

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 39/2025/DS-PT

Ngày 16-01-2025

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán
căn hộ và tranh chấp hợp đồng tín
dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng;
Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Dung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Ngọc Nữ – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 16 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 403/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 219/2024/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 430/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 528/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 11 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 546/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2024; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 28/2024/TB-TA ngày 18 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Minh T, sinh năm 1981; địa chỉ: số C, đường số A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô Đức T1, sinh năm 1968, là Luật sư Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: số A, đường N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- Bị đơn: Công ty TNHH D1; địa chỉ trụ sở: số A, đường D, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đặng Minh T2, sinh năm 1994; địa chỉ: số A, đường D, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: số I, đường Cách mạng tháng T, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 02/5/2024). Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị Hồng T3, sinh năm 1984; địa chỉ: số C, đường số A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1; địa chỉ: số B, đường C, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ chi nhánh: số B, đường L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1: Ông Đỗ Đ, sinh năm 1993; địa chỉ: số B, đường L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 18/12/2023). Có mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 01/10/2020, nguyên đơn và bị đơn ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: RA-29-10/HĐMBCH/RB-2020/CHARMCITY để mua căn hộ số 10, tầng 29, mã căn hộ: RA-29-10 thuộc Block RUBY RA và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: RA-30-11/HĐMBCH/RB -2020/CHARMCITY ngày 01/10/2020 để mua căn hộ số 11, tầng 30, mã căn hộ: RA-30-11. Cả hai căn hộ thuộc Block RUBY RA, khu P tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Tổng giá trị hợp đồng của căn hộ số 10 là 1.940.415.696 đồng và căn hộ số 11 là 1.949.367.978 đồng. Nguyên đơn đã thanh toán đủ 95% tổng giá trị của 02 hợp đồng với tổng số tiền 3.623.800.359 đồng; 5% còn lại tương đương với số tiền 191.013.181 đồng, nguyên đơn sẽ thanh toán đủ khi nhận được giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ.

Ngày 28/12/2020, Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 - Chi nhánh L2, ông Lê Minh T, bà Phạm Thị Hồng T3 và Công ty TNHH D1 (sau đây viết tắt là Công ty D1) ký kết Thỏa thuận ba bên số 0932/2020/906-TTBB.

Ngày 28/12/2020, nguyên đơn và Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 - Chi nhánh L2 (sau đây viết tắt là Ngân hàng N1) ký kết Hợp đồng tín dụng số: 0932/2020/906-CV ngày 28/12/2020 để vay số tiền 2.672.000.000 đồng và Hợp đồng thế chấp tài sản (quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng) số 0278/2020/906-BĐ ngày 28/12/2020.

Ngày 09/9/2020, bị đơn phát hành Thông báo số 909/TB-DCT. Theo thông báo này, bị đơn hỗ trợ lãi suất cho khách hàng 18 tháng. Tuy nhiên, ngày 01/5/2022, bị đơn ban hành Thông báo số 105/2022/TB-DCT kết thúc chương

trình hỗ trợ lãi suất vào ngày 15/5/2022 (bị đơn mới chỉ hỗ trợ được 16 tháng 7 ngày), bị đơn chưa thực hiện theo đúng cam kết.

Tại Điều 4 của Hợp đồng mua bán căn hộ quy định: bên bán bàn giao căn hộ cho bên mua vào ngày 31/5/2022 (+/- 120 ngày). Tại khoản 11.2, Điều 11 quy định ngày chậm bàn giao được tính từ ngày thứ 121. Nếu bên bán chậm bàn giao căn hộ quá thời hạn 120 ngày thì bên mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung. Trong trường hợp bên mua yêu cầu chấm dứt hợp đồng với bên bán, bên bán và bên mua phải thỏa thuận bằng văn bản và số tiền bên bán hoàn trả tối đa là toàn bộ số tiền bên mua đã thanh toán và bên bán chịu phạt tiền vi phạm hợp đồng là 20% trên giá bán căn hộ.

Ngày 12/5/2022, nguyên đơn nhận được Thông báo số RA-30-11/2022/TB-DCT và RA-29-10/2022/TB-DCT ngày 10/5/2022 về việc bàn giao căn hộ và các vấn đề có liên quan của bị đơn qua dịch vụ chuyển phát nhanh. Thông báo này là thông báo chung cho tất cả các khách hàng. Thời gian bàn giao: sáng: 08 giờ đến 12 giờ, chiều: 13 giờ đến 17 giờ từ ngày 15/6/2022 đến 31/7/2022. Tuy nhiên, tại thời điểm này công trình chưa hoàn thành, chưa được cơ quan chức năng nghiệm thu (thực tế biên bản ngày 08/8/2022, công trình mới được nghiệm thu).

Ngày 10/6/2022, nguyên đơn tiếp tục nhận được 02 thư mời ngày 08/6/2022 về việc bàn giao căn hộ và các vấn đề có liên quan của bị đơn qua email. Theo nội dung thư mời thì thời gian bàn giao hai căn hộ từ 08 giờ đến 12 giờ và từ 13 giờ đến 17 giờ ngày 22/6/2022. Tuy nhiên, sau khi hai bên trao đổi lại về thời gian bàn giao căn hộ thì bị đơn thông báo nhận căn hộ vào ngày 22/6/2022, ông T cũng thống nhất.

Ngày 28/6/2022, ông T đến nhận căn hộ tại sảnh B của Tòa chung cư thì gặp ông Nguyễn Lê Ngọc C – Giám đốc Ban quản lý dự án và bà Lê Thị Q - chuyên viên pháp lý. Do căn hộ chưa hoàn thiện nên ông T yêu cầu bị đơn phải cung cấp hồ sơ gồm: biên bản nghiệm thu hoàn thành công việc xây dựng giữa nhà thầu, đơn vị tư vấn và chủ đầu tư, biên bản nghiệm thu phòng cháy chữa cháy và những giấy tờ khác có liên quan; đồng thời, yêu cầu sửa chữa các lỗi của căn hộ như: thay thế gạch, đá bị bộp, sơn nước không đồng màu, nẹp cửa không thẳng, các góc tường không ke, sàn gỗ bổ sung silicon, trong quá trình sửa nếu còn phát sinh lỗi đề nghị chủ đầu tư tiếp tục khắc phục, những dịch vụ tiện ích như hồ bơi, nhà xe phải hoàn thành. Quá trình làm việc hai bên có lập biên bản, các bên có ký vào biên bản. Theo biên bản này, bên bị đơn cam kết tháng 7/2022 sẽ cung cấp cho ông T biên bản nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng do Bộ X cấp, tất cả những lỗi cần khắc phục bị đơn sẽ hoàn thành vào ngày 09/7/2022, nhà xe, hồ bơi, bị đơn cam kết ngày 01/7/2022 sẽ hoàn thành.

Ngày 09/7/2022, ông T đến Tòa nhà chung cư kiểm tra lại những lỗi mà ông T yêu cầu bị đơn thì bị đơn chưa khắc phục được yêu cầu nào. Ông T có gặp ông Nguyễn Đức M là đại diện cho bị đơn và nêu ra những việc bị đơn chưa thực hiện, ông M ghi lại biên bản, hai bên có ký vào biên bản. Theo biên bản này thì bị đơn thừa nhận chưa khắc phục và hẹn ngày 11/7/2022 sẽ trả lời cho khách hàng các hạng mục theo danh sách đính kèm (hai bên cùng liệt kê các hạng mục).

Đến ngày 11/7/2022, bị đơn không phản hồi nên ông T liên lạc với bị đơn hỏi đến khi nào các lỗi mới được sửa chữa xong nhưng đến ngày 14/7/2022 bị đơn mới trả lời “để họ nhắc nhà thầu và báo lại sau”.

Ngày 19/7/2022, nguyên đơn gửi email, yêu cầu cung cấp toàn bộ các biên bản ông T đã yêu cầu vào ngày 28/6/2022, yêu cầu xác định cụ thể thời gian hoàn thành và đưa ra hướng xử lý. Tuy nhiên, bị đơn không phản hồi. Ngày 01/8/2022, ông T tiếp tục gửi email nhắc lại. Đến ngày 02/8/2022, bị đơn phản hồi sẽ bàn giao theo hợp đồng.

Ngày 24/8/2022, phía bị đơn có gửi email thông báo đã khắc phục, sửa chữa và có đầy đủ hồ sơ pháp lý, yêu cầu ông T đến nhận bàn giao. Ngày 25/8/2022, ông T yêu cầu bị đơn gửi hồ sơ qua email để ông T kiểm tra trước. Ngày 29/8/2022, bị đơn gửi toàn bộ hồ sơ pháp lý cho ông T và thống nhất ngày 30, 31/8/2022 đến bàn giao căn hộ.

