

Bản án số: 458/2022/DS-PT

Ngày: 18/11/2022

V/v: “Tranh chấp
hợp đồng mua bán căn hộ”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Thúy**- Thẩm phán

Các Thẩm phán: **Ông Vũ Viết Văn**

Ông Mai Tiến Dũng

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân TP. Hà Nội

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Ngọc Lan**- Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 11 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân TP. Hà Nội mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 317/2022/TLPT – DS ngày 06/10/2022, về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ ”; do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 07/6/2022 của Tòa án quận Hoàn Kiếm bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 399/2022/QĐXXPT-DS ngày 12/10/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 477/2022/QĐ-PT ngày 01/11/2022; giữa:

***Nguyên đơn:** Ông **Phùng Văn S**, sinh năm 1976 và vợ bà **Phạm Tuyết Nh**, sinh năm 1977. Cùng đăng ký HKTT: Tổ dân phố số 3 Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội. Địa chỉ liên lạc: P802, tòa 25T2 phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Ông S ủy quyền cho bà Nh tham gia tố tụng theo Hợp đồng ủy quyền ngày 17/4/2020; (Bà Nh có mặt tại phiên tòa.)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Đặng Trường Sơn**. Công ty Luật TNHH An Hòa, Địa chỉ: Số 14, ngách 25 ngõ 102 đường Trường Chinh, phường Phương Mai, Đống Đa, Hà Nội. (có mặt)

Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình

Trụ sở: Tầng 6, Tòa nhà Vimedimex Group, số 46 – 48 Bà Triệu, phường Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Đỗ Xuân Quân**- Chức vụ Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Tuấn An và bà Vương Thanh Thúy - Công ty Luật TNHH Vương Nguyễn Associates; Địa chỉ: Tầng 21, tòa nhà Capital Tower, số 109 Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.(có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị Thu Hà- Công ty Luật TNHH Vương Nguyễn Associates, Địa chỉ: Tầng 21, tòa nhà Capital Tower, số 109 Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội. (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam; Trụ sở: 198 Trần Quang Khải, Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Bà Phạm Thu Phương. Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng bán lẻ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – chi nhánh Hoàn Kiếm. (vắng mặt)

2. Ông Chu Việt Hưng. Chức vụ: Cán bộ phòng khách hàng bán lẻ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – chi nhánh Hoàn Kiếm. (vắng mặt)

Người kháng cáo: Bà Phạm Tuyết Nh- Là Nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****Theo đơn khởi kiện ngày 20/5/2020, ngày 25/5/2020 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:***

Ngày 11/12/2017, ông Phùng Văn S và Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản Mỹ Đình ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 575/2017/HĐMB-MD-E2.11.3 và các Phụ lục kèm theo, đối tượng của Hợp đồng là căn hộ số 3 tầng 11 tòa E2 (thuộc khối nhà CT1) thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng, dịch vụ ô đất CT8 khu đô thị mới Mỹ Đình – Mễ Trì , phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội với giá bán: 4.024.262.628 đồng, bao gồm: Giá trị quyền sử dụng đất đã được nhà đầu tư hạ tầng hoàn chỉnh; Chi phí Xây dựng Căn hộ theo thỏa thuận tại Hợp đồng; Quỹ bảo trì.

Tiến độ thanh toán:

Các đợt	Thời điểm thanh toán	Số tiền (VNĐ)	Tỷ lệ
Đợt 1	Ký Hợp đồng mua bán	790,382,893	20% Tổng giá trị Căn hộ
Đợt 2	Xong sàn tầng 5	395,191,446	10% Tổng giá trị Căn hộ
Đợt 3	Xong sàn tầng 12	395,191,446	10% Tổng giá trị Căn hộ
Đợt 4	Xong sàn tầng 19	395,191,446	10% Tổng giá trị Căn hộ
Đợt 5	Xong sàn tầng 26	395,191,446	10% Tổng giá trị Căn hộ
Đợt 6	Cất nóc	395,191,446	10% Tổng giá trị Căn hộ
Đợt 7	Bàn giao Căn hộ	1.060.326.782	25% giá trị Căn hộ + 2% bảo trì
Đợt 8	Cấp GCN QSH Căn hộ	197.595.723	5% Tổng giá trị Căn hộ
	Tổng	4.024.262.628	

Thời hạn bàn giao Căn hộ: tháng 02/2019, Công ty BĐS Mỹ Đình có thể bàn giao sớm hơn hoặc muộn hơn nhưng không được quá 180 ngày kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn hộ; Công ty BĐS Mỹ Đình phải có văn bản thông báo cho bên mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ.

Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 180 ngày kể từ ngày phải bàn giao Căn hộ thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng.

Trong trường hợp này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với 8% tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo quy định của Hợp đồng này (chưa tính thuế). Ngoài khoản phạt vi phạm này, Bên Bán phải (ii) bồi thường các thiệt hại phát sinh hợp lý và hợp pháp cho Bên Mua do việc vi phạm và chấm dứt Hợp đồng gây ra. Trường hợp Hai Bên không thống nhất được tổng mức bồi thường ở các điểm (ii) nêu trên, tổng mức bồi thường được Hai bên ấn định bằng 20% giá trị căn hộ.

Ngày 02/02/2018, Ông S bà Nh và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hoàn Kiếm (VCB) ký Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 22/2018/KHBL-The Emerald, với số tiền tối đa 520.000.000 VNĐ để thanh toán tiền cho chủ đầu tư là Công ty BĐS Mỹ Đình.

Ngày 17/4/2018, Ông S bà Nh và Vietcombank tiếp tục ký Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 98/2018/KHBL-The Emerald vay với số tiền tối đa 2.766.340.124 VNĐ để thanh toán tiền cho chủ đầu tư là Công ty BĐS Mỹ Đình. Cùng ngày, hai bên ký Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 101/2018/KHBL-HĐTC để đảm bảo cho khoản vay trên, tài sản bảo đảm là:

Tất cả các quyền và lợi ích của Bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 575/2017/HĐMB – MĐ-E2.11.3 ký ngày 11/12/2017 giữa ông Phùng Văn S và Công ty BĐS Mỹ Đình.

Tất cả các quyền, quyền lợi, các khoản bồi hoàn, các tài sản và các khoản thanh toán khác mà Bên thế chấp nhận được hoặc sẽ nhận được.

Tiền thu được, kể cả quyền nhận tiền thu được từ việc bán, chuyển nhượng hoặc định đoạt theo cách khác đối với các Tài sản bảo đảm được đề cập trên.

Ngày 18/4/2018, Ông S bà Nh, Công ty Mỹ Đình và Vietcombank ký Hợp đồng hợp tác ba bên số 101/2018/KHBL-HĐHTBB, theo đó các bên thỏa thuận: *Trường hợp Hợp đồng mua bán chấm dứt thì Công ty BĐS Mỹ Đình có trách nhiệm khấu trừ tất cả các nghĩa vụ tài chính của vợ chồng Ông S bà Nh, đảm bảo Vietcombank thu đủ vốn vay bao gồm gốc vay, lãi vay và các nghĩa vụ tài chính khác. Ngân hàng dùng khoản tiền này để thu nợ theo Hợp đồng cho vay, Hợp đồng thế chấp; khoản còn lại sau khi trừ (nếu có) sẽ được Vietcombank trả cho vợ chồng Ông S bà Nh.*

Kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán căn hộ, Ông S bà Nh đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo đúng thời gian, tiến độ mà Công ty BĐS Mỹ Đình thông báo và đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán từ đợt 1 đến đợt 6, đã được Công ty BĐS Mỹ Đình xuất hóa đơn GTGT cho các đợt thanh toán trên, với tổng số tiền là 2.766.340.432 đồng.

Công ty BĐS Mỹ Đình đã vi phạm như sau:

- Thời hạn bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại hợp đồng mua bán căn hộ;
- Vi phạm thỏa thuận bàn giao và lắp đặt trang thiết bị, cụ thể:

Ngày 29/6/2019, Công ty BĐS Mỹ Đình gửi thông báo Dự án đã hoàn thành việc xây dựng và hoàn thiện căn hộ, yêu cầu Ông S bà Nh đến kiểm tra và nghiệm thu nhà ở trước khi bàn giao, thời gian vào ngày 10/7/2019. Sau khi đến kiểm tra và nghiệm thu nhà ở Ông S bà Nh nhận thấy thiết kế bố cục và các trang thiết bị trong Căn hộ đã bị thay đổi khác so với thiết kế và Hợp đồng, nên đã không ký vào biên bản nghiệm thu và gửi lại Phiếu phản ánh chất lượng Căn hộ cho người đại diện của Công ty BĐS Mỹ Đình.

Sau gửi phiếu phản ánh, Ông S bà Nh không nhận được bất kỳ phản hồi nào từ phía Công ty BĐS Mỹ Đình. Đến ngày 20/8/2019, Công ty BĐS Mỹ Đình gửi thông báo bàn giao căn hộ cho Ông S bà Nh, thời gian nhận bàn giao ngày 14/9/2019. Ông S bà Nh đã đến nhận bàn giao theo lịch hẹn, nhưng nhận thấy các phản ánh trước đây vẫn chưa được giải quyết, nên Ông S bà Nh không ký biên bản bàn giao mà tiếp tục gửi phản ánh đến chủ đầu tư.

Ông S bà Nh đã nhiều lần gửi các đơn yêu cầu, phản hồi liên quan đến chất lượng, thiết kế căn hộ đến Công ty BĐS Mỹ Đình nhưng vẫn không được phản hồi từ Công ty.

- Công ty BĐS Mỹ Đình còn có các dấu hiệu vi phạm quy định về hoạt động quảng cáo, cụ thể: Năm 2017-2018, vào thời điểm Công ty BĐS Mỹ Đình mở bán Căn hộ tại Dự án CT8 The Emerald, Công ty có quảng cáo rộng rãi bằng video tại các kênh thông tin (Phòng tiếp khách hàng của Công ty; Tại buổi tri ân khách hàng, Catalog, Website: vimefulland.com.vn) giới thiệu về quy trình lắp đặt và vận hành hệ thống nước lọc kép tiên tiến nhất thế giới được sử dụng trong toàn bộ 04 tòa nhà tại dự án này sẽ là nguồn nước sạch uống tại vòi, tiêu chuẩn quốc tế và được các đội ngũ chuyên gia y tế định kỳ kiểm tra, phân tích. Việc quảng cáo rộng rãi dự án đầu tư hệ thống lọc nước này của Công ty BĐS Mỹ Đình đã thu hút được nhiều sự quan tâm của khách hàng tại thời điểm đó.

Tuy nhiên, đến năm 2019 vào thời điểm Công ty BĐS Mỹ Đình sắp đến hạn phải bàn giao căn hộ thì video quảng cáo bán dự án CT8 The Emerald đã bị thay đổi cả về nội dung và hình ảnh. Tại Website: [https://vimefulland.com.vn](http://vimefulland.com.vn) đã xóa toàn bộ nội dung quảng cáo về hệ thống lọc nước tại thời điểm mở bán; video quảng cáo trên các trang bán hàng đã bị chỉnh sửa, cắt ghép, thay đổi hình ảnh quảng cáo ban đầu thành mỗi căn hộ được trang bị 01 máy lọc nước đơn Kangaroo. Thời điểm tháng 7/2020 khi Ông S bà Nh đến nhận bàn giao căn hộ thì nhận thấy hệ thống lọc nước của 04 Tòa nhà chung cư không như quảng cáo ban đầu. Công ty BĐS Mỹ Đình tự ý đặt tại mỗi hộ dân 01 cái máy lọc nước Kangaroo KG109 uv 9 lõi vẫn nguyên trong thùng caton chưa lắp đặt mà không có bất kỳ một thông báo nào cho chúng tôi.

