiện dự án và đợi kết quả thẩm định, phê duyệt điều chỉnh thiết kế dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Hội đồng xét xử xét thấy lý do của Công ty Cầu Giấy đưa ra không được coi là lý do chính đáng của việc chậm bàn giao căn hộ, không có trong nội dung thỏa thuận xử lý vấn đề này trong hợp đồng mua bán để miễn trừ nghĩa vụ trả tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ cho bên bán. Như vậy, Công ty Cầu Giấy đã vi phạm nghĩa vụ về thời hạn bàn giao căn hộ đối với ông H, bà P và phải trả tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ cho ông H, bà P.

[2.3] Về diện tích căn hộ làm cơ sở xác định tổng giá bán căn hộ và tiền lãi phải thanh toán:

Điều b khoản 2.1 điều 2 của hợp đồng quy định “Các bên thống nhất diện tích thực tế của căn hộ được bàn giao cho bên mua có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn diện tích căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này. Hai bên đồng ý và chấp nhận rằng sẽ không có bất cứ khiếu kiện gì, và phần chênh lệch diện tích đó được các bên thanh quyết toán (tăng hoặc giảm) theo diện tích thực tế trước khi Bên mua nhận bàn giao căn hộ...”

Ông H, bà P đồng ý thanh toán phần diện tích căn hộ tăng thêm. Hai bên thống nhất xác định diện tích mới của căn hộ là 142,8 m² với đơn giá bằng 50% đơn giá do Hội đồng định giá quận Cầu Giấy đưa ra. Công ty Cầu Giấy yêu cầu tính phần diện tích tăng thêm theo đơn giá đã được thỏa thuận trong hợp đồng mua bán. Hội đồng xét xử thấy việc tăng thêm diện tích căn hộ là do Công ty Cầu Giấy tự ý thay đổi thiết kế, không thuộc trường hợp tăng, giảm sai số cho phép trong quá trình xây dựng nên việc Công ty Cầu Giấy yêu cầu tính phần diện tích tăng thêm theo đơn giá trong hợp đồng là chưa thỏa đáng, HĐXX xét thấy cần chấp nhận đơn giá do Hội đồng định giá đã định giá cho phần diện tích tăng thêm mới là phù hợp. Cụ thể: (128,7 m² x 43.287.353 đồng/m²) + (14.10 m² x 36.376.667 đồng/m²) = 6.083.993.335 đồng.

[2.4] Về lãi suất chậm bàn giao căn hộ:

Theo điểm a khoản 12.2 điều 12 của hợp đồng nếu Bên bán vi phạm chậm trễ bàn giao căn hộ thì “...*Bên bán phải trả cho Bên Mua một khoản tiền lãi phát sinh*

do chậm bàn giao trên số tiền mà Bên Mua đã trả cho Bên Bán và được tính theo lãi suất tiền gửi có kỳ hạn 3 (ba) tháng của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam công bố tại thời điểm bàn giao căn hộ. Trong bất cứ trường hợp nào, tổng các khoản tiền lãi và tiền phạt (nếu có) mà Bên Bán trả cho Bên Mua sẽ không vượt quá 10% giá bán căn hộ... ”.

Theo Công văn số 1489/BIDV.SGD1-QLRR2 ngày 25/9/2020 của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam thì lãi suất là 3,8%/năm.

Thời điểm bàn giao căn hộ muộn nhất theo thỏa thuận trong hợp đồng là ngày 30/9/2016, do đó thời điểm vi phạm hợp đồng của Công ty bắt đầu tính từ ngày 30/9/2016, tuy nhiên nguyên đơn tự nguyện chỉ yêu cầu tính lãi từ ngày 01/01/2017, xét sự tự nguyện này là phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Công ty Cầu Giấy phải trả cho ông H, bà P số tiền lãi theo lãi suất có kỳ hạn 03 tháng của ngân hàng BIDV tại thời điểm xét xử là 3,8%/năm, thời điểm tính lãi từ ngày 1/1/2017 đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử tức ngày 30/9/2020, số tiền lãi là **554.192.946** đồng.

[2.5] Về thời điểm nộp số tiền tương ứng 5% tổng số tiền bán căn hộ:

Nguyên đơn đề nghị chấp nhận được nộp tại thời điểm ông, bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ. Xét hợp đồng mua bán căn hộ số 4007 được ký kết vào thời điểm Luật nhà ở năm 2005 có hiệu lực pháp luật. Luật nhà ở năm 2005 không có quy định cụ thể về nội dung này, tuy nhiên đến Luật nhà ở năm 2014 hiện hành, tại khoản 5 điều 63 Luật nhà ở năm 2014 quy định:

“5. Việc ứng tiền trước của người mua nhà ở xã hội quy định tại Điều này được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở, phù hợp với tỷ lệ hoàn thành xây dựng công trình nhà ở và tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt nhưng tổng số tiền ứng trước của người mua không được vượt quá 70% giá trị của nhà ở mua bán đến trước khi bàn giao nhà ở cho người mua và không được vượt quá 95% giá trị của nhà ở mua bán đến trước khi người mua nhà được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó”.

Điều khoản này của Luật nhà ở năm 2014 là sự bổ sung chi tiết, cần thiết để bảo vệ người mua nhà, căn cứ Luật bảo vệ người tiêu dùng năm 2010 Hội đồng xét xử xét thấy điều khoản này của Luật nhà ở năm 2014 cần được áp dụng để hai bên thực hiện nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông H, bà P.

[2.6] Về yêu cầu khấu trừ tiền lãi do Công ty Cầu Giấy chậm bàn giao vào số tiền mua căn hộ còn thiếu của ông H, bà P:

Xét thấy yêu cầu này không vi phạm quyền lợi của các bên và thuận lợi trong việc thực hiện thanh toán nghĩa vụ cho nhau nên chấp nhận. Ông H, bà P đã thanh toán tổng số tiền mua căn hộ cho Công ty Cầu Giấy là 3.899.757.572 đồng. Ông H, bà P còn phải thanh toán tiền mua căn hộ là 6.083.993.335 đồng - 3.899.757.572 - **554.192.946 = 1.630.042.817** đồng.

Sau khi công trình Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ cao cấp để bán và cho thuê Discovery Complex, địa chỉ số 302 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội được cơ quan nhà nước có thẩm quyền nghiệm thu, cho phép đưa vào sử dụng, Công ty Cầu Giấy có quyền yêu cầu ông H, bà P thanh toán số tiền mua căn hộ còn thiếu và bàn giao căn hộ cho ông H, bà P. Ông H, bà P có nghĩa vụ thanh toán số tiền mua căn hộ còn thiếu cho Công ty Cầu Giấy và nhận bàn giao căn hộ số 4007 của dự án. Số tiền tương ứng 5% giá bán căn hộ sẽ được ông H, bà P thanh toán khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ.

[2.7] Về yêu cầu của ông H, bà P yêu cầu Công ty Cầu Giấy tạm bàn giao căn hộ để thi công nội thất:

Phía bị đơn xác nhận hiện nay toàn bộ công trình Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ cao cấp Discovery Complex chưa được nghiệm thu và chưa đủ điều kiện bàn giao đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu tạm bàn giao căn hộ như yêu cầu của ông H, bà P.

Về án phí : Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[3]. Về án phí

3.1. Án phí DSST: Ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 12.822.775 đồng (đối với 50% diện tích tăng thêm 256.455.502 đồng) được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 26.167.718 đồng và sung công quỹ nhà nước số tiền án phí yêu cầu phản tố là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 23.541.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng số AA/2018/0003002 ngày 4/11/2019 tại Chi cục thi hành án Dân sự quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy còn phải nộp 2.926.718 đồng án phí dân sự sơ thẩm

3.2. Về án phí DSPT: Người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Từ những nhận định trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật TTDS

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội và xử như sau:

Áp dụng điều 388, 401, 407, 429 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng điều 26, 27 Luật kinh doanh bất động sản năm 2004;

Áp dụng khoản 1 điều 39; 92, 93 Luật nhà ở năm 2005;

Áp dụng khoản 5 điều 63 Luật nhà ở năm 2015;

Áp dụng điều 123 Luật Xây dựng năm 2014;

Áp dụng khoản 3 điều 26; điểm a khoản 1 điều 35; điểm a khoản 1 điều 39; khoản 1 điều 147; điều 184; điểm c khoản 2 Điều 227; 271; 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 4 điều 16 Nghị định số 99/2015/NĐ – CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở năm 2014;

Áp dụng điểm đ khoản 1 điều 12; khoản 1,2, 5 điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Danh mục mức án phí, lệ phí kèm theo Nghị quyết.

***Xử:**

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

Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy đối với ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P về việc yêu cầu trả tiền phạt do chấm dứt hợp đồng, số tiền 614.723.700 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại do chấm dứt hợp đồng, số tiền 554.677.749 đồng do rút yêu cầu phản tố.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy đối với ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ 4007/HĐMBCH ngày 31/7/2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P đối với Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy.

Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ cho ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P là **554.192.946** đồng. Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử, số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ sẽ vẫn được tiếp tục tính từ ngày tiếp theo của ngày xét xử cho đến khi hai bên bàn giao căn hộ trên thực tế. Số tiền để tính lãi là số tiền mua nhà ông H, bà P đã nộp cho Công ty Cầu Giấy, lãi suất áp dụng để tính là lãi suất tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam công bố trong từng giai đoạn kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử đến khi căn hộ được bàn

giao thực tế. Nếu đến ngày bàn giao căn hộ thực tế, tổng số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ vượt quá 10% giá bán căn hộ thì áp dụng thỏa thuận trong hợp đồng, Công ty Cầu Giấy có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Kim P số tiền lãi chậm trả bàn giao căn hộ bằng 10% giá bán căn hộ tính theo diện tích mới.

Chấp nhận yêu cầu được khấu trừ số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ Công ty Cầu Giấy có nghĩa vụ thanh toán vào số tiền ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P còn phải thanh toán để mua căn hộ số 4007 thuộc dự án Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ cao cấp để bán và cho thuê Discovery Complex, địa chỉ số 302 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội là 2.184.235.763 đồng cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy.

Ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P còn phải thanh toán cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy số tiền là **1.630.042.817** đồng. Cụ thể, ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P có nghĩa vụ nộp cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy 1.325.843.151 đồng tại thời điểm hai bên bàn giao căn hộ và nộp 304.199.666 đồng tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P. Các nghĩa vụ tài chính khác được các bên tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Không chấp nhận yêu cầu tạm bàn giao căn hộ số 4007 thuộc dự án Trung tâm thương mại - văn phòng - căn hộ để bán và cho thuê Discovery Complex tại số 302 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội của ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P đối với Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy.

Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy, ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P có quyền và nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ 4007/HĐMBCH ngày 31/7/2015 đã được ký kết. Sau khi công trình Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ cao cấp để bán và cho thuê Discovery Complex, địa chỉ số 302 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội được cơ quan nhà nước có thẩm quyền nghiệm thu, cho phép đưa vào sử dụng, Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy có quyền và nghĩa vụ yêu cầu ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P thanh toán số tiền mua căn hộ còn thiếu và bàn giao căn hộ cho ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P. Ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P có quyền và nghĩa vụ thanh toán số tiền mua căn hộ còn thiếu cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy và nhận bàn giao căn hộ số 4007 của dự án theo tiến độ nộp số tiền còn lại nêu trên.

Án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 12.822.775 đồng (đối với 50% diện tích tăng thêm 256.455.502 đồng) được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 13.523.000 đồng

theo biên lai thu số AA/2015/0006627 ngày 07/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy. Ông H, bà P được hoàn lại 400.000 đồng.

Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 26.167.718 đồng và sung công quỹ nhà nước số tiền án phí yêu cầu phân tố là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 23.541.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng số AA/2018/0003002 ngày 4/11/2019 tại Chi cục thi hành án Dân sự quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy còn phải nộp 2.926.718 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Minh P mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số 00020802 ngày 05/02/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy. Ông H, bà P còn phải nộp tiếp 300.000 đồng.

- Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Cầu Giấy phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số 0020640 ngày 07/12/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án dân sự 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 2015.

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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND quận Cầu Giấy;
- VKSND TP. Hà Nội
- CC THADSquận Cầu Giấy;
- Cục THATP Hà Nội
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, Văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thanh Bình

CÁC THẨM PHÁN **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THÂM**
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