Chiều ngày 30/8/2022, ông T đến kiểm tra nhưng tất cả những yêu cầu ông T đưa ra đều chưa được khắc phục. Ông T gặp ông Nguyễn Hồng C1 để làm việc, hai bên có lập biên bản và ký vào biên bản. Theo biên bản này, hai bên thống nhất thay gạch bộp, thay đá mặt bếp, vệ sinh lại căn hộ, bị đơn cam kết ngày 13/9/2022 sẽ hoàn tất.

Ngày 13/9/2022, ông T đến theo lịch hẹn, bị đơn có khắc phục nhưng chưa triệt để, phía bị đơn tiếp tục gia hạn thời gian khắc phục, sửa chữa hoàn thành chậm nhất vào ngày 30/9/2022.

Sáng ngày 30/9/2022, vào lúc 06 giờ 13 phút ông T có nhắn lại cho bị đơn do ông T bận nên sẽ nhận căn hộ vào buổi chiều, bị đơn không trả lời. Đến 14 giờ 41 phút cùng ngày ông T có gọi điện nhưng bị đơn không trả lời, ông T sốt ruột nên ông T đến khu căn hộ chung cư vào lúc 16 giờ 32 phút nhưng không gặp đại diện bị đơn. Ông T chỉ gặp đơn vị quản lý tòa nhà thì họ báo đã hết giờ làm việc, họ hẹn lại vào ngày hôm sau.

Ngày 01/10/2022, ông T gửi email cho bị đơn với nội dung “xác nhận nguyên đơn có đến mà bên bán không có nhân viên để bàn giao”, bị đơn có phản hồi “do hết giờ làm việc nên lịch được dời lại hôm sau”.

Nhận thấy thái độ của phía bị đơn là thiếu trách nhiệm nên ông T có gửi đơn ghi ngày 03/10/2022 yêu cầu bị đơn chấm dứt hợp đồng, trả lại tiền cho nguyên đơn. Trong nội dung đơn ông T ghi rõ chất lượng công trình chưa đảm bảo theo Điều 4, khoản 4.1 của hợp đồng và Điều 5, khoản 5.2, mục 5.2.4 của hợp đồng và vi phạm thời gian bàn giao căn hộ. Đến ngày 15/10/2022, bị đơn phản hồi, không đồng ý thanh lý và yêu cầu đến nhận căn hộ ngày 21/10/2022 nếu không đến nhận thì phạt theo hợp đồng.

Ngày 21/10/2022, nguyên đơn đến gặp bị đơn yêu cầu thanh lý hợp đồng và bồi thường 20% theo hợp đồng, lý do yêu cầu bồi thường do bị đơn chậm bàn giao căn hộ theo quy định tại Điều 11.2 khoản a của Hợp đồng mua bán căn hộ. Bị đơn ghi nhận lại yêu cầu của ông T và báo cáo với ban điều hành, đồng thời đề

xuất phương án đưa căn hộ của khách vào sổ hàng để thanh lý chuyển nhượng cho khách hàng khác. Ông T đồng ý nhưng phải có văn bản chính thức.

Khoảng đầu tháng 11/2022, bộ phận kế toán của bị đơn có gọi điện cho ông T, đề xuất thanh lý hợp đồng với điều kiện tính phạt 20% cho ông T, ông T không đồng ý. Bộ phận kế toán đề xuất tổ chức cuộc họp ngày 29/11/2022 tại Văn phòng đường Cách mạng tháng T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đến ngày 29/11/2022, đại diện phía bị đơn gồm: ông Lê Kim H, bà Nguyễn Thị Hồng T4, bà Chương Thị C2 và bà Nguyễn Thị Diệu L cùng với nguyên đơn có cuộc họp. Nội dung xoay quanh vấn đề thỏa thuận chấm dứt hợp đồng, hoàn tiền lại cho nguyên đơn và không xử lý phạt, đại diện bị đơn ghi nhận ý kiến đề trình Tổng giám đốc và sẽ thông báo lại cho nguyên đơn. Hai bên có lập biên bản và ký vào biên bản. Đồng thời, ông T yêu cầu được gặp ông Nguyễn Hữu N – Tổng giám đốc.

Sáng ngày 07/12/2022, ông Nguyễn Hữu N – Tổng giám đốc, bà Nguyễn Thị Hồng T4 và bà Nguyễn Thị Diệu L cùng nguyên đơn có mở cuộc họp tại Văn phòng công ty của bị đơn. Ông N xác định là Công ty không sai nên không đồng ý thỏa thuận chấm dứt hợp đồng và cuộc họp kết thúc mà không có biên bản.

Việc bị đơn không đồng ý thỏa thuận chấm dứt hợp đồng với nguyên đơn là vi phạm thỏa thuận tại Điều 4 và khoản 11.2. Điều 11 của Hợp đồng mua bán căn hộ, đã gây ra mâu thuẫn giữa hai bên và nếu kéo dài thì sẽ gây thiệt hại cho nguyên đơn. Vì thế, việc chấm dứt hợp đồng tại thời điểm này và các bên liên quan có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các cam kết của mình theo thỏa thuận của Hợp đồng mua bán căn hộ là hoàn toàn hợp lý.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: RA-29 10/HĐMBCH/RB-2020/CHARMCITY ngày 01 tháng 10 năm 2020 và RA-30-11/HĐMBCH/RB-2020/CHARMCITY ngày 01 tháng 10 năm 2020 giữa nguyên đơn với bị đơn.

2. Buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn và các khoản phạt như sau:

- Tổng số tiền mua 02 căn hộ là 3.693.320.359 đồng.

- Bị đơn phải chịu phạt vi phạm hợp đồng 20% trên giá bán căn hộ tương đương với số tiền 777.956.789 đồng (bao gồm 10 % VAT và phí bảo trì 2%) (căn cứ khoản b Điều 11.2 của Hợp đồng, phụ lục 03 của hợp đồng và xác nhận thanh toán) của bị đơn.

- Thanh toán lãi suất Ngân hàng theo lãi suất dài hạn 12,4%/năm của số tiền 2.180.986.816 đồng tính từ ngày 04/10/2023 cho đến ngày 20/12/2023 là: 2.180.986.816 đồng x 12,4%/năm x 2,8 tháng = 57.793.164 đồng.

Tổng số tiền mà bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là: 3.693.800.320 đồng + 777.956.789 đồng + 57.793.164 đồng = 4.529.070.312 đồng.

Ngày 05/7/2024, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

- Chấm dứt thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: RA-29-10/HĐMBCH/RB-2020/CHARMCITY ngày 01/10/2020 và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: RA-30-11/HĐMBCH/RB-2020/CHARMCITY ngày 01/10/2022 giữa nguyên đơn với bị đơn.

- Đối với số tiền mua 02 căn hộ là 3.693.320.359 đồng mà bị đơn đã nhận của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án:

+ Buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.512.333.543 đồng.

+ Buộc bị đơn phải trả cho Ngân hàng N1 số tiền 2.180.986.816 đồng và chịu toàn bộ lãi suất, lãi phạt và các chi phí phát sinh tính từ sau ngày 20/12/2022 cho Ngân hàng N1 theo Hợp đồng tính dụng số: 0932/2020/906 - CV ngày 28/12/2020 giữa nguyên đơn với Ngân hàng N1.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng N1, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 09/7/2024, nguyên đơn chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng N1, đồng ý thanh toán nợ gốc bằng việc cần trừ vào số tiền nguyên đơn đã chuyển cho bị đơn để mua căn hộ và yêu cầu bị đơn phải trả lãi và các chi phí khác cho Ngân hàng N1.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bị đơn thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc ký kết hai hợp đồng mua bán căn hộ như nguyên đơn trình bày. Theo đó, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn 95% + 2% phí bảo trì giá trị hợp đồng với số tiền 3.623.800.359 đồng. Đồng thời, bị đơn hỗ trợ một phần lãi suất tối đa 18 tháng kể từ khi nhận nợ hoặc thời điểm chủ đầu tư thông báo bàn giao căn hộ (tùy theo điều kiện nào đến trước).

Ngày 28/12/2020, Ngân hàng N1 – Chi nhánh L2 cùng khách hàng Lê Minh T và Công ty D1 ký kết Thỏa thuận ba bên số 0932/2020/906-TTBB. Theo đó, ông Lê Minh T vay Ngân hàng N1 số tiền 2.672.000.000 đồng để tiếp tục thanh toán tiền mua hai căn hộ RA-29-10 và RA-30-11 với chính sách hỗ trợ lãi suất thỏa thuận tại Điều 6 của hợp đồng. Theo đó, Công ty D1 đã hỗ trợ nguyên đơn 16 tháng tiền lãi. Tuy nhiên, đến ngày 04/8/2022, bị đơn nhận được đơn đề nghị thanh toán lãi suất từ ông Lê Minh T. Sau khi xem xét, bị đơn đã quyết định hỗ trợ tiền lãi phát sinh đối với 02 căn hộ của ông T đến đủ 18 tháng theo nguyện vọng của khách hàng, nội dung này đã được Công ty D1 phản hồi bằng điện thoại và email ngày 26/9/2022. Trong đó, bị đơn đề nghị khách hàng cung cấp một số hồ sơ để nhận tiền hỗ trợ. Tuy nhiên, từ đó đến nay bị đơn không nhận được phản hồi từ ông T về nội dung này.

Bên cạnh đó, căn cứ vào nội dung Thỏa thuận ba bên, ngày 01/5/2022 bị đơn phát hành thông báo về việc kết thúc chương trình hỗ trợ lãi suất từ ngày 15/5/2022. Đồng thời, ngày 15/5/2022 bị đơn cũng ban hành thông báo bàn giao căn hộ khối A2.

Như vậy, căn cứ vào các hồ sơ pháp lý, bị đơn đã thực hiện đúng theo nội dung cam kết, đồng thời đã có thiện chí hỗ trợ thêm thời gian theo mong muốn của khách hàng.

Về việc bàn giao căn hộ: Bị đơn không thống nhất với việc nguyên đơn khi nguyên đơn cho rằng bị đơn chậm bàn giao căn hộ. Theo bị đơn thì nguyên đơn mới là người chậm nhận bàn giao căn hộ. Cụ thể:

Ngày 10/5/2022, bị đơn phát hành thông báo lần đầu tiên về việc bàn giao căn hộ khối A2 với thời gian dự kiến bàn giao từ ngày 15/6/2022 đến ngày 31/7/2022 đến từng khách hàng.

Ngày 15/5/2022, bị đơn phát hành Thông báo chung số 105/5/2022/TB-DCT về việc bàn giao căn hộ và các vấn đề liên quan với thời gian dự kiến bàn giao từ ngày 15/6/2022 đến ngày 31/7/2022 gửi đến toàn bộ khách hàng.

Ngày 08/6/2022, bị đơn phát hành thư mời nhận bàn giao căn hộ số RA-29-10/TMNBGCH và RA-30-11/TMNBGCH đến khách hàng Lê Minh T mời đến nhận bàn giao căn hộ RA-29-10 và RA-30-11 vào ngày 22/6/2020.

Ngày 28/6/2022, tại văn phòng Công ty D1, đại diện Công ty đã cung cấp các hồ sơ pháp lý theo yêu cầu của ông Lê Minh T đồng thời giải đáp các vấn đề khách hàng thắc mắc. Trong ngày này, khi khách hàng lên kiểm tra căn hộ có ghi lại một số yêu cầu sửa chữa hoàn thiện căn hộ, trong phiếu yêu cầu sửa chữa hoàn thiện có ghi rõ nội dung “Trên đây là tất cả những yêu cầu của ông T về việc hoàn thiện căn hộ trên, mong Quý Công ty sửa chữa hoàn thiện căn hộ theo yêu cầu và bàn giao lại cho ông T trong thời gian sớm nhất”. Bị đơn đã tiến hành sửa chữa căn hộ theo các yêu cầu của khách hàng.

Sau khi hoàn thiện, bị đơn đã nhiều lần mời ông Lê Minh T đến dự án để nhận bàn giao căn hộ, ông T đến vào các ngày 30/8/2022, 31/8/2022, 13/9/2022, tuy nhiên nguyên đơn không đồng ý nhận bàn giao căn hộ mặc dù các yêu cầu sửa chữa đã được bị đơn hoàn thiện. Hơn nữa, ông Lê Minh T cố tình đi tìm các lỗi khác để không nhận bàn giao, các yêu cầu được ông Lê Minh T liệt kê sau đó như: vệ sinh căn hộ, thay 1 viên gạch bộp tại WC master, thay nắp bồn cầu bị xước, kiểm tra lại thiết kế sân phơi đồ (Theo Phiếu yêu cầu sửa chữa ngày 30 và 31/8/2022). Đến ngày 13/9/2022, bị đơn đã hoàn thiện các yêu cầu trên, khi đến kiểm tra căn hộ, ông Lê Minh T tiếp tục đưa ra các yêu cầu sửa chữa khác như: tường dợn, sơn nước bọt lỗ kim (theo Phiếu yêu cầu sửa chữa ngày 13/9/2022).

Từ ngày 19/9/2022, bị đơn đã nhiều lần liên hệ đề nghị nguyên đơn đến nhận bàn giao căn hộ nhưng nguyên đơn thông báo đang ở quê nên không đến nhận được, sẽ sắp xếp và thông báo lại cho bị đơn. Tuy nhiên, sau đó không nhận được thông tin từ ông T, đến ngày 24/9/2022 bị đơn tiếp tục gửi email đề nghị ông Lê Minh T sắp xếp thời gian đến nhận bàn giao nhưng không nhận được thông tin phản hồi (đính kèm hình ảnh nội dung email).

Sáng ngày 30/9/2022 (ngày cuối cùng theo thời gian dự kiến bàn giao căn hộ theo hợp đồng mua bán căn hộ), ông Lê Minh T nhắn tin cho bộ phận Chăm

sóc khách hàng của bị đơn về việc chiều sẽ báo lại về việc lên nhận bàn giao căn hộ, tuy nhiên khi hai bên chưa trao đổi cụ thể về thời gian đến nhận bàn giao thì ông Lê Minh T nhắn tin vào lúc 16 giờ 32 phút với nội dung đã đến tại dự án và hỏi nhân viên Chăm sóc khách hàng về việc bị đơn có thay đổi gì hay không mặc dù trước đó hai bên chưa từng thống nhất về thời gian bàn giao cụ thể do ông Lê Minh T báo đã về quê (đính kèm hình ảnh nội dung tin nhắn). Bị đơn cũng tiếp tục tạo điều kiện và hẹn ông Lê Minh T đến nhận bàn giao vào ngày 01/10/2022.

Sáng ngày 01/10/2022, bị đơn tiếp tục gửi email mời ông T đến nhận bàn giao căn hộ, tuy nhiên ông T tiếp tục phản hồi với nội dung “Chiều hôm qua ngày 30/9/2022 mình có liên lạc và đến nhận bàn giao nhưng chưa liên lạc được với các bên, team mình phản hồi giúp có thay đổi kế hoạch hay có trao đổi gì thêm, thông tin lại giúp”. Như vậy, một lần nữa nhận thấy mặc dù bị đơn đã thể hiện cụ thể nội dung mời ông T đến nhận bàn giao căn hộ tại email nhưng ông T không phản hồi trực tiếp đề nghị của bị đơn mà tiếp tục đặt câu hỏi về việc thay đổi kế hoạch mặc dù Công ty D1 chưa từng nhắc đến việc thay đổi kế hoạch đối với căn hộ này.

Đến ngày 03/10/2022, ông Lê Minh T gửi đơn yêu cầu thanh lý hợp đồng, yêu cầu bị đơn hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà ông Lê Minh T đã thanh toán và bị đơn không phải thanh toán 20% tiền phạt vi phạm hợp đồng.

Ngày 15/10/2022, bị đơn phát hành văn bản phản hồi đơn yêu cầu thanh lý hợp đồng và mời nhận bàn giao căn hộ cho ông T. Trong văn bản đã nêu rõ các nội dung về chất lượng công trình, về tiến độ bàn giao và tiếp tục mời ông T đến nhận bàn giao căn hộ ngày 21/10/2022. Ngày 21/10/2022, ông T đến dự án nhưng không lên kiểm tra để nhận bàn giao căn hộ.

Bị đơn khẳng định công trình khối A (R) đã được xây dựng đúng theo quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt; tuân thủ đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành đã được Bộ X chấp thuận kết quả nghiệm thu của bị đơn để đưa vào sử dụng (đính kèm văn bản thông báo kết quả nghiệm thu của Bộ X).

Bị đơn bàn giao căn hộ với danh mục thiết bị và vật liệu hoàn thiện căn hộ đúng như cam kết nêu tại Phụ lục 02 đính kèm hợp đồng.

Những yêu cầu sửa chữa của ông T theo phiếu yêu cầu sửa chữa hoàn thiện căn hộ không phải những lỗi trọng yếu về chất lượng công trình dẫn đến căn hộ không thể đưa vào sử dụng được và không thể là căn cứ để từ chối nhận bàn giao căn hộ nhiều lần.

Đồng thời, bị đơn đã mời ông T nhiều lần đến để bàn giao căn hộ từ tháng 6 đến tháng 9/2022. Vì vậy, Công ty không vi phạm nghĩa vụ về thời gian bàn giao căn hộ. Mặt khác, từ ngày bị đơn mời ông T đến nhận bàn giao căn hộ lần đầu ngày 22/6/2022 đến nay đã hơn 230 ngày. Căn cứ quy định tại điểm c, khoản 11.2, Điều 11 Hợp đồng mua bán căn hộ đã ký, ông T đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ nhận bàn giao căn hộ vượt quá 90 ngày. Do đó, bị đơn có quyền chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ theo Điều 14 của hợp đồng.

Thời điểm bị đơn bàn giao căn hộ vào ngày 15/6/2022 đến ngày 31/7/2022 có tổng 1.500 căn hộ giao đến khách hàng, tất cả các khách hàng đều đồng ý nhận bàn giao, riêng ông T không đồng ý bàn giao. Điều này chứng minh, bị đơn đã thực hiện đúng các cam kết với các khách hàng trong đó có ông T về việc bàn giao căn hộ đúng thời hạn, chất lượng xây dựng công trình.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đồng ý chấm dứt thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số RA-29-10/HĐMBCH-RB-2020/CHARMCITY ngày 01/10/2020 và Hợp đồng mua bán căn hộ số RA-30-11/HĐMBCH-RB-2020/CHARMCITY ngày 01/10/2020.

Bị đơn có đơn yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn phải chịu phạt 20% giá bán căn hộ, tương đương với số tiền 762.905.338 đồng. Bị đơn đồng ý thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền còn lại sau khi khấu trừ tiền phạt với số tiền là 2.930.415.021 đồng. Các yêu cầu khác của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 09/7/2024, bị đơn thay đổi yêu cầu phản tố như sau: yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ; buộc nguyên đơn nhận bàn giao hai căn hộ số RA-29-10/HĐMBCH-RB-2020/CHARMCITY ngày 01/10/2020 và căn hộ số RA-30-11/HĐMBCH-RB-2020/CHARMCITY ngày 01/10/2020; buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn 5% giá trị còn lại của hai căn hộ và 2% phí bảo trì, cụ thể: căn hộ số RA-29-10/HĐMBCH-RB-2020/CHARMCITY tổng số tiền 95.143.692 đồng, trong đó: 92.940.628 đồng (5% giá trị còn lại của hợp đồng), 2.203.064 đồng (2% phí bảo trì); căn hộ số RA-30-11/HĐMBCH-RB-2020/CHARMCITY tổng số tiền 95.582.643 đồng, trong đó: 93.519.250 đồng (5% giá trị còn lại của hợp đồng), 2.063.393 đồng (2% phí bảo trì).

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng N1 bị đơn không có ý kiến gì.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 trình bày:

Ngày 28/12/2020, ông Lê Minh T và bà Phạm Thị Hồng T3 đã ký kết Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số: 0932/2020/906-CV để vay tiền của Ngân hàng N1 – Chi nhánh L2 cụ thể như sau: số tiền hạn mức vay: 2.672.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm bảy mươi hai triệu đồng); thời hạn vay: 240 tháng; từ ngày 08/01/2021 đến ngày 08/01/2041; lãi suất trong hạn: 14,8%/năm, điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; mục đích vay vốn: vay mua căn hộ Charm City RA-29-10 và RA-30-11.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: Quyền tài sản là quyền đòi nợ, quyền yêu cầu thanh toán, quyền được bồi thường thiệt hại, quyền thụ hưởng bảo hiểm phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ dự án với thông tin chi tiết bao gồm: Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư B (A2) số RA-29-10/HĐMBCH/RB-2020/CHARMCITY ký ngày 01/10/2020 và các phụ lục hợp đồng có liên quan giữa Công ty TNHH D1 với ông Lê Minh T, đối tượng của hợp đồng là căn hộ số RA-29-10, Block Ruby (A2) và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư B (A2) số RA-30-11/HĐMBCH/RB-2020/CHARMCITY ký ngày 01/10/2020 và các phụ

lục hợp đồng có liên quan giữa Công ty TNHH D1 và ông Lê Minh T đối tượng của hợp đồng là căn hộ số RA-30-11, Block R (A2), chung cư C thuộc: khu P, khu phố T, phường D, tỉnh Bình Dương do Công ty TNHH D1 làm chủ đầu tư. Hợp đồng thế chấp được công chứng ngày 28/10/2020 tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong khoản thời gian từ ngày 01/01/2021 đến 19/6/2022, bị đơn đã hỗ trợ thanh toán cho nguyên đơn số tiền lãi 304.175.871 đồng, tiền gốc nguyên đơn chưa phải nộp. Từ ngày 20/6/2022 đến ngày 20/12/2022, nguyên đơn đã thanh toán cho Ngân hàng N1 300.000.000 đồng tiền gốc và 162.920.803 đồng tiền lãi. Từ ngày 20/01/2023 đến nay, ông Lê Minh T và bà Phạm Thị Hồng T3 đã vi phạm nghĩa vụ trong Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng N1, không đóng tiền gốc và lãi. Mặc dù Ngân hàng N1 đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện để ông Lê Minh T và bà Phạm Thị Hồng T3 trả nợ, nhưng ông Lê Minh T và bà Phạm Thị Hồng T3 vẫn không thực hiện nghĩa vụ, có biểu hiện không hợp tác và không có thiện chí giải quyết nợ vay với Ngân hàng. Việc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết, kế hoạch trả nợ với Ngân hàng N1 của ông Lê Minh T và bà Phạm Thị Hồng T3 đã vi phạm các điều khoản cam kết trong hợp đồng tín dụng, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Ngân hàng N1 có yêu cầu độc lập như sau:

- Tuyên buộc ông Lê Minh T và bà Phạm Thị Hồng T3 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N1 toàn bộ số nợ gốc và lãi vay theo Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ đã ký giữa hai bên, tổng số tiền tạm tính đến ngày 09/7/2024 là 2.713.645.438 đồng, trong đó: nợ gốc: 2.180.986.816 đồng, nợ lãi: 532.658.622 đồng.

- Trong thời gian chưa thanh toán nợ, ông Lê Minh T và bà Phạm Thị Hồng T3 vẫn phải chịu lãi suất quá hạn, lãi phạt theo quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ.

- Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Lê Minh T và bà Phạm Thị Hồng T3 vẫn không trả nợ theo Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản đã ký thì Ngân hàng N1 được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là: quyền tài sản là quyền đòi nợ, quyền yêu cầu thanh toán, quyền được bồi thường thiệt hại, quyền thụ hưởng bảo hiểm phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư B (A2) số RA-29-10/HĐMBCH/RB-2020/CHARMCITY ký ngày 01/10/2020 và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư B (A2) số RA-30-11/HĐMBCH/RB-2020/CHARMCITY ký ngày 01/10/2020 và các phụ lục hợp đồng có liên quan giữa Công ty TNHH D1 với ông Lê Minh T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Hồng T3 trình bày:

Bà T3 là vợ của ông Lê Minh T là nguyên đơn trong vụ án nêu trên, số tiền mua 02 căn hộ số: 10, tầng 29, mã căn hộ: RA-29-10, Block RUBY RA và căn hộ số: 11, tầng: 30, mã căn hộ: RA-30-11, Block RUBY RA thuộc khu P tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương là tài sản chung của vợ chồng. Tất

cả các vấn đề có liên quan đến vụ án do ông Lê Minh T toàn quyền quyết định, bà T3 không có ý kiến gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 219/2024/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh T với bị đơn Công ty TNHH D1 về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH D1 với nguyên đơn ông Lê Minh T về việc yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: RA-29- 10/HĐMBCH/RB-2020/CHARMCITY ngày 01/10/2020 và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: RA-30-11/HĐMBCH/RB-2020/CHARMCITY ngày 01/10/2020.

Buộc ông Lê Minh T và bà Phạm Thị Hồng T3 nhận bàn giao căn hộ số: 10; tầng: 29; mã căn hộ: RA-29-10, Block RUBY RA và căn hộ số: 11; tầng: 30; mã căn hộ: RA-30-11, Block RUBY RA thuộc khu P tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương từ Công ty TNHH D1.

Buộc ông Lê Minh T thanh toán cho Công ty TNHH D1 (5% phí còn lại của Hợp đồng và 2% phí bảo trì): đối với căn hộ số RA-29-10/HĐMBCH-RB-2020/CHARMCITY tổng số tiền thanh toán là 95.143.692 đồng, trong đó: 92.940.628 đồng (5% giá trị còn lại của hợp đồng), 2.203.064 đồng (2% phí bảo trì) và căn hộ số RA-30-11/HĐMBCH-RB-2020/CHARMCITY tổng số tiền phải thanh toán là 95.582.643 đồng, trong đó: 93.519.250 đồng (5% giá trị còn lại của hợp đồng), 2.063.393 đồng (2% phí bảo trì).

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N1:

3.1. Buộc ông Lê Minh T và bà Phạm Thị Hồng T3 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP N1 khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số: 0932/2020/906-CV ngày 28/12/2020 tính đến hết ngày 08/7/2024 là 2.713.645.438 đồng (hai tỷ bảy trăm mười ba triệu sáu trăm bốn mươi lăm ngàn bốn trăm ba mươi tám đồng), trong đó, nợ gốc: 2.180.986.816 đồng, nợ lãi: 532.658.622 đồng.

3.2. Tiền lãi được tiếp tục tính từ ngày 09/7/2024 cho đến khi ông Lê Minh T và bà Phạm Thị Hồng T3 thanh toán xong các khoản nợ theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số: 0932/2020/906-CV ngày 28/12/2020.

3.3 Trường hợp ông Lê Minh T và bà Phạm Thị Hồng T3 không thanh toán nợ, Ngân hàng TMCP N1 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0278/2020/906-BĐ lập ngày 28/12/2020 là căn hộ số: 10; tầng: 29; mã căn hộ: RA-29-10, Block RUBY RA và căn hộ số: 11; tầng: 30; mã căn hộ: RA-30-11, Block RUBY RA thuộc khu P tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo hai Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số RA-29-10/HĐMBCH/RB-

2020/CHARMCITY ký ngày 01/10/2020 và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư B (A2) số RA-30-11/HĐMBCH/RB-2020/CHARMCITY ký ngày 01/10/2020 và các phụ lục Hợp đồng có liên quan giữa Công ty TNHH D1 với ông Lê Minh T.

4. Chi phí tố tụng:

Ông Lê Minh T phải chịu 60.500.000 đồng tiền chi phí giám định công trình xây dựng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/7/2024, nguyên đơn ông Lê Minh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn đưa ra phương án hòa giải thỏa thuận như sau:

+ Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: RA-29-10/HĐMBCH/RB-2020/CHARMCITY ngày 01/10/2020 và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: RA-30-11/HĐMBCH/RB-2020/CHARMCITY ngày 01/10/2020.

+ Công ty D1 trả lại cho nguyên đơn ông Lê Minh T số tiền 3.623.800.359 đồng.

+ Ông Lê Minh T hỗ trợ, bồi thường cho Công ty D1 10% giá trị hợp đồng đã thanh toán tương đương số tiền 362.380.000 đồng.

+ Ông Lê Minh T và bà Phạm Thị Hồng T3 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N1 khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số: 0932/2020/906-CV ngày 28/12/2020 tính đến hết ngày 08/7/2024 là 2.713.645.438 đồng, trong đó, nợ gốc: 2.180.986.816 đồng, nợ lãi: 532.658.622 đồng.

Tiền lãi được tiếp tục tính từ ngày 09/7/2024 cho đến khi ông Lê Minh T và bà Phạm Thị Hồng T3 thanh toán xong các khoản nợ theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số: 0932/2020/906-CV ngày 28/12/2020.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn không đồng ý với phương án hòa giải của nguyên đơn.

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

Cho nên, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nguyên đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo về việc buộc bị đơn phải trả cho Ngân hàng N1 số dư nợ gốc 2.180.986.816 đồng mà nguyên đơn đã vay theo Hợp đồng tín dụng số 0932/2020/906-CV ngày 28/12/2020 và chịu toàn bộ lãi suất và các chi phí phát sinh tính từ sau ngày 20/12/2022 cho Ngân hàng N1, nguyên đơn đồng ý thanh toán toàn bộ số dư nợ gốc và lãi cho Ngân hàng N1 theo Hợp đồng tín dụng số 0932/2020/906-CV ngày 28/12/2020. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn

bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bị đơn vi phạm hợp đồng chậm bàn giao căn hộ và công trình không đảm bảo chất lượng theo Kết luận kiểm định của Công ty S.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và cho rằng bị đơn không vi phạm nghĩa vụ giao nhà, các lỗi theo kết quả thẩm định không phải về chất lượng mà chỉ liên quan đến thẩm mỹ, đồng thời việc chấm dứt hợp đồng phải có sự đồng ý của Ngân hàng N1 theo Thỏa thuận ba bên ngày 28/12/2020. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N1 giữ nguyên yêu cầu độc lập và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Bản án sơ thẩm cho rằng công trình đã hoàn thành được đưa vào sử dụng phù hợp với Thông báo số: 384/CPN/QLXD/HT ngày 08/8/2022 của Bộ X (bút lục số 222) là không hợp lý, bởi lẽ: tại điểm a, Mục 2 của Thông báo số: 384 ngày 08/8/2022 của Bộ X có nêu rõ: chủ đầu tư và các nhà thầu tham gia xây dựng công trình chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, phù hợp của: hồ sơ thiết kế so với quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn thiết kế; bản vẽ hoàn công so với hồ sơ thiết kế được phê duyệt; hồ sơ hoàn thành công trình so với quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm về kết quả nghiệm thu chất lượng công trình. Quy định này đồng nghĩa với việc công trình được đưa vào sử dụng theo thông báo nêu trên chỉ có ý nghĩa về mặt thủ tục đối với cơ quan quản lý nhà nước, còn về mặt chất lượng hoàn thiện công trình thì chủ đầu tư phải tự chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật. Do Thông báo số: 384 ngày 08/8/2022 của Bộ X không xem xét về mặt hoàn thiện chất lượng công trình nên việc giải quyết tranh chấp phát sinh giữa các bên phải căn cứ vào các điều khoản cụ thể mà nguyên đơn với bị đơn đã ký trên 02 Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: RA29 và RA30 ngày 01/10/2022 và căn cứ vào kết quả kiểm định chất lượng công trình của Công ty Cổ phần S để giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

Công trình còn có một số hạng mục hư hỏng cần sửa chữa theo kết luận giám định, cụ thể là: đối với căn hộ số 10, tầng 29 có 62 lỗi trong thi công hoàn thiện công trình như: hiện trạng thi công hoàn thiện công trình tại thời điểm khảo sát, có một số sai sót thi công như bộp vữa trát tường, có một số vết nứt; gạch lát nền vị trí nhà vệ sinh kích thước 300x300, chiều cao ốp 2,4m không phù hợp theo sơ đồ thiết kế và danh mục vật tư hoàn thiện theo hợp đồng mua bán căn hộ (300x600, chiều cao ốp 2,4 m); ốp lát gạch phòng khách, ban công, sân phơi có hiện trạng gạch bị bong rộp, không đặc chắc, không phù hợp theo tiêu chuẩn TCVN 9377-1&3:2012; hiện trạng tường khu vực bếp là sơn nước, không phù hợp thiết kế là ốp kính đục; một số mảnh tường, cạnh tường, lan can ban công, sân phơi xả ma tíc chưa phẳng, một số vị trí bề mặt sơn tường lồi tạp chất, vài vị trí có nhiều vết xước; kiểm tra độ phẳng tường có một số vị trí sơn nước bị gợn

sóng, không đồng màu, xả ma tíc chưa phẳng chưa phù hợp theo yêu cầu thẩm mỹ.

Đối với căn hộ số 11, tầng 30 có 57 lỗi trong thi công hoàn thiện công trình như: hiện trạng thi công hoàn thiện công trình tại thời điểm khảo sát, có một số sai sót thi công như bộp vữa trát tường; gạch lát nền vị trí nhà vệ sinh kích thước 300x300, chiều cao ốp 2,4m không phù hợp theo sơ đồ thiết kế và danh mục vật tư hoàn thiện theo hợp đồng mua bán căn hộ (KT300x600, chiều cao ốp 2,4m); ốp lát gạch phòng khách, ban công, sân phơi có hiện trạng gạch bị bong rộp, không đặc chắc, len tường không đồng màu... không phù hợp theo tiêu chuẩn TCVN 9377-183:2012; nền nhà vệ sinh có một số viên gạch chênh lệch độ cao giữa hai mép gây đọng nước cục bộ; công tác hoàn thiện mặt đá granite bàn bếp, có hiện tượng thấm ố, không đồng màu, không phù hợp theo tiêu chuẩn TCVN 9377-1:2012; hiện trạng tường khu vực bếp là sơn nước, không phù hợp với thiết kế là ốp kính đục; một số mảnh tường, cạnh tường, lan can ban công, sân phơi xả ma tíc chưa phẳng, một số vị trí bề mặt sơn tường lẫn tạp chất; một số vị trí tường trực sơn nước bị gợn sóng, không đồng màu, xả ma tíc chưa phẳng, chưa phù hợp theo yêu cầu thẩm mỹ; thi công hoàn thiện sơn nước trần thạch cao không đồng màu, một số vị trí chưa xả ma tíc, chưa phù hợp theo yêu cầu thẩm mỹ...

Căn cứ kết quả kiểm định nêu trên đã làm rõ về chất lượng xây dựng, có nhiều hạng mục bị đơn thực hiện việc hoàn thiện không đúng thiết kế; sử dụng vật liệu hoàn thiện công trình không đúng chất lượng và không phù hợp; kiến trúc kỹ thuật, mỹ thuật của công trình là không đạt tiêu chuẩn TCVN như phía bị đơn đã cam kết tại khoản 4.1, Điều 4 và điểm 5.2.4, khoản 5.2, Điều 5 của hợp đồng đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. Và thực tế là bị đơn chưa thực hiện đúng thỏa thuận mà bị đơn đã cam kết khắc phục, sửa chữa theo biên bản ngày 13/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An (bút lục số 438). Trong trường hợp này, xác định được lỗi là lỗi của bị đơn là chưa hoàn thiện đúng chất lượng và kiến trúc kỹ thuật, mỹ thuật là chưa đạt theo thỏa thuận của hợp đồng là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút một phần kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét. Đối với các yêu cầu kháng cáo khác thì trên cơ sở tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nhận thấy đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về 2% phí bảo trì, trong khi nguyên đơn xác định đã nộp đủ 2% phí bảo trì nhưng bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn trả 2% phí bảo trì và bản án sơ thẩm cũng tuyên buộc nguyên đơn trả 2% phí bảo trì là chưa chính xác, vì đối chiếu với chứng cứ do nguyên đơn cung cấp được bị đơn thừa nhận thì nguyên đơn đã nộp 34.680.000 đồng phí bảo trì cho căn hộ RA-29-10, còn nợ số tiền 2.203.064 đồng và đã nộp 34.840.000 đồng phí bảo trì cho căn hộ số RA-30-11, còn nợ số tiền 2.063.393 đồng.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm cho phù hợp.

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ngày 15/7/2024, nguyên đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, kháng cáo của nguyên đơn là trong hạn luật định, đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Bà Phạm Thị Hồng T3 có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả cho Ngân hàng N1 số dư nợ gốc 2.180.986.816 đồng mà nguyên đơn đã vay theo Hợp đồng tín dụng số 0932/2020/906-CV ngày 28/12/2020 và chịu toàn bộ lãi suất và các chi phí phát sinh tính từ sau ngày 20/12/2022 cho Ngân hàng N1, nguyên đơn đồng ý thanh toán toàn bộ số dư nợ gốc và lãi cho Ngân hàng N1 theo Hợp đồng tín dụng số 0932/2020/906-CV ngày 28/12/2020. Xét việc rút một phần kháng cáo của nguyên đơn là phù hợp nên cần thiết phải đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo mà người kháng cáo đã rút kháng cáo theo quy định tại Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn nhận thấy:

[2.1] Nguyên đơn kháng cáo cho rằng bị đơn chậm bàn giao căn hộ và các căn hộ không đảm bảo về chất lượng theo hồ sơ kỹ thuật, công trình chưa đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận tại khoản 4.1, Điều 4 và điểm 5.2.4, khoản 5.2, Điều 5 của Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 01/10/2020, cụ thể: bên bán cam kết đảm bảo chất lượng của hai căn hộ là đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu hoàn thiện nội thất căn hộ mà hai bên đã cam kết; bên bán bảo đảm chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành, thể hiện cụ thể tại Kết quả kiểm định công trình số 23005a/HĐ.KĐ/SHC ngày 31/5/2023 (bút lục 330 - 338) và Kết quả kiểm định công trình số 23005b/HĐ.KĐ/SHC ngày 31/5/2023 (bút lục 404 - 412) của Công ty Cổ phần S. Và trách nhiệm thực hiện việc khắc phục những hư hỏng cần sửa chữa công trình thuộc về bị đơn theo quy định tại điểm a, Mục 2 của Thông báo số 384/CPN/QLXD/HT ngày 08/8/2022 của Bộ X và cho đến ngày 31/5/2023, phía bị đơn vẫn chưa hoàn thiện về chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật công trình theo thỏa thuận nêu trên đã vi phạm thời gian bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 4 và khoản 11.2, Điều 11 của các Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 01/10/2020.

[2.2] Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

[2.2.1] Theo Hợp đồng mua bán căn hộ số RA-29-10/HĐMBCH-RB-2020/CHARMCITY ngày 01/10/2020 và Hợp đồng mua bán căn hộ số RA-30-11/HĐMBCH-RB-2020/CHARMCITY ngày 01/10/2020; các phụ lục kèm theo được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức tại Luật Nhà ở và các Điều 17, 22, 23 Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 117 Bộ luật Dân sự nên được pháp luật thừa nhận và bảo vệ. Các hợp đồng và phụ lục kèm theo hợp đồng trên có hiệu lực pháp luật, các bên tham gia trong giao dịch này có các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã ký kết nêu trên. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận sau khi ký hợp đồng, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn 95% với tổng số tiền 3.623.800.359 đồng. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại Điều 4 của 02 Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên thể hiện thời điểm bàn giao 02 căn hộ: vào ngày 31/5/2022 (+/- 120 ngày). Tuy nhiên, quá trình thực hiện bàn giao căn hộ, trên cơ sở các thông báo và thông tin trao đổi giữa nguyên đơn và bị đơn như: Thông báo về việc bàn giao căn hộ khối A2 ngày 10/5/2022, Thông báo số 1505/2022/TB-DCT ngày 15/5/2022, Thư mời ngày 08/6/2022 về việc nhận bàn giao căn hộ số RA-29-10/TMNBGCH và RA-30-11/TMNBGCH cho bị đơn mời đến nhận bàn giao căn hộ RA-29-10 và RA-30-11; đồng thời, nguyên đơn đã nhiều lần đến nhận bàn giao nhưng do 02 căn hộ phát sinh một số lỗi nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải sửa chữa, hoàn thiện, cụ thể vào các ngày 28/6/2022, 09/7/2022, 30/8/2022... Tại các thời điểm phát sinh những sự kiện này, nguyên đơn và bị đơn không ký kết phụ lục hay thỏa thuận nào liên quan đến việc gia hạn thời hạn bàn giao căn hộ, trước ngày 08/8/2022 mới có Thông báo số 384/CPN-QLXD/HT ngày 08/8/2022 của Cục C3 - Bộ X thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng và thời điểm này cũng chưa đến thời hạn cuối cùng thỏa thuận bàn giao căn hộ.

Nguyên đơn cho rằng ngày 30/9/2022, vào lúc 16 giờ 32 phút nguyên đơn có đến để nhận bàn giao căn hộ nhưng không có mặt đại diện của bị đơn để bàn giao căn hộ. Bị đơn cho rằng vào lúc 16 giờ 32 phút ngày 30/9/2022, nguyên đơn có nhắn tin cho nhân viên chăm sóc khách hàng là đã đến dự án và hỏi kế hoạch có thay đổi gì hay không và bị đơn thông báo lại ngày nhận bàn giao căn hộ vào ngày 01/10/2022, mặc dù trước đó hai bên chưa từng thống nhất về thời gian bàn giao cụ thể do ông Lê Minh T báo đã về quê (đính kèm hình ảnh nội dung tin nhắn – bút lục 596). Tuy nhiên, không có tài liệu nào cho thấy nguyên đơn và bị đơn thống nhất mốc thời gian nhận bàn giao căn hộ vào ngày 30/9/2022.

Như vậy, đối chiếu với trình bày của nguyên đơn và bị đơn thì thời hạn cuối cùng giao nhận 02 căn hộ vào ngày 30/9/2022, nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn vào thời gian cụ thể để nhận bàn giao căn hộ. Nguyên đơn và bị đơn tự quyết định theo ý chí định đoạt của mình mà không có sự thống nhất ý chí của hai bên, dẫn đến không thực hiện được việc bàn giao căn hộ. Từ đó, không có cơ sở để xác định nguyên đơn hay bị đơn

có lỗi trong việc thực hiện bàn giao căn hộ vào ngày 30/9/2022, cho nên việc nguyên đơn cho rằng bị đơn có lỗi chậm bàn giao căn hộ là chưa phù hợp.

[2.2.2] Theo Kết quả kiểm định công trình số 23005a/HĐ.KĐ/SHC ngày 31/5/2023 đối với căn hộ RA-29-10 của Công ty Cổ phần S kết luận: hiện trạng thi công hoàn thiện công trình tại thời điểm khảo sát có các dạng hư hỏng nhẹ như nứt mảnh tường, bộp vữa trát tường, bộp gạch ốp lên tường, gạch ốp vệ sinh, một số vị trí sơn nước chưa bằng phẳng, không đồng màu...; chất lượng thi công hoàn thiện cửa đi: cửa đi D1', D4', D, tay nắm inox cửa kính Dw, cửa sổ S1', S2 có một số hư hỏng nhỏ. Tuy nhiên, kết luận kiểm định đưa ra nhận xét: *“Hiện trạng thi công hoàn thiện công trình hầu hết đạt yêu cầu theo TCVN hiện hành. Ngoại trừ các vị trí được nêu trong bảng 1 và bảng 3. Những hư hỏng này cần được sửa chữa đạt yêu cầu thẩm mỹ sử dụng công trình”* (bút lục 331).

Và Kết quả kiểm định công trình số 23005b/HĐ.KĐ/SHC ngày 31/5/2023 đối với căn hộ RA-30-11 của Công ty Cổ phần S kết luận: hiện trạng thi công hoàn thiện công trình tại thời điểm khảo sát có các dạng hư hỏng nhẹ như nứt mảnh tường, bộp vữa trát tường, bộp gạch ốp lên tường, gạch ốp vệ sinh, len tường trực không đồng màu, nhà vệ sinh đọng nước cục bộ, mặt đá granite bàn bếp có hiện tượng thấm ố, không đồng màu, sơn nước trần thạch cao không đồng màu...; chất lượng thi công hoàn thiện: cửa đi D1, D3, D3', D4, D5, cửa sổ S1 có một số hư hỏng nhỏ. Tuy nhiên, kết luận kiểm định đưa ra nhận xét: *“Hiện trạng thi công hoàn thiện công trình hầu hết đạt yêu cầu theo TCVN hiện hành. Ngoại trừ các vị trí được nêu trong bảng 1 và bảng 3. Những hư hỏng này cần được sửa chữa đạt yêu cầu thẩm mỹ sử dụng công trình”* (bút lục 405).

Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã giao nộp Thông báo số: 384/CPN-QLXD/HT ngày 08/8/2022 của Cục C3 - Bộ X thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng thể hiện: Cục Công tác phía Nam – Bộ X chấp thuận kết quả nghiệm thu của Công ty D1 để đưa vào sử dụng đối với công trình khối chung cư A2 thuộc dự án Khu L thuộc khu P, tại phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (bút lục 122 - 123).

Xét thấy, Cục Công tác phía Nam – Bộ X chấp thuận kết quả nghiệm thu của Công ty D1 để đưa vào sử dụng đối với công trình khối chung cư A2 và cả hai kết luận kiểm định nêu trên đều đánh giá được hiện trạng hai căn hộ tranh chấp tại thời điểm kiểm định có những hư hỏng nhỏ, kiến nghị sửa chữa đạt yêu cầu thẩm mỹ sử dụng công trình, mà không phải xác định công trình không đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà chung cư.

Đối chiếu quy định tại Điều 14 của Hợp đồng mua bán căn hộ số RA-29-10/HĐMBCH-RB-2020/CHARMCITY ngày 01/10/2020 (bút lục 198 - 199) và Điều 14 Hợp đồng mua bán căn hộ số RA-30-11/HĐMBCH-RB-2020/CHARMCITY ngày 01/10/2020 (bút lục 167 - 168) thỏa thuận về chấm dứt – hủy bỏ hợp đồng thì không có điều khoản nào quy định về điều kiện để hủy bỏ hoặc chấm dứt hợp đồng do các căn hộ không đảm bảo về chất lượng, thẩm mỹ theo hồ sơ kỹ thuật, công trình chưa đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận tại

khoản 4.1, Điều 4 và tại điểm 5.2.4, khoản 5.2, Điều 5 của các hợp đồng này. Do đó, không có căn cứ chấm dứt hợp đồng theo yêu cầu của nguyên đơn.

Mặt khác, các căn hộ theo các Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên đã được ông T và bà T3 thế chấp cho Ngân hàng N1 theo Hợp đồng thế chấp tài sản (Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng) số 0278/2020/906-BĐ ký kết ngày 28/12/2020 giữa Ngân hàng N1 với ông Lê Minh T và bà Phạm Thị Hồng T3. Và theo Thỏa thuận ba bên số 0932/2020/906-TTBB ngày 28/12/2020 giữa Ngân hàng N1 – ông Lê Minh T, bà Phạm Thị Hồng T3 – Công ty D1 thì ông T, bà T3 và Công ty D1 có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản cho Ngân hàng N1 trong các nội dung thay đổi trong trường hợp Hợp đồng mua bán căn hộ được hủy bỏ, chấm dứt, vô hiệu... và các nguy cơ khác có ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng N1 phải thông báo và được sự chấp thuận của Ngân hàng N1. Ngày 03/10/2022, nguyên đơn có đơn yêu cầu thanh lý hợp đồng, không có sự đồng ý của Ngân hàng N1, đồng thời mọi việc phát sinh giữa nguyên đơn và bị đơn đều không có sự tham gia thỏa thuận thống nhất của Ngân hàng N1. Cho nên, việc chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng N1.

[2.3] Từ những nhận định trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số RA-29-10/HĐMBCH-RB-2020/CHARMCITY ngày 01/10/2020 (bút lục 198 - 199) và Hợp đồng mua bán căn hộ số RA-30-11/HĐMBCH-RB-2020/CHARMCITY ngày 01/10/2020 là có cơ sở.

[2.4] Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng N1, nhận thấy:

Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số: 0932/2020/906-CV ký ngày 28/12/2020, Hợp đồng thế chấp tài sản (Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng) số 0278/2020/906-BĐ ký kết ngày 28/12/2020 giữa Ngân hàng N1 với ông Lê Minh T và bà Phạm Thị Hồng T3 được ký kết trên cơ sở tự nguyện, có đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự nên phát sinh hiệu lực, các bên có nghĩa vụ tôn trọng và thực hiện đúng các cam kết. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đồng ý thanh toán cho Ngân hàng N1 toàn bộ dư nợ khoản vay của ông T và bà T3 ngày 09/7/2024 là 2.713.645.438 đồng (trong đó nợ gốc: 2.180.986.816 đồng, nợ lãi: 532.658.622 đồng). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N1 yêu cầu ông T và bà T3 phải trả cho Ngân hàng N1 tiền gốc, tiền lãi nêu trên và các khoản tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng cho vay trên số tiền nợ gốc còn lại cho đến khi tất toán các vay, trường hợp không thanh toán thì có quyền phát mãi tài sản là phù hợp.

[2.5] Từ những lý lẽ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ giữa nguyên đơn và bị đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, trên cơ sở tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai nhận của các đương sự tại phiên tòa, có cơ sở xác định phí bảo trì 2% đối với căn hộ RA-29-10 là 34.680.000 đồng, nguyên đơn đã nộp 32.476.936 đồng vào ngày 19/12/2022, còn nợ lại số tiền 2.203.064 đồng và 2% phí bảo trì đối với căn hộ số RA-30-11 là 34.840.000 đồng, nguyên đơn đã nộp 32.706.607 đồng, còn nợ lại số tiền 2.063.393 đồng. Như vậy, nguyên đơn chỉ còn

nợ lại một phần phí bảo trì, mà không phải nợ 2% phí bảo trì. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên nguyên đơn thanh toán cho bị đơn 2% phí bảo trì là chưa chính xác, cho nên cần xác định rõ số tiền còn lại của phí bảo trì 2% để đảm bảo việc thi hành án. Mặt khác, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn nhận bàn giao căn hộ sẽ không đảm bảo cho việc thi hành án và có thể phát sinh tranh chấp nếu nguyên đơn không nhận bàn giao, mà việc giao nhận căn hộ, thanh toán là quyền, nghĩa vụ của các bên được ghi nhận cụ thể trong các Hợp đồng mua bán căn hộ và các phụ lục kèm theo hợp đồng. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn 5% giá trị còn lại của hợp đồng là chưa phù hợp, bởi lẽ theo thỏa thuận tại khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng mua bán căn hộ số RA-29-10/HĐMBCH-RB-2020/CHARMCITY ngày 01/10/2020 và Hợp đồng mua bán căn hộ số RA-30-11/HĐMBCH-RB-2020/CHARMCITY ngày 01/10/2020 và các Phụ lục số 03 kèm theo các hợp đồng này thì 5% còn lại sẽ được thanh toán trong vòng 07 ngày, kể từ ngày Công ty D1 phát hành Thông báo bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ. Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận hai căn hộ chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ nên không thể tuyên buộc nguyên đơn thanh toán trước cho bị đơn 5% giá trị còn lại của hợp đồng, mà đối với quyền, nghĩa vụ này nguyên đơn và bị đơn phải cùng thực hiện theo thỏa thuận trong các hợp đồng và các phụ lục kèm theo nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên quyền sở hữu căn hộ cho nguyên đơn sau khi nhận bàn giao các căn hộ, không tuyên trách nhiệm của bị đơn và nguyên đơn trong việc làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ là thiếu sót.

[4] Từ những phân tích trên, nhận thấy để đảm bảo việc giải quyết vụ án một cách triệt vụ án và đảm bảo việc thi hành án, Hội đồng xét xử xét thấy cần thiết phải sửa một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn. Như vậy, kháng cáo của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận một phần.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 284, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 117, khoản 3 Điều 351, Điều 418 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 13, 17, 22, 23, 58 Luật Kinh doanh bất động sản;

- Căn cứ Điều 123 Luật Xây dựng;

- Căn cứ các Điều 36, 37 Luật Nhà ở;

- Căn cứ các Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng;
- Căn cứ 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.

1. Đình chỉ một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Minh T về việc buộc bị đơn phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 số dư nợ gốc 2.180.986.816 đồng mà nguyên đơn đã vay theo Hợp đồng tín dụng số 0932/2020/906-CV ngày 28/12/2020 và chịu toàn bộ lãi suất và các chi phí phát sinh tính từ sau ngày 20/12/2022 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Minh T.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 219/2024/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh T với bị đơn Công ty TNHH D1 về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ.

3.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH D1 với nguyên đơn ông Lê Minh T về việc yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: RA-29- 10/HĐMBCH/RB-2020/CHARMCITY ngày 01/10/2020 và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: RA-30-11/HĐMBCH/RB-2020/CHARMCITY ngày 01/10/2020.

3.2.1. Buộc ông Lê Minh T và bà Phạm Thị Hồng T3 tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: RA-29-10/HĐMBCH/RB-2020/CHARMCITY ngày 01/10/2020 và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: RA-30-11/HĐMBCH/RB-2020/CHARMCITY ngày 01/10/2020 ký kết giữa ông Lê Minh T và Công ty TNHH D1.

3.2.2. Ông Lê Minh T phải thanh toán cho Công ty TNHH D1 phần còn lại của phí bảo trì 2% của các căn hộ: căn hộ số RA-29-10/HĐMBCH/RB-2020/CHARMCITY số tiền là 2.203.064 (hai triệu hai trăm lẻ ba nghìn không trăm sáu mươi bốn) đồng và căn hộ số RA-30-11/HĐMBCH/RB-2020/CHARMCITY số tiền là 2.063.393 (hai triệu không trăm sáu mươi ba nghìn ba trăm chín mươi ba) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3.2.3. Ông Lê Minh T phải thanh toán cho Công ty TNHH D1 5% giá trị còn lại của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: RA-29-10/HĐMBCH/RB-2020/CHARMCITY ngày 01/10/2020 và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: RA-30-11/HĐMBCH/RB-2020/CHARMCITY ngày 01/10/2020 ký kết giữa ông Lê Minh T và Công ty TNHH D1, cụ thể: đối với căn hộ số RA-29-10/HĐMBCH-

RB-2020/CHARMCITY số tiền là 92.940.628 (chín mươi hai triệu chín trăm bốn mươi nghìn sáu trăm hai mươi tám) đồng và đối với căn hộ số RA-30-11/HĐMBCH-RB-2020/CHARMCITY số tiền là 93.519.250 (chín mươi ba triệu năm trăm mười chín nghìn hai trăm năm mươi) đồng.

Thời hạn thanh toán và phương thức thanh toán: thực hiện theo Điều 3 của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: RA-29-10/HĐMBCH/RB-2020/CHARMCITY ngày 01/10/2020 và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: RA-30-11/HĐMBCH/RB-2020/CHARMCITY ngày 01/10/2020 ký kết giữa ông Lê Minh T và Công ty TNHH D1 và các Phụ lục số 03 kèm theo hợp đồng (trong vòng 07 ngày, kể từ ngày Công ty D1 phát hành Thông báo bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ).

3.2.4. Ông Lê Minh T và bà Phạm Thị Hồng T3 được quyền quản lý, sử dụng, sở hữu đối với căn hộ số A, tầng 29, mã căn hộ: RA-29-10 thuộc Block RUBY RA và căn hộ số 11, tầng 30, mã căn hộ: RA-30-11, thuộc Block RUBY RA, khu phức hợp C tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: RA-29-10/HĐMBCH/RB-2020/CHARMCITY ngày 01/10/2020 và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: RA-30-11/HĐMBCH/RB-2020/CHARMCITY ngày 01/10/2020 ký kết giữa ông Lê Minh T và Công ty TNHH D1.

3.2.5. Công ty TNHH D1 có trách nhiệm thực hiện các thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho ông Lê Minh T, bà Phạm Thị Hồng T3 theo quy định của pháp luật và các Hợp đồng mua bán căn hộ và phụ lục kèm theo đã ký kết giữa Công ty TNHH D1 và ông Lê Minh T.

3.3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1:

3.3.1. Buộc ông Lê Minh T và bà Phạm Thị Hồng T3 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP N1 khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số: 0932/2020/906-CV ngày 28/12/2020 tính đến hết ngày 08/7/2024 là 2.713.645.438 đồng (hai tỷ bảy trăm mười ba triệu sáu trăm bốn mươi lăm ngàn bốn trăm ba mươi tám đồng), trong đó, nợ gốc: 2.180.986.816 đồng, nợ lãi: 532.658.622 đồng.

3.3.2. Tiền lãi được tiếp tục tính từ ngày 09/7/2024 cho đến khi ông Lê Minh T và bà Phạm Thị Hồng T3 thanh toán xong các khoản nợ theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số: 0932/2020/906-CV ngày 28/12/2020.

3.3.3. Trường hợp ông Lê Minh T và bà Phạm Thị Hồng T3 không thanh toán nợ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0278/2020/906-BĐ lập ngày 28/12/2020 là căn hộ số: 10; tầng: 29; mã căn hộ: RA-29-10, Block RUBY RA và căn hộ số: 11; tầng: 30; mã căn hộ: RA-30-11, Block RUBY RA thuộc khu P tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo hai Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số RA-29-

10/HĐMBCH/RB-2020/CHARMCITY ký ngày 01/10/2020 và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư B (A2) số RA-30-11/HĐMBCH/RB-2020/CHARMCITY ký ngày 01/10/2020 và các phụ lục Hợp đồng có liên quan giữa Công ty TNHH D1 với ông Lê Minh T.

3.4. Chi phí tố tụng: Ông Lê Minh T phải chịu số tiền 60.500.000 (sáu mươi triệu năm trăm nghìn) đồng chi phí giám định công trình xây dựng.

3.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Minh T và bà Phạm Thị Hồng T3 phải chịu 96.109.000 (chín mươi sáu triệu một trăm lẻ chín nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền ông T đã nộp là 60.336.391 (sáu mươi triệu ba trăm ba mươi sáu nghìn ba trăm chín mươi một) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005953 ngày 27 tháng 12 năm 2022 và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002667 ngày 22 tháng 3 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Ông Lê Minh T còn phải nộp 35.772.609 (ba mươi lăm triệu bảy trăm bảy mươi hai nghìn sáu trăm lẻ chín) đồng.

Công ty TNHH D1 không phải chịu án phí, được trả lại 17.258.107 (mười bảy triệu hai trăm năm mươi tám nghìn một trăm lẻ bảy) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001372 ngày 08 tháng 12 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 không phải chịu án phí, được trả lại 41.018.753 (bốn mươi một triệu không trăm mười tám nghìn bảy trăm năm mươi ba) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001579 ngày 19 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Minh T không phải chịu. Trả cho ông Lê Minh T 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001277 ngày 23 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc

