

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 83/2020/DS-PT

Ngày: 23/3/2020

*V/v: Tranh chấp hợp đồng mua
bán nhà chung cư.*

**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**
Các Thẩm phán: **- Ông Mai Tiến Dũng**
- Bà Trần Thị Liên Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hiền-Thư ký Tòa án NDTP Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát NDTP. Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Trịnh Thu Tân

Ngày 23 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 74/2020/TLPT-DS ngày 20/01/2020 về việc: “*Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà chung cư*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Tây Hồ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 46/2020/QĐXX-PT ngày 10/02/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số: 44/2020/QĐPT-HPT ngày 21/02/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Đinh Duy L, sinh năm 1976; HKTT và trú tại: Căn hộ 1102, tầng 11-ĐN2 nhà chung cư CT3, khu đô thị mới Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Phạm Thị Diệu, sinh năm 1995; Địa chỉ: Số 146 phố Vũ Phạm Hàm, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội (Văn bản ủy quyền ngày 15/7/2017) - Xin vắng mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

Luật sư Nguyễn Hà Luân và Luật sư Lê Văn Luân - Văn phòng luật sư Hưng Đạo Thăng Long - Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội; Cùng địa chỉ: Phòng 1009, tòa nhà G3D Vũ Phạm Hàm, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội. (Luật sư Hà Luân có mặt, Luật sư Lê Luân vắng mặt).

Bị đơn: Công ty cổ phần đầu tư-xây dựng H; Trụ sở: Số 76, phố An Dương, phường Yên Phụ, quận Tây Hồ, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Viết Trường - Chủ tịch Hội đồng quản trị- Có mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1- Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển nhà VINA; Trụ sở: Số 18, khu tập thể quân khu thủ đô K121 phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Bảo - Giám đốc công ty- Xin vắng mặt.

2- Chị Phan Thị Minh, sinh năm 1976; HKTT và trú tại: Căn hộ 1102, tầng 11-ĐN2 nhà chung cư CT3, khu đô thị mới Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Phạm Thị Diệu, sinh năm 1995; Địa chỉ: Số 146 phố Vũ Phạm Hàm, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội (Văn bản ủy quyền ngày 15/7/2017)- Xin vắng mặt.

3- Ban quản trị chung cư CT3 - Đơn nguyên 2 - Khu đô thị mới Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, gồm:

- Ông Trần Xuân Kỳ- Trưởng ban (Ủy quyền cho ông Lê Trí Cử)
- Ông Lê Trí Cử - Phó ban (có mặt)
- Ông Ông Nguyễn Thọ- Thành viên (có mặt)
- Bà Hoàng Thị Hào- Thành viên (vắng mặt)

*** Người kháng cáo:** Công ty cổ phần đầu tư - xây dựng Hà Nội _ Là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/7/2016 và các lời khai tiếp theo nguyên đơn Anh Đinh Duy L và người đại diện theo ủy quyền của anh Long trình bày:

Nhà chung cư CT3 khu đô thị mới Trung Văn là công trình do Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Hà Nội (sau đây gọi tắt là Công ty XD Hà Nội) là chủ đầu tư. Ngày 17/12/2009 Công ty XD Hà Nội và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà Vina (sau đây gọi tắt là Công ty Vina) đã ký Hợp đồng số 134/HĐMBN-CT mua bán diện tích căn hộ tháp giữa nhà ở cao tầng CT3 khu đô thị mới Trung Văn (sau đây gọi tắt là HĐ134/HĐMBN-CT).

Trên cơ sở HĐ 134/HĐMBN-CT, Công ty Vina lập Văn bản chuyển nhượng mua bán nhà ở đối với từng căn hộ. Ngày 24/02/2014 anh Long ký kết văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán (HĐMB) nhà ở với Công ty Vina, chuyển nhượng căn hộ 11B3 tức phòng 1102, tầng 11, ĐN2 nhà chung cư CT3 khu đô thị mới Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội. Đồng thời với việc chuyển nhượng này, chủ đầu tư tòa nhà là Công ty XD Hà Nội cũng đã có văn bản xác nhận về việc sẽ trực tiếp giao dịch với anh Long về các vấn đề liên quan đến Hợp đồng (HĐ) và phụ lục HĐ.

Sau khi nhận bàn giao căn hộ, anh Long đã nhiều lần có ý kiến đề nghị chủ đầu tư thanh toán kinh phí bảo trì tòa nhà theo quy định của pháp luật nhưng không nhận được sự hợp tác của Công ty XD Hà Nội. Tại văn bản số 769/2015/TB-CT ngày 29/10/2015 gửi Ban quản trị và các hộ dân trong tòa nhà CT3, Công ty XD Hà Nội cho rằng giá mua trong các HĐMB căn hộ tại nhà chung cư CT3 chưa tính kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư nên các chủ sở hữu căn hộ tại nhà chung cư CT3 phải đóng khoản phí bảo trì này. Tuy nhiên trong HĐMB nhà chung cư giữa anh với Công ty Vina cũng như HĐMB diện tích căn hộ giữa Công ty Vina với Công ty XD Hà Nội đều không có thỏa thuận về đóng phí bảo trì. Anh Long cho rằng theo quy định tại Luật nhà ở năm 2014 trường hợp chủ đầu tư ký HĐMB, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư sau ngày 01/7/2006 mà trong HĐMB, thuê mua nhà ở không có thỏa thuận về kinh phí bảo trì thì chủ đầu tư phải đóng khoản tiền này. Số tiền này chủ đầu tư có trách nhiệm chuyển cho Ban quản trị tòa nhà bằng hình thức chuyển khoản. Tuy nhiên đến nay

Ban quản trị tòa nhà cũng như các hộ dân tại tòa nhà CT3 chưa nhận được bất kỳ khoản kinh phí bảo trì nào từ chủ đầu tư. Do đó anh Long khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty XD Hà Nội phải có trách nhiệm đóng kinh phí bảo trì căn hộ 11B3 (phòng 1102) là 24.640.000 đồng cho Ban quản trị chung cư CT3 Đơn nguyên 2 - Khu đô thị mới Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Bị đơn Công ty cổ phần đầu tư - xây dựng Hà Nội trình bày:

Ngày 17/12/2009, Công ty XD Hà Nội đã ký HĐ 134/HĐMBN-CT để mua bán diện tích căn hộ tháp giữa nhà ở cao tầng CT3 khu đô thị mới Trung Văn, bao gồm tất cả căn hộ thuộc sàn tầng 11 và 17 cho Công ty Vina. Ngày 21/02/2014 Công ty XD Hà Nội và Công ty Vina ký kết phụ lục HĐ 134.1102/HĐMBN-CT để bổ sung HĐ 134/HĐMBN-CT nhằm xác định cụ thể căn hộ 11B3 (phòng 1102) tầng 11.

Ngày 24/02/2014, Công ty Vina ký kết văn bản chuyển nhượng HĐMB nhà ở với Anh Đinh Duy L nhằm chuyển nhượng căn hộ 11B3 (phòng 1102) tầng 11 theo phụ lục HĐ 134.1102/HĐMBN-CT. Theo nội dung này thì anh Long có quyền và nghĩa vụ được tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty Vina theo phụ lục HĐ 134.1102/HĐMBN-CT. Dựa trên Văn bản chuyển nhượng HĐ nêu trên Công ty XD Hà Nội đã ký biên bản bàn giao nhà ngày 12/12/2014 và biên bản thanh lý HĐMB nhà ở ngày 25/12/2014 với anh Long. Việc anh Long khởi kiện yêu cầu Công ty XD Hà Nội phải đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư đối với căn hộ của anh Long Công ty XD Hà Nội không đồng ý vì: Căn cứ HĐ giữa Công ty XD Hà Nội với Công ty Vina xác định việc giải quyết tranh chấp: *Trong trường hợp không giải quyết được bằng thương lượng, hòa giải thì tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến hợp đồng này sẽ được giải quyết tại Trung tâm trọng tài quốc tế Việt Nam;* Và tại khoản 5.2 điều 5 phụ lục HĐ số 134.1102/HĐMBN-CT quy định: *...bên nhận chuyển nhượng cam kết phải kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của bên B theo hợp đồng và các phụ lục hợp đồng đã ký kết giữa bên A và bên B.*

Việc bàn giao căn hộ trên được thực hiện ngày 12/12/2014 và xác nhận hai bên đã hoàn thành toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo phụ lục HĐ thông qua biên bản thanh lý HĐMB nhà ở ngày 25/12/2014 giữa Công ty XD Hà Nội và anh Long. Thời điểm các bên thanh lý phụ lục HĐ thì Luật nhà ở số 56 đang có hiệu lực pháp luật (còn luật nhà ở số 65 có hiệu lực từ ngày 01/7/2015) do vậy cần áp dụng Luật nhà ở số 56 để giải quyết. Theo quy định tại khoản 1 Điều 81 Luật nhà ở số 56 thì: *Chủ sở hữu nhà chung cư chịu trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trong việc bảo trì phần sở hữu chung.*

Căn cứ phụ lục HĐ 134.1102/HĐMBN-CT thì giá chuyển nhượng căn hộ 11B3 (phòng 1102) chưa tính kinh phí bảo trì. Theo thỏa thuận trong phụ lục HĐ thì chủ sở hữu căn hộ phải nộp phí dịch vụ công cộng, cụ thể là phí để duy tu, bảo dưỡng và các hoạt động dịch vụ công cộng khác. Anh Long là người kế thừa về quyền và nghĩa vụ theo HĐ 134/HĐMBN-CT ngày 17/12/2009 và phụ lục HĐ 134.1102/HĐMBN-CT ngày 21/02/2014, anh Long là chủ sở hữu căn hộ trên nên anh Long chịu trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trong việc bảo trì phần sở hữu chung.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: **Chị Phan Thị Minh trình bày:** Nhất trí với ý kiến của anh Long và người đại diện theo ủy quyền của anh Long.

Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển nhà VINA trình bày tại bản khai ngày 19/3/2018 (BL229):

Ngày 17/12/2009 Công ty XD Hà Nội và Công ty Vina ký “Hợp đồng mua bán diện tích căn hộ thấp giữa nhà ở cao tầng CT3- Khu đô thị mới Trung Văn” số 134/HĐMBN-CT, theo đó bên Công ty XD Hà Nội là bên bán và là chủ đầu tư của Tòa nhà, Công ty Vina là bên mua, nhận chuyển nhượng nhiều căn hộ (toàn bộ các căn thuộc sàn 11 và sàn 17). Giá mua tại HĐ bao gồm cả thuế GTGT là giá chính thức, trọn gói cho toàn bộ giá trị bằng tiền mà Công ty Vina phải trả cho Công ty XD Hà Nội, không có thỏa thuận về việc đóng kinh phí bảo trì.

Được sự đồng ý của Công ty XD Hà Nội, Công ty Vina lập các văn bản hợp đồng mua bán nhà ở đối với từng căn hộ để chuyển nhượng cho người mua sử dụng. Khi chuyển nhượng căn hộ cho từng người mua thì Công ty Vina cũng lập HĐMB với nội dung tương tự. Đối với căn hộ 11B3 tức phòng 1102, tầng 11, ĐN2 nhà chung cư CT3 Công ty Vina đã bán cho anh Long, đồng thời có văn bản của Công ty XD Hà Nội về việc sẽ trực tiếp giao dịch với anh Long về các vấn đề có liên quan đến HĐ và phụ lục HĐ và chấm dứt giao dịch với Công ty Vina.

Quá trình mua bán căn hộ trên, HĐ không có nội dung thỏa thuận về việc đóng kinh phí bảo trì. Việc tranh chấp giữa anh Long và Công ty XD Hà Nội là do cách hiểu của hai bên có mâu thuẫn, Công ty Vina chỉ là bên mua lại và bán lại theo đúng nội dung HĐ ban đầu nên Công ty Vina không có trách nhiệm gì liên quan đến trách nhiệm nộp phí bảo trì giữa hai bên chủ đầu tư và người sở hữu căn hộ này. Đề nghị Tòa án xét xử theo pháp luật và cho phép Công ty Vina được vắng mặt tại các buổi làm việc cũng như tại phiên tòa.

Ban quản trị chung cư CT3 Đơn nguyên 2-Khu đô thị mới Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội trình bày: Ban quản trị tòa nhà được thành lập và công nhận theo Quyết định số 5798/QĐ-UBND ngày 01/11/2017 của UBND quận Nam Từ Liêm. Tại Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/5/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quyết định về việc ban hành quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư, Điều 20 quy định: Đối với kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư chủ đầu tư có trách nhiệm lập tài khoản tiền gửi cho từng nhà chung cư tại Ngân hàng với lãi suất thấp hơn lãi suất tiền gửi tiết kiệm không kỳ hạn kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng và bàn giao tài khoản đó cho Ban quản trị tòa nhà (BQT) khi BQT được bầu ra.

Theo quy định thì Công ty XD Hà Nội là chủ đầu tư phải bàn giao quỹ bảo trì cho BQT. Tuy nhiên từ thời điểm BQT thành lập đến nay BQT chưa nhận được bàn giao quỹ bảo trì từ chủ đầu tư. Việc anh Long khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty XD Hà Nội phải có nghĩa vụ đóng kinh phí bảo trì căn hộ 11B3 (phòng 1102) cho BQT, BQT đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với phiếu thu số 72 ngày 30/6/2016 mà bị đơn xuất trình cho Tòa án, trong đó thể hiện họ tên người nộp tiền: Đinh Duy Long, BQT trình bày: BQT chung cư CT3 Đơn nguyên 2 được thành lập và đi vào hoạt động, xuất phát từ yêu cầu luôn phải có và phải duy trì một khoản kinh phí để bảo trì đối với tòa nhà, trong khi tranh chấp giữa chủ đầu tư và cư dân về trách nhiệm nộp phí bảo trì chưa được giải quyết nên tại cuộc họp ngày

15/9/2015 BQT đã có phương án “tạm thu” của các chủ căn hộ một khoản tiền để dự phòng khi phát sinh nhu cầu bảo trì nhỏ thì trích ra chi trả. Do vậy đối với tiền phí bảo trì thu hộ trên là do BQT chung cư CT3 Đơn nguyên 2 đã nhờ Công ty TNHH Dịch vụ đô thị HANCIC (công ty HANCIC) thu hộ từ các hộ dân cùng với việc thu các loại phí dịch vụ hàng tháng khác, có hợp đồng. Thực tế hộ anh Long đã nộp bao nhiêu tiền, trong đó có khoản tạm thu này không số liệu cụ thể do đơn vị dịch vụ nắm rõ.

Công ty HANCIC trình bày: Công ty ký hợp đồng số 61 ngày 30/9/2015 và phụ lục hợp đồng số 02 ngày 01/01/2016, gia hạn hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư CT3 với BQT, theo HĐ ký kết giữa các bên, công ty HANCIC thu hộ quỹ bảo trì cho BQT với mức thu 1000đồng/m² căn hộ từ các hộ dân (trong đó có căn hộ 1102) cùng với các loại phí dịch vụ hàng tháng theo ủy quyền của BQT. Hết tháng 6/2016 hai bên đã chấm dứt hợp đồng. Tổng số tiền công ty thu hộ phí bảo trì cho BQT đối với căn hộ 1102 là 539.000đồng, số tiền này công ty đã chuyển cho BQT, công ty từ chối tham gia tố tụng trong vụ án trên.

Bản án sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Tây Hồ xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Anh Đinh Duy L đối với Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội về việc yêu cầu Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội phải có nghĩa vụ đóng kinh phí bảo trì căn hộ 11B3 (phòng 1102) cho Ban quản trị chung cư CT3 Đơn nguyên 2 - Khu đô thị mới Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

- Buộc Công ty cổ phần đầu tư - xây dựng Hà Nội phải có nghĩa vụ thanh toán 2% kinh phí bảo trì căn hộ 1102, tầng 11- ĐN2 nhà chung cư CT3, khu đô thị mới Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội cho Ban quản trị chung cư CT3 Đơn nguyên 2 - Khu đô thị mới Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, với số tiền là 24.640.000đ (hai mươi bốn triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng).

- Giành quyền khởi kiện cho các đương sự bằng vụ kiện khác đối với số tiền đã tạm nộp cho Ban quản trị chung cư CT3 Đơn nguyên 2-Khu đô thị mới Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội khi đương sự có yêu cầu.

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

Không đồng ý bản án sơ thẩm, bị đơn là Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội có kháng cáo, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án xác định anh Long là người phải nộp phí bảo trì cho căn hộ 11B3 (phòng 1102) cho Ban quản trị chung cư CT3 Đơn nguyên 2 - Khu đô thị mới Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Nguyên đơn anh Long vắng mặt, đại diện theo ủy quyền của anh Long có đơn xin vắng mặt; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày bản luận cứ và đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký phiên tòa thực hiện đúng, đầy đủ các bước tố tụng theo quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án.

Các đương sự chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định, nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên được coi là hợp lệ về hình thức.

Vấn đề kháng cáo về thẩm quyền giải quyết vụ án của bị đơn: Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 4 Nghị quyết số 01/2014/HĐTP ngày 20/3/2014 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 17 Luật Trọng tài thương mại nên không chấp nhận kháng cáo về vấn đề thẩm quyền xét xử này của bị đơn.

Về đường lối giải quyết vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX:

Các Hợp đồng số 134/HĐMBN-CT, phụ lục Hợp đồng số 134.1102/HĐMBN-CT giữa Công ty XD Hà Nội và Công ty Vina và Văn bản chuyển nhượng HĐ mua bán nhà ở ngày 24/02/2014 giữa Công ty Vina với ông Đinh Duy Long được ký kết trên cơ sở tự nguyện, có hình thức và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không vi phạm nghiêm trọng đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật.

Theo khoản 1 Điều 75 Luật Nhà ở năm 2005: “Bảo trì nhà ở là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có các hư hỏng nhằm duy trì chất lượng nhà ở”; Theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Quyết định 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/5/2008 của Bộ Xây dựng: “Bảo trì nhà chung cư bao gồm việc duy tu bảo dưỡng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa vừa và sửa chữa lớn nhà chung cư nhằm duy trì chất lượng của nhà chung cư.”

Điều 12.2 của phụ lục Hợp đồng số 134.1102/HĐMBN-CT thể hiện: Bên B có trách nhiệm ký hợp đồng dịch vụ và nộp phí dịch vụ công cộng cho bên A theo quy định. Mức phí dịch vụ này được sử dụng cho việc duy tu, bảo dưỡng và các hoạt động dịch vụ công cộng khác cho khu nhà”. Anh Long là người kế thừa quyền và nghĩa vụ liên quan đến Phụ lục Hợp đồng số 134.1102/HĐMBN-CT nên ông Long phải thực hiện đóng các khoản phí bao gồm phí bảo trì theo quy định tại Điều 12.2 của phụ lục Hợp đồng số 134.1102/HĐMBN-CT.

Đề nghị HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Long buộc Công ty XD Hà Nội đóng phí bảo trì; xác nhận trách nhiệm nộp phí bảo trì thuộc về anh Long.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đương sự, Luật sư tranh luận, sau khi nghe ý kiến đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát NDTP. Hà Nội, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Bị đơn kháng cáo cho rằng vụ án không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án mà thuộc thẩm quyền của cơ quan Trọng tài giải quyết theo như thỏa thuận của các bên theo HĐ số 134 HĐMBN-CT.

Xét thấy: Tòa án nhân dân quận Tây Hồ căn cứ vào khoản 3 Điều 26 bộ luật tố tụng dân sự, Điều 4 Nghị quyết số 01/2014/HĐTP ngày 20/3/2014 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 17 Luật Trọng tài thương mại để thụ lý giải quyết

vụ án là đúng pháp luật. Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bị đơn.

[2]. Về nội dung vụ án:

1. Về quá trình ký kết hợp đồng:

Ngày 17/12/2009, Công ty XD Hà Nội đã ký HĐ 134/HĐMBN-CT để bán diện tích căn hộ tháp giữa nhà ở cao tầng CT3 khu đô thị mới Trung Văn, bao gồm tất cả căn hộ thuộc sàn tầng 11 và 17 cho Công ty Vina. Ngày 21/02/2014 Công ty XD Hà Nội và Công ty Vina ký kết phụ lục HĐ 134.1102/HĐMBN-CT để bổ sung HĐ 134/HĐMBN-CT nhằm xác định cụ thể căn hộ 11B3 (phòng 1102) tầng 11.

Ngày 24/02/2014, Công ty Vina ký kết Văn bản chuyển nhượng HĐMB nhà ở với Anh Đinh Duy L nhằm chuyển nhượng căn hộ 11B3 (phòng 1102) tầng 11 theo phụ lục HĐ 134.1102/HĐMBN-CT. Theo nội dung này thì anh Long có quyền và nghĩa vụ được tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty Vina theo phụ lục HĐ 134.1102/HĐMBN-CT. Dựa trên Văn bản chuyển nhượng HĐ nêu trên, Công ty XD Hà Nội đã ký biên bản bàn giao nhà ngày 12/12/2014 và biên bản thanh lý HĐMB nhà ở ngày 25/12/2014 với anh Long. Quá trình thực hiện HĐ không có tranh chấp. Ngày 31/12/2014 anh Long được Sở Tài nguyên và môi trường TP. Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (GCNQSH nhà) số BY 424038, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 18631.

Xét thấy: Hợp đồng số 134/HĐMBN-CT, phụ lục Hợp đồng số 134.1102/HĐMBN-CT và Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nêu trên được ký kết trên cơ sở tự nguyện, có hình thức và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật.

2. Về vấn đề phí bảo trì trong các hợp đồng nói trên:

Trong quá trình sử dụng căn hộ, anh Long đề nghị Công ty XD Hà Nội phải đóng phí bảo trì nhưng Công ty XD Hà Nội cho rằng anh Long mới phải là người đóng phí bảo trì. Hai bên không thống nhất được với nhau nên anh Long có đơn khởi kiện ra Tòa án, đề nghị Tòa án áp dụng Luật Nhà ở năm 2015 để buộc Công ty XD Hà Nội phải nộp phí bảo trì theo quy định của pháp luật do trong hợp đồng mua bán căn hộ chưa có thỏa thuận về vấn đề phí bảo trì;

Phía Công ty XD Hà Nội không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng tại Điều 2 và Điều 12.2 của Hợp đồng HĐ 134/HĐMBN-CT và Phụ lục Hợp đồng số 134.1102/HĐMBN-CT đã có quy định về phí bảo trì, theo đó bên mua là anh Long phải có trách nhiệm đóng phí bảo trì, phí này nằm ngoài khoản tiền giá trị căn hộ theo Hợp đồng HĐ 134/HĐMBN-CT và Phụ lục Hợp đồng số 134.1102/HĐMBN-CT.

Xét thấy:

Kể từ ngày 31/12/2014 (thời điểm anh Long được cấp GCNQSD đất và quyền SHNƠ) thì anh Long đã là chủ sở hữu đối với căn hộ số 11B3 (phòng 1102) tầng 11 chung cư CT3 Đơn nguyên 2 - Khu đô thị mới Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Theo khoản 1 Điều 75 Luật Nhà ở năm 2005: “Bảo trì nhà ở là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có các hư hỏng nhằm duy trì chất lượng nhà

ở”; Theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Quyết định 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/5/2008 của Bộ Xây dựng: “*Bảo trì nhà chung cư bao gồm việc duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa vừa và sửa chữa lớn nhà chung cư nhằm duy trì chất lượng của nhà chung cư.*”. Tại khoản 11 Điều 3 Luật Nhà ở 2015 quy định: “*Bảo trì nhà ở là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng nhà ở*”

Theo quy định tại Điều 81 Luật Nhà ở số 56/2005/QH 11 quy định:

“*Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng của mình, có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trong việc bảo trì phần sở hữu chung.*”

Tại Điều 47 của Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở số 56/2005 quy định:

“*Đối với nhà ở có nhiều chủ sở hữu thì các chủ sở hữu có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng và thỏa thuận đóng góp kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung...*”

Tại Điều 51 của Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 quy định:

“*1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được quy định như sau:*

a., Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng bán căn hộ kể từ ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư có trách nhiệm nộp các khoản kinh phí sau đây:

- Đối với diện tích nhà bán phải nộp 2% tiền bán, khoản tiền này được tính vào tiền bán căn hộ hoặc diện tích khác mà người mua phải trả và được quy định rõ trong hợp đồng mua bán.

....

b, Khoản kinh phí tại điểm a khoản này được trích trước thuế để nộp (Nhà nước không thu thuế đối với khoản kinh phí này) và được gửi vào ngân hàng thương mại do Ban quản trị nhà chung cư quản lý để phục vụ cho công tác bảo trì phần sở hữu chung theo quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư.”

Theo Hợp đồng số 134/HĐMBN-CT ngày 19/12/2009 ký giữa Công ty XD Hà Nội và Công ty Vina, giá trị hợp đồng căn hộ được quy định tại Điều 2:

“*2.1. Giá 1m² diện tích căn hộ là: 16.000.000đ/m². Giá trị hợp đồng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là: 1.234,4 m² x 16.000.000 đ/m² = 19.750.400.000 đồng.*

2.2. Giá trị trên chưa bao gồm: Lệ phí, phí làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, các chi phí lắp đặt và sử dụng thiết bị, dịch vụ như điện thoại, công tơ điện, đồng hồ nước, truyền hình cáp...và các dịch vụ khác do chủ sử dụng phải trả phí cho các tổ chức cung cấp hàng hóa, dịch vụ.”

Giá trị căn hộ 11B3 (phòng 1102) tầng 11 được quy định tại Điều 2 Phụ lục HĐ 134.1102/HĐMBN-CT giữa Công ty XD Hà Nội với Công ty Vina, phù hợp với quy định tại Điều 2 của Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở ký ngày 24/02/2014 giữa Công ty Vina và anh Long thể hiện:

“*2.1. Đơn giá tính theo diện tích căn hộ là 16.000.000 đ/m²*

2.2. Tổng giá trị căn hộ là: 16.000.000đ/m² x 77 m² = 1.232.000.000 đồng

2.3. Giá trị nêu trên đã bao gồm thuế giá trị gia tăng nhưng chưa bao gồm các khoản sau: Thuế, lệ phí (nếu có) làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà

ở, các chi phí lắp đặt và sử dụng thiết bị, dịch vụ như điện thoại, công tơ điện, đồng hồ nước, truyền hình cáp... và các dịch vụ khác do chủ sử dụng phải trả phí cho các tổ chức cung cấp hàng hóa, dịch vụ.”

Tại Điều 12 của Hợp đồng HĐ 134/HĐMBN-CT ngày 17/12/2009 và Điều 12 Phụ lục HĐ 134.1102/HĐMBN-CT ngày 21/02/2014 giữa Công ty XD Hà Nội và Công ty Vina thể hiện:

“12.1. Bên A sẽ thành lập bộ phận quản lý đối với toàn bộ khu nhà. Nhiệm vụ, quyền hạn, trách nhiệm của bộ phận quản lý sẽ do bên A quy định.

12.2. Bên B có trách nhiệm ký hợp đồng dịch vụ và nộp phí dịch vụ công cộng cho bên A theo quy định. **Mức phí dịch vụ này được sử dụng cho việc duy tu, bảo dưỡng và các hoạt động dịch vụ công cộng khác cho khu nhà.** Trường hợp chậm nộp hoặc không nộp theo quy định thì bên A sẽ ngừng cung cấp điện, cấp nước cho căn hộ.

12.3. Cùng với việc nhận bàn giao căn hộ, bên B phải ký hợp đồng với các cơ quan, đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà và các dịch vụ khác”

Như vậy, giá bán căn hộ số 11B3 (phòng 1102) tầng 11 chưa bao gồm phí bảo trì. Theo Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở ký ngày 24/02/2014 giữa Công ty Vina và anh Long thì anh Long có trách nhiệm kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty Vina theo Phụ lục HĐ 134.1102/HĐMBN-CT ngày 21/02/2014 giữa Công ty XD Hà Nội và Công ty Vina. Theo quy định tại Điều 6.1 và Điều 12.2 của Phụ lục HĐ 134.1102/HĐMBN-CT thì phí dịch vụ được sử dụng cho việc duy tu, bảo dưỡng hay nói các khác là phí bảo trì do bên B nộp cho bên A sau khi nhận bàn giao căn hộ để bên A nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, sau khi nhận bàn giao căn hộ, anh Long chưa thực hiện việc nộp phí bảo trì cho Công ty XD Hà Nội và Công ty XD Hà Nội cũng chưa nộp phí bảo trì cho Ban Quản trị Tòa nhà.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 108 Luật Nhà ở 2014 thì: “*Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư sau 01/7/2006 mà trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở không thỏa thuận về kinh phí bảo trì thì chủ đầu tư phải đóng khoản kinh phí này; Trường hợp trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở mà giá mua, thuê mua chưa tính kinh phí bảo trì thì chủ sở hữu thực hiện đóng khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định tại khoản 3 Điều này.*”

Như trên đã nhận định: Theo Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở ký ngày 24/02/2014 giữa Công ty Vina và anh Long và Phụ lục HĐ 134.1102/HĐMBN-CT ngày 21/02/2014 giữa Công ty XD Hà Nội và Công ty Vina mà anh Long là người tiếp tục thực hiện thì giá mua bán căn hộ chưa bao gồm kinh phí bảo trì mà khoản kinh phí bảo trì được quy định tại Điều 12.2 của Phụ lục HĐ 134.1102/HĐMBN-CT ngày 21/02/2014. Do đó, anh Long phải nộp khoản kinh phí bảo trì cho Công ty XD Hà Nội sau khi nhận bàn giao nhà nhưng anh Long chưa nộp. Do vậy, theo quy định tại khoản 4 Điều 108 Luật Nhà ở 2014 thì anh Long là người phải nộp khoản kinh phí bảo trì theo quy định tại khoản 3 Điều 108 Luật nhà ở 2014.

Khoản 3 Điều 108 Luật Nhà ở 2014 quy định: “*Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư trước ngày 01/7/2006 mà chưa thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung thì các chủ sở hữu nhà chung cư họp Hội nghị nhà chung cư để thống nhất mức đóng góp kinh phí này, mức đóng góp*

kinh phí có thể nộp hàng tháng vào tài khoản tiền gửi tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam do Ban Quản trị nhà chung cư lập hoặc được đóng khi phát sinh công việc cần bảo trì”.

Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Long về việc buộc Công ty XD Hà Nội phải nộp phí bảo trì cho căn hộ số 11B3 (phòng 1102) tầng 11 chung cư CT3 Đơn nguyên 2 - Khu đô thị mới Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Bản án sơ thẩm nhận định hai bên trong quan hệ mua bán căn hộ chung cư giữa anh Long và Công ty XD Hà Nội không có thỏa thuận về phí bảo trì để buộc Công ty XD Hà Nội phải nộp phí bảo trì cho căn hộ số 11B3 (phòng 1102) tầng 11 chung cư CT3 Đơn nguyên 2 - Khu đô thị mới Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội là không chính xác.

Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa hôm nay phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên.

3. Về án phí DSST: Anh Long không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu 300.000 đồng án phí DSST.

4. Về án phí DSPT: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo là Công ty XD Hà Nội không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Bồi các lệ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật TTDS

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

Cụ thể:

Áp dụng: khoản 1 Điều 75, Điều 81 Luật Nhà ở số 56/2005; Điều 47, 51 Nghị Định 71/2010/CP ngày 23/6/2010 hướng dẫn chi tiết thi hành Luật Nhà ở năm 2005; khoản 1 Điều 6 Quyết định 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/5/2008 của Bộ Xây dựng; khoản 11 Điều 3 và khoản 3,4 Điều 108 Luật Nhà ở năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 31/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Anh Đinh Duy L đối với Công ty XD Hà Nội về việc buộc Công ty XD Hà Nội phải nộp phí bảo trì cho căn hộ chung cư số 11B3 (phòng 1102) tầng 11 chung cư CT3 Đơn nguyên 2 - Khu đô thị mới Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

2. Anh Đinh Duy L là người phải nộp khoản phí bảo trì cho căn hộ số 11B3 (phòng 1102) tầng 11 chung cư CT3 Đơn nguyên 2 - Khu đô thị mới Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí DSST: Anh Đinh Duy L phải chịu 300.000 đồng án phí DSST, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh đã nộp là 616.000đ (sáu trăm mười sáu nghìn đồng) tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 06064 ngày 20/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tây Hồ, anh được hoàn lại 316.000đ (ba trăm mười sáu nghìn đồng).

4. Về án phí DSPT: Hoàn trả Công ty XD Hà Nội 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại BL số 0003803 ngày 12/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tây Hồ.

5. 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 có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án Dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND quận Tây Hồ;
- VKSND Hà Nội
- Chi cục THADS quận Tây Hồ;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thị Thúy