Với những vi phạm nghĩa vụ bàn giao của Công ty BĐS Mỹ Đình, việc không thiện chí giải quyết tranh chấp và hành động quảng cáo cố ý gây hiểu lầm nghiêm trọng cho khách hàng, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 15 Hợp đồng Ông S bà Nh yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 575/2017/HĐMB-MD-E2.11.3 với Công ty BĐS Mỹ Đình.

***Nguyên đơn yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:**

1. Chấp nhận yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 575/2017/HĐMB-MD-E2.11.3 ngày 12/11/2017 giữa ông Phùng Văn S với Công ty Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình.

2. Giải quyết hậu quả khi Hợp đồng mua bán căn hộ chấm dứt như sau:

- Buộc Công ty BĐS Mỹ Đình phải hoàn trả toàn bộ số tiền mà ông Phùng Văn S bà Phạm Tuyết Nh đã thanh toán từ đợt 01 đến đợt 06, cụ thể: **2.766.340.432** đồng.

- Buộc Công ty BĐS Mỹ Đình thanh toán khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng là: $2.532.185.975 \text{ VNĐ} \times 8\% = \mathbf{202.574.878}$ đồng (tương đương với 8% tổng số tiền ông Phùng Văn S bà Phạm Tuyết Nh đã thanh toán cho Công ty (chưa tính thuế)).

- Công ty BĐS Mỹ Đình phải bồi thường các khoản thiệt hại phát sinh khác bao gồm:

+ Chi phí phải thuê nhà ở cho gia đình nguyên đơn: từ ngày 01/9/2019 tạm tính đến hết ngày 30/09/2020 là 13 tháng = $13 \times 16.000.000 \text{ đồng} = \mathbf{208.000.000}$ đồng

Công ty BĐS Mỹ Đình phải tiếp tục thanh toán tiền bồi thường chi phí phải thuê nhà ở cho ông Phùng Văn S bà Phạm Tuyết Nh kể từ ngày 01/10/2020 cho đến khi trả lại hết toàn bộ khoản tiền mà ông Phùng Văn S bà Phạm Tuyết Nh đã thanh toán và khoản bồi thường thiệt hại phát sinh.

+ Các khoản tiền lãi vay ngân hàng VCB mà ông Phùng Văn S bà Phạm Tuyết Nh đã và đang phải chi trả cho khoản tiền vay để thanh toán tiền nhà cho Công ty. Chi phí tạm tính từ ngày 01/03/2018 đến ngày 25/08/2020 là: **365.616.104** đồng

Công ty BĐS Mỹ Đình phải tiếp tục thanh toán các khoản tiền lãi vay trên từ ngày 26/08/2020 cho ông Phùng Văn S bà Phạm Tuyết Nh theo các yêu cầu thanh toán lãi của Vietcombank cho đến khi Công ty chi trả hết toàn bộ số tiền ông Phùng Văn S bà Phạm Tuyết Nh yêu cầu tại theo Đơn khởi kiện này.

+ Chi phí đi lại, chuyển phát nhanh đơn từ, liên lạc với công ty để giải quyết tranh chấp: **20.000.000** đồng (Hai mươi triệu đồng).

+ Chi phí thuê đơn vị tư vấn giải quyết tranh chấp: **80.000.000đồng** (Tám mươi triệu đồng).

+ Toàn bộ án phí, lệ phí giải quyết tranh chấp tại Tòa án (Theo thông báo, Quyết định của Tòa án)

Tổng cộng: **3.642.531.414** đồng

Trường hợp hai bên không thống nhất được mức bồi thường theo yêu cầu nêu trên thì ông Phùng Văn S Phạm Tuyết Nh yêu cầu Tòa án buộc Công ty BĐS Mỹ Đình trả tổng mức bồi thường được hai bên ấn định tại điểm b khoản 3 Điều 12 Hợp đồng mua bán, bằng 20% giá trị Căn hộ là $20\% \times 4.024.262.628 \text{ VNĐ} = 804.852.525$ đồng. Trường hợp này, công ty BĐS Mỹ Đình phải thanh toán cho ông Phùng Văn S bà Phạm Tuyết Nh tổng số tiền là: **3.773.767.835** đồng, trong đó:

- Hoàn trả số tiền Ông S bà Nh đã thanh toán: **2.766.340.432** đồng;

- Tiền phạt vi phạm Hợp đồng: **202.574.878** đồng

- Tiền bồi thường thiệt hại phát sinh: **804.852.525** đồng

Tại phiên tòa sơ thẩm vào các ngày 01/4/2022, ngày 01/6/2022:

* Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị HĐXX:

1. Chấp nhận yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 575/2017/HĐMB-MD-E2.11.3 ngày 12/11/2017 giữa ông Phùng Văn S với Công ty Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình.

2. Giải quyết hậu quả khi Hợp đồng mua bán căn hộ chấm dứt như sau:

- Buộc Công ty BĐS Mỹ Đình phải hoàn trả toàn bộ số tiền mà ông Phùng Văn S, bà Phạm Tuyết Nh đã thanh toán từ đợt 01 đến đợt 06 là: **2.766.340.432** đồng.

- Buộc Công ty BĐS Mỹ Đình thanh toán khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng là: $2.532.185.975 \text{ VNĐ} \times 8\% = \mathbf{202.574.878}$ đồng (tương đương với 8% tổng số tiền ông Phùng Văn S, bà Phạm Tuyết Nh đã thanh toán cho Công ty Mỹ Đình (*số tiền 2.532.185.975 VNĐ là tổng giá trị hợp đồng chưa tính thuế*)).

- Công ty BĐS Mỹ Đình phải bồi thường các khoản thiệt hại phát sinh khác bao gồm:

+ Các khoản tiền lãi vay ngân hàng VCB mà ông Phùng Văn S bà Phạm Tuyết Nh đã và đang phải chi trả cho khoản tiền vay để thanh toán tiền nhà cho Công ty, tính từ ngày 01/03/2018 đến ngày 31/5/2022 theo hai hợp đồng tín dụng là: **628.393.099,00** đồng

Công ty BĐS Mỹ Đình phải tiếp tục thanh toán các khoản tiền lãi vay trên từ ngày 01/4/2022 cho ông Phùng Văn S, bà Phạm Tuyết Nh theo các yêu cầu thanh toán lãi của Vietcombank cho đến khi Công ty chi trả hết toàn bộ số tiền ông Phùng Văn S bà Phạm Tuyết Nh yêu cầu theo Đơn khởi kiện này.

Tổng số tiền đồng nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán là **3.597.308.302** đồng.

3. Đồng nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện về giải quyết hậu quả khi Hợp đồng mua bán căn hộ chấm dứt về các vấn đề:

- Buộc Công ty BĐS Mỹ Đình phải bồi thường các khoản thiệt hại phát sinh khác bao gồm:

+ Chi phí phải thuê nhà ở cho gia đình: từ ngày 01/9/2019 tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 01/4/2022 là 31 tháng = $31 \times 16.000.000 \text{ đồng} = 496.000.000 \text{ đồng}$

Công ty BĐS Mỹ Đình phải tiếp tục thanh toán tiền bồi thường chi phí phải thuê nhà ở cho ông Phùng Văn S bà Phạm Tuyết Nh kể từ ngày 02/4/2022 cho đến khi trả lại hết toàn bộ khoản tiền mà ông Phùng Văn S bà Phạm Tuyết Nh đã thanh toán và khoản bồi thường thiệt hại phát sinh.

+ Chi phí đi lại, chuyên phát nhanh đơn từ, liên lạc với công ty để giải quyết tranh chấp: 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

+ Chi phí thuê đơn vị tư vấn giải quyết tranh chấp: 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng).

4. Bà Nh xác định: Số tiền 2.766.340.432 đồng đã nộp cho Công ty Mỹ Đình của 06 đợt thanh toán là tiền chung của vợ chồng bà Nh, Ông S.

Theo các điều khoản hai bên đã ký kết tại hợp đồng mua bán căn hộ thời điểm để nguyên đơn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng là ngày

27/8/2019, trường hợp nếu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán thì hai bên phải có văn bản thỏa thuận về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng trong đó có bổ sung thời hạn bàn giao căn hộ mới. Thực tế hai bên không có văn bản thỏa thuận nào khác về thời hạn bàn giao căn hộ mới.

Đối với nội dung thông báo số 01/2022/TB-DS ngày 19/5/2022 của Tòa án về việc thực hiện giám định, căn cứ yêu cầu nộp tạm ứng chi phí giám định, nguyên đơn không có ý kiến gì, không đề nghị Tòa dừng phiên tòa để thực hiện việc trưng cầu giám định theo đơn yêu cầu trưng cầu giám định mà đồng nguyên đơn đã yêu cầu. Phía nguyên đơn khẳng định: Thiết bị nội thất của căn hộ cho đến nay vẫn thiếu 01 điều hòa cho phòng ngủ master vì phòng master là phòng ngủ khép kín do có phòng vệ sinh gắn liền, căn hộ có 02 phòng ngủ master; độ dày của kính trong căn hộ không đúng thỏa thuận 10,38mm, cửa sổ đã hoàn thiện sai thiết kế; Công ty BĐS Mỹ Đình đã tự ý thay thế loại vòi sen cây trong nhà tắm thành sen vòi; tủ Lavabor trong nhà vệ sinh không có tấm ốp.

Ngày 09/9/2019, đồng nguyên đơn đến nhận bàn giao vì mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nếu căn hộ được hoàn thiện đúng thiết kế, đúng thỏa thuận trong hợp đồng thì đồng nguyên đơn nhận bàn giao. Hơn nữa, do hợp đồng mua bán căn hộ không quy định thời hạn, thời điểm cho quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mà thỏa thuận về quyền lựa chọn của khách hàng trong trường hợp chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ. Cho đến ngày 09/9/2019, đồng nguyên đơn chưa nộp tiền đợt 7 vì đồng nguyên đơn hiểu theo hợp đồng là việc hoàn thành bàn giao căn hộ song song với việc thanh toán tiền đợt 7 mà vẫn được gọi dân dã là “tiền trao cháo múc”. Trước thời điểm ngày 29/11/2019, đồng nguyên đơn chưa có ý kiến đối với bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ.

****Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn có ý kiến tại bản tự khai đề ngày 03 /3/2021 và các ý kiến tiếp theo như sau:***

Các yêu cầu phản tố của Công ty Mỹ Đình là không có căn cứ, bởi những lý do sau đây:

Công ty Mỹ Đình đã vi phạm thời hạn bàn giao Căn hộ, cụ thể:

Tại khoản 2 Điều 8 Hợp đồng mua bán căn hộ quy định: *“Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua vào thời điểm ghi tại Điều 1.3 Phụ lục 2 của Hợp đồng về tiến độ xây dựng Căn Hộ.”*

Điểm e Điều 1.3 Phụ lục II quy định về thời hạn bàn giao như sau: *“Giai đoạn 5: Bàn giao căn hộ cho bên mua tháng 02/2019”*.

Khoản 3 Điều 148 Luật dân sự 2015 quy định: *“Khi thời hạn tính bằng tháng thì thời hạn kết thúc tại thời điểm kết thúc ngày tương ứng của tháng cuối cùng của thời hạn; nếu tháng kết thúc thời hạn không có ngày tương ứng thì thời hạn kết thúc vào ngày cuối cùng của tháng đó.”*

Do các bên thỏa thuận thời hạn bàn giao vào tháng 2/2019 nhưng không xác định ngày bàn giao cụ thể là ngày nào; nên căn cứ quy định trên, thời điểm bàn giao được xác định là ngày cuối cùng của tháng 2/2019 tức ngày 28/2/2019.

Việc xác định này cũng được Công ty Mỹ Đình ghi nhận tại Thông báo số 11/2019/TB-MĐ ngày 19/02/2019 về việc xin lùi thời gian bàn giao căn hộ tòa

nhà E1 và E2 dự án The Emerald, cụ thể: “Theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán căn hộ đã được ký kết giữa Công ty và Quý khách hàng, Công ty có phần đầu tư bất động sản Mỹ Đình sẽ thực hiện bàn giao căn hộ tòa E1 và E2 vào ngày 28/02/2019.”

Ngoài ra, điểm a khoản 2 Điều 8 Hợp đồng mua bán căn hộ quy định: “Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn hộ cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ.”

Theo đó, Công ty Mỹ Đình chỉ được chậm bàn giao tối đa 180 ngày kể từ thời điểm đến hạn bàn giao. Do ngày, 28/02/2019 được xác định là “thời điểm đến hạn bàn giao Căn hộ”, nên việc bàn giao căn hộ “muộn hơn” ngày 28/02/2019 được xác định là “chậm bàn giao căn hộ”; Công ty Mỹ Đình chỉ được chậm bàn giao tối đa đến hết ngày **27/8/2019**.

Ngày 20/08/2019, Công ty Mỹ Đình gửi thông báo số 203/2019/CV-BĐSMĐ cho Ông S bà Nh, có nội dung: “Chúng tôi trân trọng kính mời Quý khách hàng có mặt trong khoảng thời gian từ 8h đến 17h ngày 09/09/2019 tại địa điểm Dự án: ô đất CT8 Khu đô thị mới Mỹ Đình – Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội để làm thủ tục bàn giao Căn hộ”. Như vậy, Công ty Mỹ Đình đã chậm bàn giao Căn hộ cho Bên Mua.

Theo như phân tích ở trên, Công ty Mỹ Đình đã chậm bàn giao Căn hộ, nên Công ty Mỹ Đình phải chịu trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ bàn giao quy định tại Hợp đồng mua bán căn hộ và quy định pháp luật có liên quan. Cụ thể: Tại khoản 3 Điều 12 Hợp đồng mua bán căn hộ quy định:

“3. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn hộ cho Bên Mua như sau:

a, Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này nhưng quá thời Hợp đồng này mà Bên bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua thì Bên Mua cho phép Bên Bán một khoảng thời gian là 90 (chín mươi) ngày để khắc phục. Nếu quá thời hạn trên mà Căn hộ vẫn chưa được bàn giao thì Bên Bán đồng ý trả cho Bên Mua một khoản tiền lãi, tính trên lãi suất cơ bản cho tổng thời gian chậm bàn giao Căn hộ trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán, nhưng tổng số tiền phạt không vượt quá 8 (tám)% tổng Giá trị Căn hộ.

b. Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày phải bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này (trừ trường hợp do các điều kiện khách quan hay Sự kiện bất khả kháng) thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với 8% (tám phần trăm) tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo quy định trong Hợp đồng này (chưa tính thuế). Ngoài khoản phạt vi phạm này, Bên Bán phải (ii) bồi thường các thiệt hại phát sinh hợp lý và hợp pháp cho Bên Mua do việc vi phạm và chấm dứt Hợp đồng gây ra. Trường hợp Hai Bên không thống nhất được tổng mức bồi thường ở các điểm (ii) nêu

trên, tổng mức bồi thường được Hai Bên ấn định bằng 20 (hai mươi)% Giá trị Căn hộ.”

Theo đó, trong 90 ngày đầu chậm bàn giao (từ ngày 01/03/2019 đến ngày 30/5/2019), Công ty Mỹ Đình chưa phải chịu trách nhiệm do chậm bàn giao. Từ ngày thứ 91 đến ngày thứ 180 (từ ngày 31/05/2019 đến ngày 27/8/2019) nếu Công ty Mỹ Đình vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, thì phải chịu trách nhiệm theo điểm a khoản 3 Điều 12 của Hợp đồng *“trả cho Bên Mua một khoản tiền lãi, tính trên lãi suất cơ bản cho tổng thời gian chậm bàn giao Căn hộ trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán, nhưng tổng số tiền phạt không vượt quá 8(tám)% tổng giá trị Căn hộ”*. Sau 180 ngày (sau ngày 27/8/2019), kể từ thời điểm đến hạn bàn giao mà Công ty Mỹ Đình vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm theo điểm b Khoản 3 Điều 12 của Hợp đồng, Bên Mua có quyền *“đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này”* và *“Bên Bán phải hoàn trả toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với 8%(tám phần trăm) tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo quy định trong Hợp đồng này (chưa tính thuế)”* và *“Bên Bán phải bồi thường các thiệt hại phát sinh hợp lý và hợp pháp cho Bên Mua do việc vi phạm và chấm dứt Hợp đồng gây ra.”*

Trên thực tế, đã sau 180 ngày (sau ngày 27/8/2019) kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ (ngày 28/2/2019), Công ty Mỹ Đình vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Ông S bà Nh. Ngày 20/8/2019, Công ty Mỹ Đình mới gửi Thông báo số 203/2019/CV-BĐSMĐ: Thông báo thời gian đến làm thủ tục bàn giao Căn hộ vào ngày 09/09/2019.

Như vậy, Công ty Mỹ Đình đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ bàn giao Căn hộ. Do đó, Ông S bà Nh có quyền yêu cầu đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 12 của Hợp đồng mua bán căn hộ.

Căn cứ theo khoản 1, 3 Điều 428 Bộ Luật Dân sự 2015 quy định:

“1. Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

....

3. Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt. Các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. Bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán phần nghĩa vụ đã thực hiện.”

Như vậy, Công ty Mỹ Đình đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ bàn giao còn Nguyên đơn không vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Ngày 29/11/2019, Ông S bà Nh đã gửi thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng cho Công ty Mỹ Đình và được bà Phan Trần Diệu Linh – Phòng CSKH ký nhận. Theo quy định tại Điều 428 Bộ luật dân sự 2015, Hợp đồng mua bán căn hộ chấm dứt kể từ thời điểm Công ty Mỹ Đình nhận được thông báo chấm dứt. Do đó, Ông S bà Nh không cần phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Mỹ Đình theo thỏa thuận; Ông S bà Nh có quyền yêu cầu Công ty Mỹ Đình trả lại số tiền Ông S bà Nh đã thanh toán và yêu cầu bồi

thường thiệt hại. Công ty Mỹ Đình căn cứ vào việc Ông S, bà Nh không thanh toán Đợt 7 để cho rằng Ông S bà Nh vi phạm nghĩa vụ thanh toán là không đúng.

Nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty Mỹ Đình.

****Bị đơn là Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản Mỹ Đình có ý kiến tại văn bản ý kiến đề ngày 17/12/2020 và đơn phản tố đề ngày 28/12/2020 có nội dung như sau:***

Bị đơn xác nhận ngày 11/12/2017, Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản Mỹ Đình và ông Phùng Văn S ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 575/2017/HĐMB-MD-E2.11.3 và các Phụ lục kèm theo, đối tượng của Hợp đồng là căn hộ số 3 tầng 11 tòa E2 (thuộc khối nhà CT1) thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng, dịch vụ ô đất CT8 khu đô thị mới Mỹ Đình – Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội với giá bán: 4.024.262.628 đồng, bao gồm: Giá trị quyền sử dụng đất đã được nhà đầu tư hạ tầng hoàn chỉnh; Chi phí Xây dựng Căn hộ theo thỏa thuận tại Hợp đồng; Quỹ bảo trì. Tiến độ thanh toán là 07 đợt.

Bị đơn trình bày phản bác hoàn toàn đơn khởi kiện của nguyên đơn với hai lý do:

Thứ nhất, Công ty Mỹ Đình hoàn toàn tuân thủ tất cả các quy định của Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư đã ký kết với Ông S. Mọi quy kết và xác định việc vi phạm Hợp đồng mua bán của nguyên đơn đối với Công ty Mỹ Đình là không có cơ sở thực tế và cơ sở pháp lý.

Thứ hai, hợp đồng là sự thỏa thuận và thống nhất ý chí giữa các bên. Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư giữa Ông S và Công ty Mỹ Đình đã được ký kết, đã phát sinh hiệu lực pháp luật thì đương nhiên sẽ phát sinh sự ràng buộc về quyền và nghĩa vụ giữa hai bên. Việc thực hiện, sửa đổi, bổ sung hay chấm dứt đều phải căn cứ trên cơ sở các điều khoản đề thực hiện. Sự tôn trọng và tuân thủ Hợp đồng là nghĩa vụ của cả Bên Bán và Bên Mua. Mọi hành vi phá vỡ cam kết, không tuân thủ thỏa thuận trong Hợp đồng đều được xác định là hành vi vi phạm và bên vi phạm phải gánh chịu các trách nhiệm quy định trong Hợp đồng cũng như các chế tài của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã thực hiện đúng theo thỏa thuận còn phía nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng. Cụ thể:

- Vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng đã ký kết:

Đợt 2: Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6, Điều 3, Phụ lục III của Hợp đồng mua bán căn hộ, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán Đợt 2 vào thời điểm Bên Bán xây hoàn thành thi công sàn tầng 5. Căn cứ thực tế việc hoàn thành thi công sàn tầng 5 và theo Thông báo đóng tiền Đợt 2 của Bên Bán gửi đến Bên Mua, thời hạn Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán Đợt 2 cho Bên Bán là ngày 28/01/2018. Tuy nhiên, cho đến tận ngày 12/02/2018, Bên Mua mới thực hiện nghĩa vụ thanh toán Đợt 2. Như vậy, thời gian Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán Đợt 2 được xác định là 15 ngày.

Tài liệu làm rõ hành vi vi phạm nghĩa vụ thanh toán Đợt 2 bao gồm: Thông báo đóng tiền mua căn hộ Đợt 2 ngày 08/01/2018; Xác nhận thanh toán tiền mua căn hộ Đợt 2 ngày 26/02/2018; Hóa đơn giá trị gia tăng tiền thanh toán Đợt 2 ngày 12/02/2018 (số hóa đơn 0000677).

Đợt 3: Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6, Điều 3, Phụ lục III của Hợp đồng mua bán căn hộ, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán Đợt 3 vào thời điểm Bên Bán hoàn thành thi công sàn tầng 12. Căn cứ thực tế việc hoàn thành thi công sàn tầng 12 trên thực tế và theo Thông báo đóng tiền Đợt 3 của Bên Bán gửi đến Bên Mua, thời hạn Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán Đợt 3 cho Bên Bán là ngày 20/04/2018. Tuy nhiên, cho đến ngày 23/04/2018, Bên Mua mới thực hiện nghĩa vụ thanh toán Đợt 3. Như vậy, thời gian Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán Đợt 3 được xác định là 03 ngày.

Tài liệu làm rõ hành vi vi phạm nghĩa vụ thanh toán Đợt 3 bao gồm: Thông báo đóng tiền mua căn hộ Đợt 3 ngày 26/02/2018; Xác nhận thanh toán tiền mua căn hộ Đợt 3 ngày 10/05/2018; Hóa đơn giá trị gia tăng tiền thanh toán Đợt 3 ngày 10/05/2018 (số hóa đơn 0001849)

Đợt 7: Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Hợp đồng mua bán căn hộ đã ký kết quy định: “*Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua căn hộ*”. Đối chiếu Điều 3 của Hợp đồng mua bán căn hộ có quy định: “*giá bán căn hộ được quy định chi tiết tại Phụ lục III của Hợp đồng mua bán căn hộ*”.

Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6, Điều 3, Phụ lục III của Hợp đồng mua bán căn hộ thì Nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán Đợt 7 khoản tiền: 1.060.326.782 VND (*Một tỷ, không trăm sáu mươi triệu, ba trăm hai mươi sáu nghìn, bảy trăm tám mươi hai đồng*) và Kinh phí bảo trì tại thời điểm bàn giao căn hộ.

Tuy nhiên, tính từ thời điểm bàn giao căn hộ là ngày 09/09/2019 (*theo Thông báo bàn giao căn hộ của Công ty Mỹ Đình đã gửi đến Nguyên đơn*) cho đến thời điểm hiện tại, Nguyên đơn vẫn chưa thực hiện việc thanh toán khoản tiền Đợt 7 theo đúng quy định tại Hợp đồng mua bán căn hộ, ngay cả khi Công ty Mỹ Đình đã nhiều lần gửi đến Nguyên đơn thông báo đóng tiền Đợt 7.

Ngoài ra, theo quy định tại Khoản 4 Điều 8 Hợp đồng mua bán quy định: “*Bên Mua có trách nhiệm đóng Phí quản lý cho năm đầu tiên cho Bên Bán trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc trước ngày bàn giao theo Thông báo bàn giao của Bên Bán*”. Tuy nhiên cho đến thời điểm hiện tại, Nguyên Đơn vẫn chưa thực hiện việc thanh toán khoản tiền Phí quản lý cho năm đầu tiên theo đúng quy định tại Hợp đồng mua bán căn hộ.

Trong khi đó, tại thời điểm bàn giao căn hộ ngày 09/09/2019, Công ty Mỹ Đình đã đáp ứng điều kiện bàn giao căn hộ theo quy định tại Khoản 4 Điều 4 Hợp đồng mua bán căn hộ là: “*Bên Bán chỉ được phép bàn giao căn hộ cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng Tòa nhà và công trình xây dựng, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong Dự án đã được phê duyệt đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực*”. Đồng thời, thời điểm bàn giao căn hộ trên thực tế là ngày 09/09/2019 hoàn toàn không quá thời hạn bàn giao căn hộ được quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng mua bán, Điều 1.3 Phụ lục II của Hợp đồng mua bán và Điểm a Khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng mua bán (**là hết ngày 25/11/2019**). Ngoài ra, Thông báo bàn giao căn hộ cũng được Công ty Mỹ Đình gửi đến Nguyên đơn ngày bàn giao hoàn toàn đúng thời hạn quy định tại điểm b khoản 2 Điều 8 của

Hợp đồng mua bán là “*trước ngày bàn giao căn hộ là 15 (mười lăm) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và điều kiện, thủ tục bàn giao Căn hộ (gọi tắt là Thông báo bàn giao căn hộ)*”.

Như vậy, có thể thấy, Công ty Mỹ Đình không có bất cứ một hành vi vi phạm nghĩa vụ nào liên quan đến việc bàn giao căn hộ theo như Hợp đồng mua bán đã ký kết. Trong khi đó, Nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền mua căn hộ Đợt 7 và nghĩa vụ thanh toán khoản tiền Phí quản lý cho năm đầu tiên theo quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 6 Hợp đồng mua bán đã ký kết là: “*Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không thông báo thanh toán tiền mua Căn hộ của Bên Bán*”.

Tài liệu làm rõ hành vi vi phạm nghĩa vụ thanh toán Đợt 7, bao gồm: *Thông báo đóng tiền mua căn hộ Đợt 7 lần 1 ngày 20/08/2019; Thông báo đóng tiền mua căn hộ Đợt 7 lần 2 ngày 21/11/2019; Thông báo bàn giao căn hộ lần 1 số 203/2019/CV-BĐSMĐ ngày 20/08/2019; Thông báo bàn giao căn hộ lần 2 số 32/2019/CV-BĐSMĐ ngày 21/11/2019; Báo cáo tiến độ thanh toán Hợp đồng mua bán của Khách hàng Phùng Văn S của phòng kế toán ngày 09/09/2019 kèm bảng kê số tiền mua căn hộ đã thanh toán của Khách hàng Phùng Văn S; Báo cáo của Bà Phan Trần Diệu Linh- Phòng CSKH về khách hàng Phùng Văn Sơn ngày 25/11/2020; Báo cáo của Phòng CSKH về khách hàng Phùng Văn S ngày 25/11/2020; Bảng kê của Phòng kế toán về nghĩa vụ thanh toán của ông Phùng Văn S tạm tính đến ngày 28/12/2020*

- Vi phạm nghĩa vụ nhận bàn giao căn hộ: Theo quy định tại Khoản 4 Điều 8 Hợp đồng mua bán căn hộ quy định: Bên mua chỉ bàn giao căn hộ khi Bên Mua đáp ứng tất cả các điều kiện, trong đó có điều kiện: “*Đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán 95% giá bán căn hộ theo tiến độ thanh toán được quy định tại Phụ lục III của Hợp đồng này và đã thanh toán tất cả và bất kỳ các khoản tiền thuộc về nghĩa vụ của Bên Mua phải đóng hoặc các khoản tiền phạt, tiền lãi và bồi thường thiệt hại (nếu có) cho Bên Bán; Đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các khoản phí theo quy định hiện hành của Nhà nước và theo quy định tại Hợp đồng này; Đã nộp Phí quản lý cho năm đầu tiên (tính từ ngày bàn giao Căn hộ). Bên Mua có trách nhiệm đóng Phí quản lý cho năm đầu tiên cho Bên Bán trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc trước ngày bàn giao theo Thông báo bàn giao căn hộ của Bên Bán. Đã nộp Phí bảo trì (2%) giá trị căn hộ chưa bao gồm thuế VAT theo quy định tại Hợp đồng*”.

Tuy nhiên, tại thời điểm bàn giao căn hộ là ngày 09/09/2019 cho đến thời điểm hiện tại, Nguyên đơn hoàn toàn không đáp ứng bất cứ điều kiện để nhận bàn giao căn hộ khi mà cho đến hiện tại Nguyên đơn vẫn chưa thực hiện việc thanh toán khoản tiền Đợt 7, khoản Phí Bảo trì, Phí Quản lý cho năm đầu tiên theo đúng quy định tại Hợp đồng mua bán căn hộ.

Do đó, việc Nguyên đơn không đáp ứng điều kiện để nhận bàn giao căn hộ vào thời điểm bàn giao căn hộ là ngày 09/09/2019 đã dẫn đến việc Nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ nhận bàn giao căn hộ được quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 12 Hợp đồng là “*Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng*”.

Ngày 27/8/2019 là ngày quy định cứng về việc cho phép chủ đầu tư bàn giao sớm hoặc muộn 180 ngày, sau đó được khoảng thời gian 90 ngày là hai bên

được thỏa thuận về việc thay đổi thời gian bàn giao căn hộ, do hai bên chưa có văn bản làm việc về thỏa thuận chậm bàn giao nên không cung cấp được. Thực tế, bị đơn đã có thông báo cho khách hàng về việc ngày 09/9/2019 đến bàn giao.

Về các thiết bị nội thất trong căn hộ: chỉ có một điều hòa vì căn hộ nào trong tòa nhà cũng chỉ có một phòng ngủ master, đây là việc cung cấp thiết bị bình thường của mọi dự án chung cư, kính của căn hộ bị đơn khẳng định có độ dày đúng thiết kế, việc nguyên đơn cho rằng không đủ độ dày là không có căn cứ vì bản thân nguyên đơn đã tự rút yêu cầu trưng cầu giám định, về cửa sổ thay đổi thiết kế từ cửa mở trượt 2 cánh (cửa lùa) thành cửa đẩy để đảm bảo an toàn, thẩm mỹ hơn, chủ đầu tư cũng thay vòi sen cây thành vòi sen dây do có tính linh hoạt sử dụng cho trẻ nhỏ, người già, còn tủ chậu rửa không có tấm ốp lưng là bình thường và dưới gương không có kệ kính vì đã có tủ chậu rửa, đảm bảo thuận lợi và thẩm mỹ.

Từ phân tích trên, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

****Bị đơn có yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết:***

1. Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán số 575/2017/HĐMB-MD-E2.11.3 ngày 12/11/2017 đối với ông Phùng Văn S và bà Phạm Tuyết Nh.

2. Yêu cầu Ông S và bà Nh thực hiện các nghĩa vụ tài chính sau:

2.1. *Lãi phạt quá hạn:*

Lãi phạt quá hạn đợt 7: tạm tính kể từ thời điểm Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán khoản tiền đợt 7 đến hiện tại (từ ngày 09/09/2019 đến ngày 28/12/2020) $\times 0.05\% \times 987.978.688 = 476 \times 0.05\% \times 987.978.688 =$ **235.138.928 VND** (Hai trăm ba mươi lăm triệu, một trăm ba mươi tám nghìn, chín trăm hai mươi tám đồng).

Lãi phạt quá hạn đợt 2: tạm tính từ thời điểm Bên Mua phải thanh toán khoản đợt 2 đến thời điểm bên Mua thanh toán đợt 2 (từ ngày 28/01/2018 đến ngày 12/02/2018) $\times 0.05\% \times 395.191.446 = 15 \times 0.05\% \times 395.191.446 =$ **2.963.936 VND** (Hai triệu, chín trăm sáu mươi ba nghìn, chín trăm ba mươi sáu đồng).

Lãi phạt quá hạn đợt 3: tạm tính từ thời điểm Bên Mua phải thanh toán khoản đợt 3 đến thời điểm bên Mua thanh toán đợt 3 (từ ngày 20/04/2018 đến ngày 23/04/2018) $\times 0.05\% \times 395.191.446 = 3 \times 0.05\% \times 395.191.446 =$ **592.787 VND** (Năm trăm chín mươi hai nghìn, bảy trăm tám mươi bảy đồng).

2.2. *Phạt vi phạm:* theo quy định điểm b khoản 1 Điều 12 Hợp đồng mua bán đã ký kết thì Bên Mua bị phạt vi phạm với Bên Bán đến 8 (tám) % Giá trị căn hộ. Cụ thể: Bên Mua bị phạt vi phạm với Bên Bán đến 8% giá trị căn hộ là:

Phạt vi phạm đến 8% giá trị căn hộ (Không bao gồm phí bảo trì) là: $3.951.914.463 \times 8\% =$ **316.153.157 VND** (Ba trăm mười sáu triệu, một trăm năm mươi ba nghìn, một trăm năm mươi bảy đồng)

2.3. *Bồi thường các thiệt hại phát sinh hợp lý và hợp pháp:*

Chi phí thuê đơn vị cung cấp dịch vụ pháp lý giải quyết tranh chấp: tạm tính **100.000.000 VND** (Một trăm triệu đồng).

Chi phí 02 nhân sự bỏ ngày công để theo dõi, thu thập tài liệu từ các phòng ban để theo dõi suốt quá trình vụ án: tạm tính (nhân viên phòng Kế toán x 10 ngày x 10.000.000/25 ngày công/tháng) + (nhân viên pháp chế x 10 ngày x 10.000.000/25 ngày công/tháng) = **8.000.000 VND** (Tám triệu đồng).

Chi phí lãnh đạo bỏ ngày công (40 triệu/tháng) để họp về vụ việc của ông Phùng Văn S: tạm tính (05 lãnh đạo x 01 ngày x 1.600.000 đồng) = **8.000.000 VND** (Tám triệu đồng).

Trường hợp Hai Bên không thống nhất được tổng mức bồi thường theo nêu trên thì theo quy định tại điểm b(ii), khoản 1. Điều 12 Hợp đồng, tổng mức bồi thường được ấn định bằng 20% giá trị căn hộ (không bao gồm phí bảo trì) là: $3.951.914.463 \times 20\% = \mathbf{790.382.893 \text{ VND}}$ (Bảy trăm chín mươi triệu, ba trăm tám mươi hai nghìn, tám trăm chín mươi ba đồng).

2.4. *Phạt vi phạm do chậm nhận bàn giao căn hộ*: tạm tính kể từ thời điểm bàn giao căn hộ đến hiện tại (từ ngày 09/09/2019 đến ngày 28/12/2020) = $476 \times 0,05\% \times 3.951.914.463 = \mathbf{940.555.642 \text{ VND}}$ (Chín trăm bốn mươi triệu, năm trăm năm mươi lăm nghìn, sáu trăm bốn mươi hai đồng).

2.5. *Chi phí bảo quản Căn hộ*: là 200.000VND/ngày tính từ ngày đến hạn bàn giao nhà cho đến ngày Bên Mua nhận bàn giao nhà thực tế.

Tạm tính kể từ thời điểm bàn giao căn hộ đến hiện tại (từ ngày 09/09/2019 đến ngày 28/12/2020) = $476 \times 200.000 = \mathbf{95.200.000 \text{ VND}}$ (chín mươi lăm triệu, hai trăm nghìn đồng).

Tổng mức bồi thường yêu cầu tạm tính đến ngày 28/12/2020 được ấn định là: 2.380.987.343 VND (*Hai tỷ, ba trăm tám mươi triệu, chín trăm tám mươi bảy nghìn, ba trăm bốn mươi ba đồng*) bao gồm Lãi phạt quá hạn; Phạt vi phạm; Phạt vi phạm do chậm nhận bàn giao căn hộ; chi phí bảo quản căn hộ, bồi thường thiệt hại phát sinh hợp lý và hợp pháp được ấn định bằng 20% giá trị căn hộ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định chỉ giao nộp được các tài liệu chứng minh về việc thời điểm nghiệm thu từng tầng liên quan thanh toán đợt 3,4,5,6 là căn cứ để chủ đầu tư ra các thông báo yêu cầu khách hàng trả tiền theo thỏa thuận tại hợp đồng. Đề nghị Tòa án buộc nguyên đơn phải thanh toán bồi thường cho bị đơn tạm tính đến ngày 01/6/2022 với tổng số tiền là **3.512.485.103,00** đồng.

****Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam do bà Phạm Thu Phương, ông Chu Việt Hưng đại diện theo ủy quyền có ý kiến tại biên bản làm việc ngày 21/7/2021 có nội dung như sau:***

Hiện Ông S, bà Nh vẫn đang thực hiện đúng nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng nên đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thì Ngân hàng có ý kiến: Trường hợp nguyên đơn và bị đơn đều yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ thì Ngân hàng đề nghị thực hiện theo Hợp đồng hợp tác ba bên số 101/2018/KHBL-HĐHTBB ngày 18/4/2018 ký giữa Ngân hàng, khách hàng và chủ đầu tư. Cụ thể điều 3 có nội dung như sau:

Các bên thống nhất nguyên tắc xử lý trong trường hợp Hợp đồng mua bán chấm dứt như sau:

3.1. Chủ đầu tư khấu trừ tất cả các nghĩa vụ tài chính mà khách hàng phải trả cho Chủ đầu tư trong trường hợp Hợp đồng mua bán chấm dứt (nếu có theo quy định của Hợp đồng mua bán), đảm bảo Ngân hàng thu đủ vốn vay bao gồm gốc vay, lãi vay và các nghĩa vụ tài chính khác (lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn, lãi chậm trả, phí trả nợ trước hạn) được quy định trong hợp đồng cho vay từng lần trung, dài hạn số 98/2018/KHBL-The Emerald ký ngày /04/2018 giữa khách hàng và Ngân hàng (nếu có).

3.2. Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao/chuyển toàn bộ khoản còn lại (bao gồm nhưng không giới hạn: tiền tự có của khách hàng và vốn vay Ngân hàng) cho Ngân hàng.

3.3. Ngân hàng dùng khoản tiền này để thu nợ theo Hợp đồng cho vay, Hợp đồng thế chấp, khoản còn lại sau khi trừ (nếu có) sẽ được Ngân hàng trả cho khách hàng.

3.4. Trường hợp các bên không thực hiện, thực hiện không đúng theo Hợp đồng này, Ngân hàng có quyền áp dụng các biện pháp cần thiết theo quy định tại Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng cho vay bao gồm nhưng không giới hạn ở việc xử lý tài sản bảo đảm để thu nợ.

Ngân hàng giao nộp các tài liệu chứng minh về các khoản tiền gốc, tiền lãi do đồng nguyên đơn đã thanh toán liên quan đến căn hộ tranh chấp bao gồm:

- Nợ gốc cho vay: 395.191.446 đồng theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 20/4/2018; 395.191.446 đồng theo Giấy nhận nợ số 02 ngày 11/06/2018; 395.191.446 đồng theo Giấy nhận nợ số 03 ngày 26/7/2018; 395.191.446 đồng theo Giấy nhận nợ số 04 ngày 30/8/2018; (04 Giấy nhận nợ kèm ủy nhiệm chi chứng minh số tiền cho vay theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 98/2018/KHBL-TSK ngày 17/4/2018); 395.191.446 đồng theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 12/02/2018 (01 Giấy nhận nợ kèm ủy nhiệm chi chứng minh số tiền cho vay theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 22/2018/KHBL-TSK ngày 02/02/2018)

- Theo bảng tính số lãi phải thu: tính đến ngày 25/10/2021 là 118.876.628 đồng của Giấy nhận nợ số 01 ngày 20/4/2018; tính đến ngày 25/10/2021 là 108.949.294 đồng của Giấy nhận nợ số 02 ngày 11/6/2018; tính đến ngày 25/10/2021 là 106.208.849 đồng của Giấy nhận nợ số 03 ngày 26/7/2018; tính đến ngày 25/10/2021 là 103.472.583 đồng của Giấy nhận nợ số 04 ngày 30/8/2018; tính đến ngày 25/10/2021 là 119.178.259 đồng của Giấy nhận nợ số 01 ngày 12/02/2018;

- Theo văn bản “Xác nhận thông tin khoản vay”: Ông S bà Nh đã tất toán xong khoản vay theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 22/2018/KHBL-TSK ngày 02/02/2018, với số tiền lãi đã trả 122.480.247 đồng.

Các khoản lãi đã trả theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 98/2018/KHBL-TSK ngày 17/4/2018 tính đến ngày 13/01/2022 Ông S bà Nh đã trả bao gồm: 125.200.150 đồng + 112.639.543 đồng + 115.343.862 đồng + 109.939.814 đồng = 463.123.369 đồng

Tổng số khoản lãi của cả hai hợp đồng, nguyên đơn đã trả là 585.603.616 đồng.

- Hợp đồng thế chấp nhà ở số 26/2018/KHBL-HĐTC ngày 02/2/2018 với tài sản thế chấp là căn hộ có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được UBND quận Hà Đông, Hà Nội cấp ngày 24/10/2012 cho bà Phạm Tuyết Nh;

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán số 101/2018/KHBL-HĐTC ngày 17/4/2018 với tài sản được hình thành trong tương lai là căn hộ số 3, tầng 11, tòa E2 (thuộc khối nhà CT1), chung cư The Emerald, khu nhà ở cao tầng – dịch vụ tại ô đất CT8 Khu đô thị mới Mỹ Đình – Mễ Trì, phường Mỹ Đình I, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Tài liệu tính lãi vay của khách hàng Sơn, Nhung tính đến hết ngày 31/5/2022. Cụ thể như sau:

Tài khoản 030800059480: 135.763.083,00 đồng

Tài khoản 030800061695: 123.381.496,00 đồng

Tài khoản 030800060626: 126.025.471,00 đồng

Tài khoản 030800062545: 120.742.802,00 đồng

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, luật sư Đặng Trường Sơn trình bày quan điểm và đề nghị:

Đề nghị HĐXX áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc đồng nguyên đơn phải thanh toán tiền lãi phạt chậm thanh toán đối với đợt 2, đợt 3

Đề nghị HĐXX trong trường hợp HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn thì tuyên ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn khi thi hành án về số tiền buộc bị đơn trả cho nguyên đơn được ưu tiên trả trực tiếp cho ngân hàng VCB các khoản tiền nợ gốc, nợ lãi theo hợp đồng tín dụng hiện đang thực hiện trong vụ án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, luật sư Nguyễn Thị Thu Hà trình bày quan điểm và đề nghị: Không chấp nhận việc áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc đồng nguyên đơn phải thanh toán tiền lãi phạt chậm thanh toán đối với đợt 2, đợt 3, tài liệu chứng minh về việc thời hiệu thể hiện tại nội dung bản mail của bà Nh gửi chủ đầu tư ngày 23/8/2019.

Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 07/6/2022 của Tòa án quận Hoàn Kiếm xử:

1. Đình chỉ đối với một phần yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn - ông Phùng Văn S, bà Phạm Tuyết Nh đối với bị đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình về buộc bồi thường các khoản thiệt hại phát sinh khác bao gồm:

1.1. Chi phí phải thuê nhà ở cho gia đình nguyên đơn: từ ngày 01/9/2019 tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 01/4/2022 là 31 tháng = 31 x 16.000.000 đồng = 496.000.000 đồng. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình phải tiếp tục thanh toán tiền bồi thường chi phí phải thuê nhà ở cho ông Phùng Văn S bà Phạm Tuyết Nh kể từ ngày 02/4/2022 cho đến khi trả lại hết toàn bộ khoản tiền

mà ông Phùng Văn S bà Phạm Tuyết Nh đã thanh toán và khoản bồi thường thiệt hại phát sinh.

1.2. Chi phí đi lại, chuyển phát nhanh đơn từ, liên lạc với Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình để giải quyết tranh chấp: 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

1.3. Chi phí thuê đơn vị tư vấn giải quyết tranh chấp: 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn - ông Phùng Văn S, bà Phạm Tuyết Nh đối với bị đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình (Tổng số tiền chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán là 3.111.956.636 đồng. Tổng số tiền không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán là 202.574.878 đồng), gồm:

2.1. Chấp nhận yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 575/2017/HĐMB-MD-E2.11.3 ngày 12/11/2017 (được ký kết) giữa ông Phùng Văn S với Công ty Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình.

2.2. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình phải hoàn trả toàn bộ số tiền mà ông Phùng Văn S bà Phạm Tuyết Nh đã thanh toán từ đợt 01 đến đợt 06, với số tiền **2.766.340.432** đồng (Hai tỷ, bảy trăm sáu mươi sáu triệu, ba trăm bốn mươi nghìn, bốn trăm ba mươi hai đồng).

2.3. Không chấp nhận yêu cầu của đồng nguyên đơn buộc bị đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình thanh toán khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng là: $2.532.185.975 \text{ VNĐ} \times 8\% = \mathbf{202.574.878}$ đồng (Hai trăm linh hai triệu, năm trăm bảy mươi tư nghìn, tám trăm bảy mươi tám đồng).

2.4. Chấp nhận một phần yêu cầu của đồng nguyên đơn buộc bị đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình thanh toán khoản tiền lãi vay ngân hàng VCB mà ông Phùng Văn S bà Phạm Tuyết Nh đã và đang phải chi trả cho khoản tiền vay để thanh toán tiền nhà cho Công ty theo hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn ngày 17/4/2018 số 98/2018/KHBL-The Emerald, hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn ngày 02/02/2018 số 22/2018/KHBL-The Emerald tính đến ngày 31/5/2022 là **345.616.204,00** đồng (Ba trăm bốn mươi năm triệu, sáu trăm mười sáu nghìn, hai trăm linh tư đồng)

2.5. Không chấp nhận yêu cầu của đồng nguyên đơn buộc bị đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình buộc bị đơn phải tiếp tục thanh toán các khoản tiền lãi vay từ ngày 01/6/2022 cho đồng nguyên đơn theo các yêu cầu thanh toán lãi của Vietcombank cho đến khi Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình chi trả hết toàn bộ số tiền ông Phùng Văn S bà Phạm Tuyết Nh yêu cầu theo Đơn khởi kiện.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình đối với yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn - ông Phùng Văn S bà Phạm Tuyết Nh (Tổng số tiền chấp nhận theo yêu cầu phản tố của bị đơn buộc đồng nguyên đơn thanh toán là 154.369.241 đồng. Tổng số tiền không chấp nhận theo yêu cầu phản tố của bị đơn buộc đồng nguyên đơn thanh toán là 3.289.789.453 đồng), gồm:

3.1. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán số 575/2017/HĐMB-MD-E2.11.3 ngày 12/11/2017 (được ký kết) giữa ông Phùng Văn S với Công ty Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình.

3.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình buộc đồng nguyên đơn - ông Phùng Văn S, bà Phạm Tuyết Nh thanh toán cho bị đơn lãi phạt:

3.2.1. Lãi phạt quá hạn đợt 2: 2.963.936 đồng (Hai triệu, chín trăm sáu mươi ba nghìn, chín trăm ba mươi sáu đồng)

3.2.2. Lãi phạt quá hạn đợt 3: 592.787 đồng (Năm trăm chín mươi hai triệu, bảy trăm tám mươi bảy đồng)

3.2.3. Một phần Lãi phạt quá hạn đợt 7: 105.812.518 đồng (Một trăm linh năm triệu, tám trăm mười hai nghìn, năm trăm mười tám đồng)

3.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình buộc đồng nguyên đơn - ông Phùng Văn S, bà Phạm Tuyết Nh thanh toán cho bị đơn về phạt vi phạm 8% giá trị căn hộ (Không bao gồm phí bảo trì) là: $3.951.914.463 \times 8\% = 316.153.157$ đồng (Ba trăm mười sáu triệu, một trăm năm mươi ba nghìn, một trăm năm mươi bảy đồng);

3.3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình buộc đồng nguyên đơn - ông Phùng Văn S, bà Phạm Tuyết Nh thanh toán cho bị đơn chi phí thuê đơn vị cung cấp dịch vụ pháp lý giải quyết tranh chấp: 45.000.000 đồng (Bốn mươi năm triệu đồng).

3.4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình buộc đồng nguyên đơn - ông Phùng Văn S, bà Phạm Tuyết Nh thanh toán cho bị đơn:

3.4.1. Chi phí 02 nhân sự bỏ ngày công để theo dõi, thu thập tài liệu từ các phòng ban để theo dõi suốt quá trình vụ án: tạm tính (nhân viên phòng Kế toán x 10 ngày x 10.000.000/25 ngày công/tháng) + (nhân viên pháp chế x 10 ngày x 10.000.000/25 ngày công/tháng) = 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng).

3.4.2. Chi phí lãnh đạo của bị đơn sử dụng ngày công (40 triệu/tháng) để họp về vụ việc của ông Phùng Văn S: (05 lãnh đạo x 01 ngày x 1.600.000 đồng) = 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng).

3.4.3. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường của bị đơn về chi phí bảo quản căn hộ với số tiền **199.200.000** đồng (Một trăm chín mươi chín triệu, hai trăm nghìn đồng).

3.4.4. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường của bị đơn về buộc nguyên đơn chịu khoản tiền phạt vi phạm do chậm nhận bàn giao căn hộ với số tiền **1.968.053.403** đồng (Một tỷ, chín trăm sáu mươi tám triệu, không trăm năm mươi ba nghìn, bốn trăm linh ba đồng).

3.4.5. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường của bị đơn về buộc nguyên đơn chịu khoản tiền không thống nhất mức bồi thường căn cứ vào điểm b(ii) khoản 1 Điều 12 của hợp đồng với số tiền **790.382.893** đồng (Bảy trăm chín mươi triệu, ba trăm tám mươi hai nghìn, tám trăm chín mươi ba đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo.

Nguyên đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay,

Bà Nh giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày bản luận cứ đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn vì bị đơn vi phạm thời hạn bàn giao nhà; không chấp nhận việc xác định tỷ lệ lỗi của nguyên đơn là 45%, của bị đơn là 55%; không chấp nhận trả lãi số tiền phải nộp đợt 7 vì chưa đến hạn phải nộp do nguyên đơn chưa nhận bàn giao nhà, không chấp nhận chịu lãi chậm trả của đợt thanh toán 2, 3 vì nguyên đơn không vi phạm thời hạn thanh toán; không chấp nhận khoản bồi thường chi phí Luật sư của bị đơn; đề nghị Tòa buộc bị đơn phải chịu phạt 8% giá trị hợp đồng; bồi thường khoản lãi vay Ngân hàng mà nguyên đơn đã trả cho Ngân hàng VCB số tiền 608.000.000đ (làm tròn); bị đơn phải có trách nhiệm tiếp tục trả số tiền lãi mà nguyên đơn phải trả cho VCB kể từ ngày 01/6/2022 cho đến khi trả nợ xong.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Hà Nội phát biểu ý kiến:**

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Đã thực hiện đúng và đầy đủ các bước tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án;

Các đương sự đã thực hiện tương đối tốt quyền và nghĩa vụ được quy định tại Bộ Luật tố tụng dân sự 2015.

Đơn kháng cáo: Làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đầy đủ nên được coi là hợp lệ về hình thức.

Về đường lối giải quyết vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát đề nghị HĐXX: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận khoản tiền bị đơn đòi

bồi thường chi phí thuê đơn vị tư vấn pháp luật; buộc bị đơn phải tiếp tục thanh toán lãi suất cho Ngân hàng kể từ ngày 01/6/2022 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đương sự, Luật sư tranh luận, Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội nhận định:

I. Về hình thức: Đơn kháng cáo của Ông S, bà Nh làm trong thời hạn luật định, nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên được coi là hợp lệ về hình thức.

II. Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Nh, HĐXX thấy:

2.1. Về yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố của bị đơn:

Nhận thấy: Nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ ký giữa nguyên đơn và bị đơn là Công ty BĐS Mỹ Đình và yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn do vì cho rằng bị đơn có lỗi trong việc chậm bàn giao nhà cho nguyên đơn và vi phạm các thỏa thuận trong hợp đồng về tranh thiết bị căn hộ, hệ thống nước uống; Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn phản tố đề nghị chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ ký giữa nguyên đơn và bị đơn, yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại cho bị đơn vì lý do nguyên đơn vi phạm thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ.

Như vậy, cả bên “Mua” và “Bán” trong Hợp đồng mua bán căn hộ đều có yêu cầu chấm dứt việc thực hiện hợp đồng với những lý do khác nhau, đều có yêu cầu bên kia phải bồi thường thiệt hại cho mình do lỗi của bên kia gây ra trong việc thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng.

2.2. Về thời hạn bàn giao căn hộ:

Căn cứ vào Điều 8 Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 575/2017/HĐMB – MĐ-E2.11.3 ký ngày 11/12/2017 thì thời hạn bàn giao căn hộ dự kiến là tháng 2/2019 nhưng không vượt quá 180 ngày. Vì không ghi rõ ngày nào của tháng 2/2019 nên theo quy định của Bộ luật dân sự, xác định thời hạn dự kiến bàn giao căn hộ là ngày 28/2/2019 và thời hạn chủ đầu tư được gia hạn bàn giao nhưng không quá ngày 31/8/2019. Tuy nhiên, theo thông báo bàn giao căn hộ chủ đầu tư gửi cho nguyên đơn thì thời hạn bàn giao căn hộ mà chủ đầu tư yêu cầu nguyên đơn đến nhận vào ngày 09/9/2019, như vậy là quá 180 ngày (quá 9 ngày).

Theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 12 Hợp đồng quy định: “*b. Nếu Bên bán chậm bàn giao Căn hộ quá 180 ngày kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 Hợp đồng này (trừ trường hợp do các điều kiện bất khả kháng) thì Bên mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này*”. Trước ngày 09/9/2019, Ông S bà Nh không có yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán gửi chủ đầu tư mà ngày 09/9/2019, Ông S vẫn đến nhận bàn giao căn hộ.

Tuy Ông S chưa ký vào biên bản bàn giao mà chỉ ghi các hạng mục yêu cầu chủ đầu tư hoàn thiện, điều đó thể hiện nguyên đơn vẫn muốn tiếp tục thực hiện Hợp đồng, không có yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng.

Đồng thời với nghĩa bàn giao nhà đúng thời hạn của bị đơn là nghĩa vụ thanh toán tiền đợt 7 của nguyên đơn. Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 12 của Hợp đồng mua bán, bị đơn đã có thông báo cho nguyên đơn đến nộp tiền đợt 7 và phí bảo trì vào ngày 09/9/2019, cụ thể: Bên mua phải thanh toán xong tiền đợt 7, kinh phí bảo trì xong thì bên bán bàn giao nhà đã hoàn thiện theo đúng cam kết hợp đồng cho bên mua. Nghĩa là quyền được nhận bàn giao nhà và nghĩa vụ thanh toán tiền đi liền với nhau, theo đó, nghĩa vụ thanh toán tiền được thực hiện trước. Tuy nhiên, phía nguyên đơn không thực hiện việc thanh toán tiền mua nhà (đợt 7) và phí bảo trì theo đúng thông báo nhận bàn giao nhà. Nguyên đơn trình bày nguyên nhân việc đến nay không trả tiền kỳ thứ 7 do sau khi kiểm tra nhà thấy chủ đầu tư (bên bán) không thực hiện việc sửa thiết kế, lắp đặt thiết bị theo đúng ý kiến nguyên đơn đã phản ánh và nguyên đơn đã yêu cầu được chấm dứt hợp đồng nên không có nghĩa vụ nộp tiền đợt 7.

Xét thấy: Tại thời điểm ngày 09/9/2019 được xác định bị đơn vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ nguyên đơn đã không lựa chọn ngay yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán mà vẫn có văn bản đề nghị bị đơn tiến hành việc sửa chữa căn hộ cho thấy nguyên đơn vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ.

Tại biên bản xem xét thực tế, thẩm định tại chỗ của Tòa án vào ngày 01/2/2021, thấy rằng các ý kiến của đồng nguyên đơn đã phản ánh về việc bị đơn đã không thực hiện đúng theo thỏa thuận hợp đồng mua bán về một số thiết bị như: vòi sen cây đã thay thế bằng vòi sen dây, không có kệ kính gương, có sự thay đổi về thiết kế đối với cửa sổ (cửa sổ lùa thay thế cho cửa sổ mở), tủ chậu rửa không có mặt ốp tường là đúng; Còn đối với độ dày của kính cũng như loại đá granit kim sa hay chất lượng của các cửa trong căn hộ do các đương sự không tiếp tục yêu cầu thẩm định bổ sung từ cơ quan chuyên môn do đó không có căn cứ xác định bị đơn vi phạm

Bị đơn cho rằng việc thay đổi thiết kế cửa sổ do tính an toàn, thẩm mỹ. Xét thấy ý kiến bị đơn có căn cứ khoa học về tính an toàn theo nguyên tắc so sánh giữa cửa lùa và cửa đẩy. Tuy nhiên, việc thay đổi thiết kế phải được bàn bạc và thống nhất giữa hai bên. Điều này cũng tương tự với việc tủ chậu rửa không có ốp lưng tường vì phía trong chậu rửa là sự giấu kín mang tính thẩm mỹ cho các thiết bị, cần sửa chữa trong quá trình sử dụng, rất khó để làm tấm ốp lưng, hay việc không giữ kệ kính gương.

Đối với việc tranh cãi giữa các bên về phòng ngủ master còn thiếu một điều hòa thì không có quy định của pháp luật về việc định nghĩa đối với phòng ngủ master mà chỉ có khái niệm không chính thức trong kiến trúc và thiết kế nội thất, qua tham khảo thấy rằng thường được hiểu là phòng ngủ chính trong căn hộ, tức chỉ có một phòng ngủ chính, mà diện tích 04 phòng ngủ trong căn hộ có

diện tích khác nhau, có 02 phòng ngủ có diện tích lớn, khép kín nhưng có 01 phòng có diện tích to hơn. Điều khoản hợp đồng không rõ ràng về việc có 01 điều hòa hay 02 điều hòa mà tính tham khảo thiết kế nội thất như vậy nên cũng không có căn cứ về việc có 02 điều hòa trong căn hộ được cung cấp bởi chủ đầu tư.

Về hệ thống nước uống.

Theo tài liệu do hai bên cung cấp cho thấy khi ký kết hợp đồng mua bán căn hộ các bên thỏa thuận chất lượng công trình theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng hoặc tương đương các vật liệu xây dựng căn hộ (Điều 4, Điều 8). Công trình khu nhà ở có tên “The Emerald” đã được Cơ quan Nhà nước kiểm tra chất lượng, kết luận đã thực hiện đúng thiết kế thi công đã được phê duyệt (BL 293, 294, 295 - 297). Hai bên mua, bán đã thống nhất thỏa thuận ký hợp đồng với các điều khoản cụ thể và cam kết thực hiện theo đúng các điều khoản đã ghi trong hợp đồng, phụ lục hợp đồng. Không có căn cứ để cho rằng bị đơn phải lắp đặt hệ thống nước uống như nội dung quảng cáo mà phía nguyên đơn đưa ra vì không có căn cứ xác định bị đơn là người đưa ra nội dung quảng cáo này. Các tài liệu, chứng minh về hệ thống nước trong tòa nhà bao gồm các bản thiết kế, biên bản nghiệm thu công trình... thể hiện bị đơn đã có hệ thống lọc nước tại khu chung cư theo đúng như thỏa thuận ban đầu giữa chủ đầu tư (bị đơn) và khách hàng (nguyên đơn). Mặt khác, Chủ đầu tư và khách hàng không thỏa thuận về hệ thống lọc nước trên hợp đồng mua bán, không có thỏa thuận về giá trị căn hộ bao gồm hệ thống nước uống tại vòi. Do đó, không có căn cứ cho rằng bị đơn đã vi phạm luật quảng cáo.

Kể từ ngày 12/9/2019 đến ngày nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án không có tài liệu nào chứng minh về việc bị đơn có phản hồi đối với những thắc mắc, khiếu nại của nguyên đơn, chỉ có các văn bản về việc bị đơn thông báo yêu cầu nguyên đơn đến nhận nhà và thanh toán số tiền đã thỏa thuận theo hợp đồng mua bán căn hộ, đồng thời nguyên đơn cũng không thanh toán thêm số tiền nào về việc mua bán căn hộ, từ đó mới dẫn đến việc tranh chấp tại Tòa án.

Như vậy, bản án sơ thẩm nhận định hai bên cùng có lỗi dẫn tới việc chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ, cụ thể: đồng nguyên đơn đã không thực hiện thanh toán theo đúng thỏa thuận, bị đơn đã không giải quyết những khiếu nại của đồng nguyên đơn về tài sản theo thỏa thuận mua bán căn hộ, thực tế cũng có một số vi phạm về các thiết bị trong căn hộ là có căn cứ và việc xác định lỗi của bị đơn là 55%, lỗi của đồng nguyên đơn là 45% là phù hợp; Việc xác định thời điểm hai bên cùng vi phạm là ngày 09/9/2019 là đúng.

2. Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn.

2.1. Nguyên đơn đã thanh toán từ đợt 01 đến đợt 06 số tiền mua căn hộ là **2.766.340.432** đồng. Khi chấm dứt hợp đồng, Công ty BĐS Mỹ Đình phải hoàn trả toàn bộ số tiền này cho ông Phùng Văn S bà Phạm Tuyết Nh. Do bị đơn không hoàn toàn có lỗi trong việc chậm bàn giao nhà nên bản án sơ thẩm không buộc bị đơn là Công ty BĐS Mỹ Đình phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn

về việc chịu lãi suất 8% đối với số tiền nguyên đơn đã nộp (chưa tính thuế) là có căn cứ.

2.2. Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán tiền lãi nguyên đơn đã và đang trả cho ngân hàng VCB.

Tại Điều 3 của “Hợp đồng hợp tác ba bên” giữa VCB, Chủ đầu tư và Ông S, bà Nh quy định về nguyên tắc xử lý trong trường hợp Hợp đồng mua bán nhà chấm dứt:

“3.1. Chủ đầu tư khấu trừ tất cả các nghĩa vụ tài chính mà khách hàng phải trả cho chủ đầu tư trong trường hợp Hợp đồng mua bán bị chấm dứt (nếu có theo quy định của Hợp đồng mua bán) đảm bảo Ngân hàng thu đủ vốn vay bao gồm gốc vay, lãi vay và các nghĩa vụ tài chính khác (lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn, lãi chậm trả, phí trả nợ trước hạn) được quy định trong Hợp đồng cho vay từng lần trung và dài hạn số 98/2018/KHBL-The Emerald....

3.2. Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao/chuyển toàn bộ khoản còn lại (bao gồm nhưng không giới hạn: Tiền tự có của khách hàng và vốn vay Ngân hàng) cho Ngân hàng.”

Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng ký giữa VCB và nguyên đơn; căn cứ vào Hợp đồng hợp tác ba bên và dữ liệu thông tin do VCB cung cấp về số tiền lãi nguyên đơn đã trả theo lộ trình cho VCB tính đến ngày 31/5/2022, Bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi mà nguyên đơn đã trả cho VCB được tính theo thực tế số lãi đã trả đến ngày 31/5/2022 theo yêu cầu khởi kiện là: $628.393.099,00 \text{ đồng} \times 55\% = \mathbf{345.616.204,00}$ đồng là đúng.

Trong tổng số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn theo 6 đợt là **2.766.340.432** đồng mà nay bị đơn phải trả lại nguyên đơn thì số tiền thanh toán từ đợt 2 đến đợt 5 (tổng cộng là 1.975.957.230đ) là tiền Ngân hàng VCB cho nguyên đơn vay theo 05 giấy nhận nợ (395.191.446 đồng theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 20/4/2018; 395.191.446 đồng theo Giấy nhận nợ số 02 ngày 11/06/2018; 395.191.446 đồng theo Giấy nhận nợ số 03 ngày 26/7/2018; 395.191.446 đồng theo Giấy nhận nợ số 04 ngày 30/8/2018; (04 Giấy nhận nợ kèm ủy nhiệm chi chứng minh số tiền cho vay theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 98/2018/KHBL-TSK ngày 17/4/2018); 395.191.446 đồng theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 12/02/2018 (01 Giấy nhận nợ kèm ủy nhiệm chi chứng minh số tiền cho vay theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 22/2018/KHBL-TSK ngày 02/02/2018)). Số tiền vay này bị đơn chưa thanh toán lại cho nguyên đơn và nguyên đơn chưa trả cho Ngân hàng nên hàng tháng nguyên đơn vẫn phải trả lãi cho Ngân hàng. Do đó, bị đơn còn phải thanh toán cho nguyên đơn 55% số tiền lãi suất mà nguyên đơn phải thanh toán cho Ngân hàng VCB kể từ ngày 01/6/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 07/6/2022. Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm nếu bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn khoản tiền 1.975.957.230đ nêu trên thì còn phải chịu trách nhiệm trả cho nguyên đơn lãi suất của số tiền chưa thanh toán này theo lãi suất của Hợp đồng cho vay

từng lần trung dài hạn số 98/2018/KHBL-TSK ngày 17/4/2018 và Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 22/2018/KHBL-TSK ngày 02/02/2018.

Số tiền còn lại mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn (**2.766.340.432đ + 345.616.204đ - 1.975.957.230đ**) thì kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu hti hành án mà bị đơn chưa trả hoặc chưa trả hết thì bị đơn còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật TTDS 2015.

3. Về yêu cầu bồi thường của bị đơn

3.1. Việc chấm dứt hợp đồng mua bán có lỗi của cả 2 bên như trên đã nhận định nên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của bị đơn đối với nguyên đơn theo Điều 12 khoản 3 điểm b về việc buộc nguyên đơn chịu phạt do vi phạm hợp đồng là 3.951.914.463 (tổng giá trị hợp đồng) x 8% = **316.153.157** đồng là đúng

3.2. Về yêu cầu bồi thường thiệt hại do việc chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán:

Các chứng từ mà bị đơn đưa ra thấy có căn cứ xác định nguyên đơn vi phạm về thời hạn thanh toán tiền đợt 2,3. Do hợp đồng chưa quyết toán nên việc bị đơn có yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại do chậm thanh toán tiền đợt 2,3 là có căn cứ chấp nhận và không chấp nhận ý kiến nguyên đơn đưa ra là đã hết thời hiệu khởi kiện đòi bồi thường thiệt hại như bản án sơ thẩm quyết định là đúng. Do đó, nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền lãi quá hạn đợt 2, đợt 3 tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 3.556.723 đồng như bản án sơ thẩm tuyên.

Ngày 09.9.2019 là ngày bị đơn thông báo nguyên đơn đến nộp tiền đợt 7 và phí bảo trì và nhận bàn giao nhà nhưng nguyên đơn không nộp tiền đợt 7 cho bị đơn nên nguyên đơn phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bị đơn do việc chậm thanh toán với mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 theo số tiền đợt 7 phải nộp trên cơ sở tỷ lệ lỗi 45% của nguyên đơn tính từ ngày 09/9/2019 đến ngày 28/12/2020 là **105.812.518** đồng như bản án sơ thẩm quyết định là có căn cứ.

3.3. Yêu cầu bồi thường của bị đơn về chi phí thuê đơn vị tư vấn: Đây là chi phí hợp lý và được coi là bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu bồi thường này của bị đơn trên cơ sở số tiền thực tế thuê đơn vị tư vấn và lỗi của các bên, buộc nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn số tiền là 45.000.000đ là đúng pháp luật.

3.4. Các yêu cầu của bị đơn về việc buộc nguyên đơn bồi thường các chi phí về lãnh đạo, nhân viên bỏ ngày công giải quyết tranh chấp, chi phí bảo quản căn hộ, tiền phạt vi phạm do chậm nhận bàn giao căn hộ; khoản tiền bồi thường do căn cứ vào điểm b(ii) khoản 1 Điều 12 của hợp đồng với số tiền **790.382.893** đồng không được bản án sơ thẩm chấp nhận, các vấn đề này không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

[5]. Về án phí DSPT: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên nguyên đơn kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 07/6/2022 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, Hà Nội. Cụ thể:

Áp dụng:

- *Điều 117, 584, 585, 588, 589, 608 của Bộ Luật Dân sự;*
- *Điều 117, 120, 121, 122 của Luật Nhà ở;*
- *Luật kinh doanh Bất động sản;*
- *Luật Bảo vệ người tiêu dùng;*
- *Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;*
- *Luật ngân hàng Nhà nước Việt Nam năm 2010;*
- *Điều 2, 6, 7, 9, 30 của Luật Thi hành án dân sự;*
- *Điều 12 Luật quảng cáo;*
- *Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBNVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;*

I. Đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Phùng Văn S và bà Phạm Tuyết Nh đối với bị đơn là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình về việc buộc bị đơn bồi thường các khoản thiệt hại phát sinh khác bao gồm:

1.1. Chi phí phải thuê nhà ở cho gia đình nguyên đơn: từ ngày 01/9/2019 tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 01/4/2022 số tiền là: 496.000.000 đồng; Chi phí phải thuê nhà ở cho ông Phùng Văn S bà Phạm Tuyết Nh kể từ ngày 02/4/2022 cho đến khi trả lại hết toàn bộ khoản tiền mà ông Phùng Văn S, bà Phạm Tuyết Nh đã thanh toán và tiền bồi thường thiệt hại phát sinh.

1.2. Chi phí đi lại, chuyển phát nhanh đơn từ, liên lạc với Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình để giải quyết tranh chấp: 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

1.3. Chi phí thuê đơn vị tư vấn giải quyết tranh chấp: 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng).

II. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc: Chấm dứt việc thực hiện HĐMB căn hộ chung cư số 575/2017/HĐMB-MD-E2.11.3 ngày 12/11/2017 được ký kết giữa ông Phùng Văn S với Công ty Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình.

III. Chấp nhận một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình. Cụ thể :

3.1. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình phải hoàn trả toàn bộ số tiền mà ông Phùng Văn S bà Phạm Tuyết Nh đã thanh toán từ đợt 01

đến đợt 06 với số tiền **2.766.340.432** đồng (Hai tỷ, bảy trăm sáu mươi sáu triệu, ba trăm bốn mươi nghìn, bốn trăm ba mươi hai đồng).

3.2. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình phải trả cho nguyên đơn khoản tiền lãi mà nguyên đơn ông Phùng Văn S, bà Phạm Tuyết Nh đã chi trả cho Ngân hàng VCB đối với khoản tiền vay để thanh toán tiền nhà cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình theo Hợp đồng cho vay từng lần trung, dài hạn ngày 17/4/2018 số 98/2018/KHBL-The Emerald, Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn ngày 02/02/2018 số 22/2018/KHBL-The Emerald tính đến ngày 31/5/2022 số tiền là **345.616.204,00** đồng (Ba trăm bốn mươi năm triệu, sáu trăm mười sáu nghìn, hai trăm linh tư đồng).

Tổng cộng Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình phải trả cho nguyên đơn số tiền tính đến ngày 31/5/2022 là: 3.111.956.636đ.

3.3. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình phải thanh toán cho nguyên đơn 55% số tiền lãi suất mà ông Phùng Văn S, bà Phạm Tuyết Nh phải thanh toán cho Ngân hàng VCB kể từ ngày 01/6/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 07/6/2022.

3.4. Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm là ngày 08/6/2022, nếu bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn khoản tiền 1.975.957.230đ thì còn phải chịu trách nhiệm trả cho nguyên đơn lãi suất của số tiền chưa thanh toán này theo lãi suất của Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 98/2018/KHBL-TSK ngày 17/4/2018 và Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 22/2018/KHBL-TSK ngày 02/02/2018 cho đến khi trả xong.

Đối với khoản tiền 1.135.999.406đồng (3.111.956.636đồng-1.975.957.230đồng= 1.135.999.406đồng và 55% số tiền lãi từ ngày 01/6/2022 đến ngày 07/6/2022 mà Ông S, bà Nh trả cho Ngân hàng VCB theo Hợp đồng cho vay từng lần trung, dài hạn ngày 17/4/2018 số 98/2018/KHBL-The Emerald, Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn ngày 02/02/2018 số 22/2018/KHBL-The Emerald thì kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chưa thi hành hoặc chưa thi hành xong thì bị đơn còn phải chịu lãi trên số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3.5. Không chấp nhận yêu cầu của đồng nguyên đơn buộc bị đơn là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình thanh toán khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng số tiền là: 202.574.878 đồng (Hai trăm linh hai triệu, năm trăm bảy mươi tư nghìn, tám trăm bảy mươi tám đồng).

IV. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với Ông S, bà Nh. Cụ thể:

4.1. Buộc ông Phùng Văn S, bà Phạm Tuyết Nh phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình các khoản tiền sau:

- Lãi phạt quá hạn đợt 2: **2.963.936** đồng (Hai triệu, chín trăm sáu mươi ba nghìn, chín trăm ba mươi sáu đồng)

- Lãi phạt quá hạn đợt 3: **592.787** đồng (Năm trăm chín mươi hai triệu, bảy trăm tám mươi bảy đồng)

- Một phần Lãi phạt quá hạn đợt 7: **105.812.518** đồng (Một trăm linh năm triệu, tám trăm mười hai nghìn, năm trăm mười tám đồng)

- Chi phí thuê đơn vị cung cấp dịch vụ pháp lý giải quyết tranh chấp số tiền là: **45.000.000** đồng (Bốn mươi năm triệu đồng).

**Tổng số tiền ông Phùng Văn S, bà Phạm Tuyết Nh phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình là: 154.369.241 đồng. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền mà bị đơn phải thanh toán trả nguyên đơn.*

4.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình buộc ông Phùng Văn S, bà Phạm Tuyết Nh thanh toán các khoản tiền sau:

- Khoản tiền phạt vi phạm bằng 8% giá trị căn hộ (không bao gồm phí bảo trì) với số tiền là: $3.951.914.463 \times 8\% = 316.153.157$ đồng (Ba trăm mười sáu triệu, một trăm năm mươi ba nghìn, một trăm năm mươi bảy đồng);

- Chi phí 02 nhân sự bỏ ngày công để theo dõi, thu thập tài liệu từ các phòng ban để theo dõi suốt quá trình vụ án số tiền là **8.000.000** đồng (Tám triệu đồng).

- Chi phí lãnh đạo của bị đơn sử dụng ngày công (40 triệu/tháng) để họp về vụ việc của ông Phùng Văn S: $(05 \text{ lãnh đạo} \times 01 \text{ ngày} \times 1.600.000 \text{ đồng}) = 8.000.000$ đồng (Tám triệu đồng).

- Chi phí bảo quản căn hộ với số tiền **199.200.000** đồng (Một trăm chín mươi chín triệu, hai trăm nghìn đồng).

- Khoản tiền phạt vi phạm do chậm nhận bàn giao căn hộ với số tiền **1.968.053.403** đồng (Một tỷ, chín trăm sáu mươi tám triệu, không trăm năm mươi ba nghìn, bốn trăm linh ba đồng).

- Khoản tiền không thống nhất mức bồi thường căn cứ vào điểm b(ii) khoản 1 Điều 12 của hợp đồng với số tiền **790.382.893** đồng (Bảy trăm chín mươi triệu, ba trăm tám mươi hai nghìn, tám trăm chín mươi ba đồng).

VI. Án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Ông Phùng Văn S, bà Phạm Tuyết Nh phải chịu chung số tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 18.147.205 đồng (Mười tám triệu, một trăm bốn mươi bảy nghìn, hai trăm linh năm đồng. Ông, bà được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là: 51.712.000 đồng đã nộp tại Chi Cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm, theo biên lai số AA/2016/0018026 ngày 09/11/2020; Ông Phùng Văn S, bà Phạm Tuyết Nh được nhận lại 33.564.795 đồng (Ba mươi ba triệu, năm trăm sáu mươi tư nghìn, bảy trăm chín mươi lăm đồng) tạm ứng án phí đã nộp.

6.2. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình phải chịu 192.034.921 đồng (Một trăm chín mươi hai triệu, không trăm ba mươi tư nghìn, chín trăm hai mươi một đồng) án phí dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là: 39.810.000 đồng đã nộp tại Chi Cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm, theo biên lai số AA/2016/0018162 ngày 31/12/2020. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình còn phải nộp tiếp: 152.224.921 đồng (Một trăm năm mươi hai triệu, hai trăm hai mươi bốn nghìn, chín trăm hai mươi một đồng) án phí.

VII. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại BL số 0051706 ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Chi cục THADS quận Hoàn Kiếm.

VIII. 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.

IX. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật để thi hành kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSNDTP Hà Nội;
- Chi Cục Thi hành án DS
quận Hoàn Kiếm;
- Tòa án quận Hoàn Kiếm;
- Lưu Hồ sơ, Văn phòng;

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

NGUYỄN THỊ THÚY

(Tổng số tiền chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán là 3.111.956.636 đồng. Tổng số tiền không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán là 202.574.878 đồng), gồm:

(Tổng số tiền chấp nhận theo yêu cầu phản tố của bị đơn buộc đồng nguyên đơn thanh toán là 154.369.241 đồng. Tổng số tiền không chấp nhận theo yêu cầu phản tố của bị đơn buộc đồng nguyên đơn thanh toán là 3.289.789.453 đồng), gồm:

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA