| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**QUẬN BA ĐÌNH**<br>**THÀNH PHỐ HÀ NỘI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 20/2023/DSST
Ngày: 22/02/2023
V/v : *Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BA ĐÌNH**

***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có***:
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh
*Các Hội thẩm* : Bà Dương Thị Diễm
Bà Ngô Bích Liên
*Thư ký phiên tòa*: Bà Phạm Thị Thanh Phương - Thư ký Tòa án nhân dân Quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.
*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận Ba Đình tham gia phiên toà:* Bà Bùi Mai Phương – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 02 năm 2023 tại Tòa án nhân dân Quận Ba Đình, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 249/2022/TLST- DS ngày 25 tháng 10 năm 2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2023/QĐXXST- DS ngày 05/01/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2023/QĐST – DS ngày 19/01/2023, giữa:

**** Nguyên đơn:*** Ông **Phạm Thanh T** – Sinh năm: 1986
*HKTT*: Xóm B, xã A, huyện C, thành phố Hà Nội.
*Nơi ở hiện nay*: M quận N, thành phố Hà Nội - *Có mặt tại phiên tòa.*

**** Bị đơn***: **Công ty cổ phần W** *Trụ sở*: X, Y, phường Z, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.
*Địa chỉ văn phòng giao dịch:* H, phường Đ, quận NT, thành phố Hà Nội.
*Đại diện theo ủy quyền.Đại diện theo ủy quyền:* Bà **Bùi Thị Y** – SN: 1986 – Chức vụ: Nhân viên Công ty và Ông Nguyễn Tiến G – SN: 1989 – Chức vụ: Nhân viên Công ty - *Có mặt tại phiên tòa.*

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Ngày 29 tháng 07 năm 2022, ông Phạm Thanh T nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận Ba Đình về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà" đối với bị đơn là Công ty cổ phần W, có trụ sở tại: X, Y, phường Z, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Trong đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, ông Phạm Thanh T trình bày:***

Tôi là bên mua căn hộ tại Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư ADG Garden ("Dự án "), có địa chỉ tại Ô quy hoạch 11-

HH1, phường Q, phường P, quận L và phường K, quận U, thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần W là chủ đầu tư ("Chủ đầu tư ") theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số G33005/2019/GARDEN/HĐMBCH ngày 19/11/2019.

Để thực hiện Hợp đồng, tôi đã thanh toán cho Chủ đầu tư số tiền là 3.153.175.730 đồng *(Ba tỷ một trăm năm mươi ba triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn bảy trăm ba mươi đồng).* Ngày 18/9/2020, tôi và Chủ đầu tư lập biên bản bàn giao căn hộ. Tại thời điểm bàn giao căn hộ, Chủ đầu tư có đưa cho tôi Đơn đề nghị nhận nhà được soạn sẵn để tôi ký. Với mong muốn nhận nhà để giảm bớt các khoản chi phí thuê nhà ở và áp lực từ các khoản vay cho mục đích mua căn hộ nêu trên nên tôi đã ký vào đơn nhận nhà. Tuy nhiên, tại đơn này tôi đã nêu quan điểm không đồng ý với điều khoản miễn trừ trách nhiệm phạt chậm bàn giao của Chủ đầu tư.

Xét về quy định bàn giao căn hộ, Chủ đầu tư đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo quy định tại Hợp đồng. Cụ thể, Hợp đồng mua bán căn hộ thỏa thuận thời hạn bàn giao căn hộ dự kiến là tháng 12/2019 và chậm nhất không quá 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của ngày bàn giao căn hộ dự kiến. Căn cứ vào điểm a, khoản 12.2, Điều 12 Hợp đồng mua bán căn hộ: *"Nếu Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này và phụ lục đính kèm hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp đồng nhưng quá thời hạn 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho bên mua thì Bên Bán phải thanh toán cho bên mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,05%/ngày trên tổng số tiền mà bên mua đã thanh toán cho bên bán và được tính từ ngày kết thúc thời hạn 90 ngày nêu trên đến ngày Bên Bán bàn giao căn hộ thực tế cho Bên Mua"*.

Như vậy, Chủ đầu tư đã chậm bàn giao căn hộ 171 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn 90 ngày chậm bàn giao (30/3/2020) đến ngày bàn giao căn hộ thực tế (18/9/2020). Do đó, Chủ đầu tư đã vi phạm về nghĩa vụ hợp đồng và phải thanh toán cho tôi số tiền phạt là:

3.153.175.730 x 0,05% x 171 = 269.596.525 đồng *(Hai trăm sáu mươi chín triệu năm trăm chín mươi sáu nghìn năm trăm hai mươi lăm đồng).*

Tôi đã liên hệ nhiều lần với Chủ đầu tư với mục đích trao đổi và đề nghị giải quyết vấn đề trên. Tuy nhiên, cho đến nay, Chủ đầu tư vẫn không có khoản thanh toán nào cũng như không có ý kiến gì để giải quyết lỗi vi phạm này.

Ngày 16/5/2022, tôi nhận được Thông báo số G33005/TB – SAD ngày 16/5/2022 của Chủ đầu tư về việc thanh toán số tiền phải nộp còn lại là 147.873.430 đồng *(Một trăm bốn mươi bảy triệu tám trăm bảy mươi ba nghìn bốn trăm ba mươi đồng)* để nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tải sản gắn liền với đất. Ngay sau đó, tôi cùng luật sư đã trực tiếp đến gặp đại diện Chủ đầu tư để giải quyết các vướng mắc giữa hai bên. Tôi đã đề nghị Chủ đầu tư bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài

sản khác gắn liền với đất cho tôi và thanh toán số tiền phạt chậm bàn giao còn lại sau khi đã khấu trừ là 121.723.095 đồng *(Một trăm hai mươi mốt triệu bảy trăm hai mươi ba nghìn không trăm chín mươi lăm đồng)* nhưng phía công ty không hợp tác.

Ngày 21/7/2022, tôi nhận được công văn số 78/CV – SAD của Chủ đầu tư về việc phúc đáp đề nghị của Khách hàng theo Biên bản làm việc ngày 07/07/2022. Theo đó, chủ đầu tư đề nghị tôi miễn trừ trách nhiệm khi bàn giao căn hộ và yêu cầu tôi thanh toán tiền để nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất.

Nhận thấy, Chủ đầu tư không tôn trọng hợp đồng đã ký kết, không có thiện chí giải quyết trên tinh thần thương lượng, hòa giải gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi.

Nay tôi yêu cầu: Công ty Cổ phần W bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho tôi và thanh toán số tiền phạt chậm bàn giao còn lại sau khi đã khấu trừ là 121.723.095 đồng *(Một trăm hai mươi mốt triệu bảy trăm hai mươi ba nghìn không trăm chín mươi lăm đồng)*.

**** Bị đơn trình bày:*** Tại đơn khởi kiện, Nguyên đơn có yêu cầu như sau: "*Yêu cầu Công ty W bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất và thanh toán số tiền phạt chậm bàn giao còn lại sau khi đã khấu trừ là 121.723.095 đồng* ". Theo Công ty cổ phần W, yêu cầu trên của nguyên đơn là không có cơ sở, bởi các lý do dưới đây:

**1. Về nghĩa vụ thanh toán của nguyên đơn:** Theo Điều 3.3 của Hợp đồng mua bán căn hộ số G33005/2019/GARDEN/HĐMBCH ký kết giữa Công ty W và nguyên đơn ngày 19/11/2019 ("**Hợp đồng mua bán**"), nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán giá bán căn hộ đợt 4 (đợt cuối) với số tiền là 147.873.429 đồng khi có thông báo nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ ("**Giấy chứng nhận**").

Căn cứ vào quy định trên, ngày 16/05/2022 Công ty W đã gửi tới nguyên đơn Thông báo số G33005/TB-SAD về việc thanh toán giá bán căn hộ đợt cuối và làm thủ tục để nhận bàn giao Giấy chứng nhận. Trong đó, thời hạn thanh toán đợt cuối muộn nhất là ngày 26/05/2022.

Tuy nhiên, đến nay nguyên đơn vẫn chưa thanh toán khoản tiền trên cho Công ty W. Tổng thời gian chậm thanh toán của nguyên đơn là: 185 ngày (từ ngày 27/05/2022 đến ngày 30/11/2022).

Theo quy định tại Điều 12.1(a), Điều 12.1(b) Hợp đồng mua bán:

*"Trường hợp quá 10 ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán giá bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 3.3 của hợp đồng này, bên mua chậm thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ bất kỳ khoản tiền nào bên mua phải thanh toán cho bên bán, bên mua sẽ bị tính lãi quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán theo lãi suất 0,05%/ngày và được tính bắt đầu tư ngày đến hạn thanh toán đến ngày bên mua thực trả cho bên bán.*

*Trong quá trình thực hiện hợp đồng này nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt thanh toán theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này và/hoặc tiền lãi chậm trả (nếu có) vượt quá 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Mua chịu phạt vi phạm với khoản tiền tương đương 08% (tám phần trăm) Tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế). Ngoài khoản phạt vi phạm này, Bên Mua phải bồi thường các thiệt hại phát sinh theo quy định pháp luật cho Bên Bán do việc vi phạm gây ra…*"

Như vậy, nguyên đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán. Căn cứ vào quy định của Hợp đồng mua bán, nguyên đơn phải chịu lãi quá hạn trên số tiền chậm thanh toán với lãi suất 0,05%/ngày, đồng thời Công ty W có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng với nguyên đơn.

**2. Về việc chậm bàn giao căn hộ**

Căn cứ Điều 8.2 Hợp đồng mua bán: "*Thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến: tháng 12 năm 2019 (ngày bàn giao dự kiến). Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hoặc muộn hơn so với thời gian dự kiến nhưng không được chậm quá 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của ngày bàn giao dự kiến…..*"

Công ty W đã bàn giao căn hộ cho Nguyên đơn 18/09/2020. Tính từ ngày cuối cùng phải bàn giao căn hộ (31/03/2020) đến ngày bàn giao thực tế, Công ty W đã chậm bàn giao căn hộ là: 169 ngày.

Tuy nhiên, từ cuối năm 2019 dịch bệnh Covid-19 đã ảnh hưởng rất lớn tới tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty W, đặc biệt trong thời gian từ ngày 01/04/2020 đến hết ngày 14/04/2020 cả nước phải thực hiện giãn cách toàn xã hội theo Chỉ thị số 16 của Thủ tướng chính phủ, với tình hình và hoàn cảnh khó khăn như vậy nhưng Công ty W đã nỗ lực hết sức để hoàn thiện thi công dự án, đẩy nhanh tiến độ để có thể bàn giao căn hộ kịp thời nhất cho các khách hàng.

Căn cứ Điều 14 của Hợp đồng mua bán và khoản 1 Điều 156 Bộ luật Dân sự 2015, thời gian thực hiện giãn cách xã hội nêu trên được coi là sự kiện bất khả kháng. Việc Công ty W không bàn giao căn hộ trong thời gian diễn ra sự kiện bất khả kháng không bị coi là vi phạm Hợp đồng mua bán và khoảng thời gian từ ngày 01/04/2020 đến hết ngày 14/04/2020 không được tính vào thời gian chậm bàn giao căn hộ. Do đó, thực tế Công ty W chỉ chậm bàn giao căn hộ 154 ngày.

**1. Về yêu cầu đối trừ tiền phạt chậm bàn giao căn hộ vào đợt thanh toán**

**cuối:** Hợp đồng mua bán không có quy định về việc khi Công ty W chậm bàn giao căn hộ thì Nguyên đơn được quyền đối trừ tiền phạt chậm bàn giao vào giá trị căn hộ.

Theo quy định tại Điều 378, Điều 379 Bộ luật dân sự 2015:

***Điều 378. Chấm dứt nghĩa vụ do bù trừ nghĩa vụ***

*1. Trường hợp các bên cùng có nghĩa vụ về tài sản cùng loại đối với nhau thì khi cùng đến hạn họ không phải thực hiện nghĩa vụ đối với nhau và nghĩa vụ được xem là chấm dứt, trừ trường hợp luật có quy định khác.*

*2. Trường hợp giá trị của tài sản hoặc công việc không tương đương với nhau thì các bên thanh toán cho nhau phần giá trị chênh lệch…"*

***Điều 379. Những trường hợp không được bù trừ nghĩa vụ***

*Nghĩa vụ không được bù trừ trong trường hợp sau đây:*

1. *Nghĩa vụ đang có tranh chấp…."*
2. Theo đó, để các bên được bù trừ nghĩa vụ với nhau thì các nghĩa vụ phải cùng đến hạn và không có tranh chấp.

Tuy nhiên, Hợp đồng mua bán không có quy định về thời hạn thanh toán tiền phạt chậm bàn giao căn hộ. Trước khi đề nghị Công ty W thực hiện việc bù trừ tiền phạt chậm bàn giao với phần giá bán căn hộ đợt cuối, nguyên đơn không đưa ra bất cứ yêu cầu nào về thời hạn Công ty W phải thanh toán tiền phạt chậm bàn giao. Do vậy, không có căn cứ để xác định rằng nghĩa vụ thanh toán tiền phạt chậm bàn giao đã đến hạn.

Ngoài ra, hiện nay hai bên đang phát sinh tranh chấp liên quan đến khoản tiền phạt chậm bàn giao căn hộ. Thể hiện bằng việc nguyên đơn khởi kiện Công ty W tại tòa án và hai bên cũng chưa thống nhất cụ thể được số ngày Công ty W đã chậm bàn giao căn hộ với nguyên đơn. Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn thì Công ty W hiện đang chậm bàn giao căn hộ 171 ngày, tuy nhiên trên thực tế nguyên đơn đã tính cả thời gian diễn ra sự kiện bất khả kháng như chúng tôi đã nêu tại mục 2.

Từ những căn cứ trên, Công ty W cho rằng đến thời điểm hiện tại nguyên đơn không có căn cứ để yêu cầu Công ty W phải thực hiện việc đối trừ tiền phạt chậm bàn giao căn hộ vào giá bán căn hộ đợt cuối do nghĩa vụ chưa đến hạn và đang phát sinh tranh chấp.

Tiến độ thanh toán giá bán căn hộ đợt 4 đã được quy định rõ tại Hợp đồng mua bán và được phân tích tại Mục 1 nêu trên. Do vậy, việc nguyên đơn trì hoãn thanh toán và yêu cầu đối trừ là không có cơ sở.

**Về yêu cầu Công ty W phải bàn giao Giấy chứng nhận**

Theo Điều 5.1(d) Hợp đồng mua bán, Công ty W *"Được bảo lưu quyền sở hữu căn hộ và có quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận cho bên mua đến khi bên mua hoàn tất các khoản thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng."*

Theo Điều 6.1(e) Hợp đồng mua bán, nguyên đơn được *"Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán 100% tiền mua căn hộ và các nghĩa vụ tài chính, các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ, các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) theo thỏa thuận trong hợp đồng này và quy định của pháp luật."*

Do hiện nay nguyên đơn vẫn chưa hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán cho Công ty W nên căn cứ vào quy định tại Hợp đồng mua bán, chúng tôi chưa phải thực hiện việc bàn giao Giấy chứng nhận cho nguyên đơn.

Công ty W chỉ đồng ý bàn giao Giấy chứng nhận khi nguyên đơn hoàn thành đầy đủ các khoản thanh toán phát sinh theo Hợp đồng mua bán.

**YÊU CẦU CỦA CÔNG TY W**

Yêu cầu nguyên đơn thanh toán cho Công ty W giá bán căn hộ đợt 4 với số tiền là 147.873.429 đồng và tiền lãi quá hạn toán phát sinh trên số tiền chậm thanh toán tính đến ngày thanh toán thực tế với lãi suất là 0,05%/ngày. Về tiền lãi quá hạn phát sinh, yêu cầu nguyên đơn làm việc trực tiếp với Chủ đầu tư để xác định chính xác trước khi thanh toán. Thời hạn thanh toán giá bán căn hộ đợt 4 và tiền lãi quá hạn: Muộn nhất là ngày [09/12/2022]. Để tránh hiểu nhầm, nội dung này không được hiểu là Công ty W đồng ý gia hạn thanh toán cho nguyên đơn. Đồng thời, Công ty W bảo lưu quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán do nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán như đã nêu tại mục 1 Phần I Bản tự khai này.

Công ty W sẽ bàn giao Giấy chứng nhận cho nguyên đơn sau khi nguyên đơn hoàn tất nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền trên.

**Tại phiên toà**

***Nguyên đơn:*** Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án:

- Buộc công ty cổ phần W bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho tôi.

- Buộc Công Ty cổ phần W phải có trách nhiệm thanh toán bồi thường cho nguyên đơn số tiền phạt vi phạm theo hợp đồng do chậm bàn giao nhà sau khi đã khấu trừ là 121.723.095 *(Một trăm hai mươi mốt triệu, bảy trăm hai mươi ba nghìn không trăm chín lăm)* đồng.

**** Bị đơn:*** Công ty Cổ phần W có ý kiến việc chậm bàn giao căn hộ cho phía nguyên đơn thực tế bị đơn chỉ chậm 169 ngày và việc chậm bàn giao cũng có sự kiện bất khả kháng do dịch covid 19 có việc cách lý theo quyết định của thủ tướng chính phủ là 15 ngày nên chỉ còn 154 ngày. Theo hợp đồng mua bán không có việc thỏa thuận là nếu chậm bàn giao nhà thì cũng không có nghĩa vụ đối trừ tiền đóng khi có tranh chấp xảy ra. Còn phía nguyên đơn lại vi phạm nghĩa vụ thanh toán đợt 4 khi đã đến hạn đóng tiền đã nhận thông báo nên không có việc thực hiện đối trừ nghĩa vụ vì không đáp ứng theo quy định của Bộ luật dân sự. Hợp đồng không có quy định việc khách hàng được quyền hoãn thanh toán khi chủ đầu tư chậm bàn giao nhà. Việc nguyên đơn trì hoãn thanh toán tiền nộp đợt 4 là không phù hợp với quy định tại hợp đồng. Ngày 18/2/2023, phía bị đơn đã có thông báo chấm dứt hợp đồng mua bán đối với nguyên đơn và việc chấm dứt này là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật và quy định tại các điều khoản trong hợp đồng và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc chấm dứt hợp đồng mua bán giữa hai bên và buộc ông Phạm Thanh T phải chịu tiền phạt theo hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Công ty cổ phần W số tiền là 745.218.588 đồng. Đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình phát biểu ý kiến:**

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, thư ký Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

- Việc tuân theo pháp luật của thẩm phán: Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về nhiệm vụ, quyền hạn của Thẩm phán quy định tại Điều 48 BLTTDS.

- Về thẩm quyền thụ lý: Theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, điểm a K1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS năm 2015 về thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ. Công ty cổ phần W có trụ sở tại phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Như vậy, việc TAND quận Ba Đình thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định.

Thông báo thụ lý đã được TAND quận Ba Đình chuyển đến VKS và tống đạt hợp lệ cho đương sự theo quy định tại Điều 195, 196 BLTTDS.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp và tư cách các đương sự: Thẩm phán đã xác định đúng quan hệ pháp luật theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tư cách người tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 68 BLTTDS:

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký tòa án tại phiên tòa: HĐXX đã thực hiện đúng quy định tại chương 14 của BLTTDS sửa đổi về phiên tòa sơ thẩm :

+ Chấp hành đúng theo các nguyên tắc cơ bản về xét xử và thành phần HĐXX đúng theo quy định của BLTTDS.

+ Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các nhiệm vụ, quyền hạn quy định tại Điều 51 BLTTDS.

* Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước khi HĐXX nghị án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã được thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 234 BLTTDS.

Nguyên đơn đã được thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật TTDS

Bị đơn đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại các Điều 70, Điều 72 BLTTDS. Có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa

***Về đường lối giải quyết vụ án:***

Theo thỏa thuận, thời điểm Công ty W phải bàn giao căn hộ cho ông Phạm Thanh T là ngày 31/12/2019. Nhưng đến ngày 18/9/2020, Công ty W mới thực hiện bàn giao nhà (thể hiện tại Biên bản bàn giao căn hộ ký kết giữa Công ty W và ông T).

Như vậy, Công ty cổ phần W đã bàn giao cho ông T chậm 171 ngày. Tuy nhiên, thời gian chậm bàn giao này được trừ đi khoảng thời gian giãn cách xã hội theo Chỉ thị số 16/CT-TTG ngày 31/3/2020 của Thủ tướng Chính Phủ về thực hiện các biện pháp cấp bách nhằm phòng chống Covid 19. Nội dung Chỉ thị yêu cầu: *Cách ly toàn xã hội trong khoảng thời gian 15 ngày kể từ ngày 01/4/2020.*

Đây được coi là sự kiện bất khả kháng theo qui định tại Căn cứ Điều 14 của Hợp đồng mua bán và khoản 1 Điều 156 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, Công ty W chậm bàn giao nhà cho ông T 156 ngày.

Căn cứ Điều 430, 434 Bộ luật dân sự 2015, Điều 3, Điểm g Khoản 5.2 Điều 5, Điều 8 Hợp đồng mua bán, việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là
có căn cứ. Buộc Công ty W phải thanh toán cho ông T số tiền
***245.947.728 đồng*** (tiền chậm bàn giao nhà theo thỏa thuận của Hợp đồng), đối trừ với số tiền ông T còn phải thanh toán cho Công ty W theo đợt thanh toán 4 là : 147.873.430 đồng. Như vậy, Công ty W phải thanh toán cho Anh T số tiền 98.074.298 đồng và bàn giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số G33005/2019/GADEN/HĐMBCH ngày 19/11/2019 đã ký kết giữa hai bên.

Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

**Án phí sơ thẩm**: Công ty W phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo qui định của pháp luật đối với số tiền phải trả cho ông T.

Anh T phải chịu án phí DSST có giá ngạch đối với số tiền yêu cầu Tòa án buộc Công ty W phải trả không được Tòa án chấp nhận.

Các bên được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

**[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:**

Công ty cổ phần W, có trụ sở tại: X, Y, phường Z, quận Ba Đình, Hà Nội. Vì vậy TAND Quận Ba Đình thụ lý yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh T đối với Công ty cổ phần W về ***"Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà"*** là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39Bộ luật tố tụng dân sự, là đúng thẩm quyền giải quyết vụ án theo lãnh thổ và loại việc.

**[2] Về quan hệ pháp luật:**

Ngày 19/11/2019, anh T đã ký kết hợp đồng số Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số G33005/2019/GARDEN/HĐMBCHvới công ty cổ phần W để mua Căn hộ 3005, Tòa G3, tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê nhà ở chung cư ADG Garden-Ô quy hoạch I1-HH1, phường Q, phường P, quận L và phường K, quận U. Để thực hiện Hợp đồng, Anh T đã thanh toán cho Chủ đầu tư số tiền là 3.153.175.730 đồng *(Ba tỷ một trăm năm mươi ba triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn bảy trăm ba mươi đồng).* Ngày 18/9/2020, Anh T và Chủ đầu tư lập biên bản bàn giao căn hộ. Thời hạn giao nhà theo hợp đồng dự kiến là tháng 12 năm 2019 ( và không chậm quá 90 ngày kể từ ngày dự kiến ), các bên có thỏa thuận về việc phạt nếu chậm bàn giao nhà.

Ngày 16/5/2022, Anh T nhận được Thông báo số G33005/TB – SAD ngày 16/5/2022 của Chủ đầu tư về việc thanh toán số tiền phải nộp còn lại là 147.873.430 đồng *(Một trăm bốn mươi bảy triệu tám trăm bảy mươi ba nghìn bốn trăm ba mươi đồng)* để nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Anh T yêu cầu Công ty Cổ phần W bàn giao

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho anh và thanh toán số tiền phạt chậm bàn giao còn lại sau khi đã khấu trừ là 121.723.095 đồng *(Một trăm hai mươi mốt triệu bảy trăm hai mươi ba nghìn không trăm chín mươi lăm đồng)*là tiền thanh toán nhà đợt cuối.

Do đó xác định quan hệ pháp luật là ***"Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà"*** được quy định tại Điều 430– Bộ luật dân sự năm 2015.

**[3] Về nội dung vụ án:**

**[3.1]** ***Đối với yêu cầu buộc Công ty cổ phần W phải thanh toán bồi thường cho nguyên đơn số tiền phạt vi phạm theo hợp đồng do chậm bàn giao nhà tính từ 01/10/2019 đến ngày 18/04/2020 là: 291.390.000 (Hai trăm chín mốt triệu, ba trăm chín mươi nghìn) đồng.***

Ông Phạm Thanh T ký kết với Công ty Cổ phần W là chủ đầu tư Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số G33005/2019/GARDEN/HĐMBCH ngày 19/11/2019 để mua căn hộ tại Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư ADG Garden ("Dự án "), có địa chỉ tại Ô quy hoạch 11-HH1, phường Q, phường P, quận L, thành phố Hà Nội với nội dung:

- Giá bán căn hộ: 3.301.049.160 đồng;

- Thời hạn thanh toán làm 3 đợt:

+ Đợt 1: Khi ký hợp đồng mua bán: 324.189.979 đồng

+ Đợt 2: Trong vòng 30 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 1 (không muộn hơn ngày 19/12/20190: 1.945.139.873 đồng);

+ Đợt 3: Khi nhận bàn giao căn hộ theo thông báo bàn giao từ Chủ đầu tư: 883.845.879 đồng;

+ Đợt 4: Khi có thông báo nhận giấy chứng nhận Quyền SDĐ: 147.873.429 đồng 2019.

- Thời điểm bàn giao Căn hộ dự kiến: tháng 12 năm 2019. Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian qui định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của ngày bàn giao dự kiến.

Thực hiện hợp đồng, ông T đã thanh toán cho Công ty W số tiền là 3.153.175.730 đồng *(Ba tỷ một trăm năm mươi ba triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn bảy trăm ba mươi đồng).*

Ngày 18/9/2020, ông T và Chủ đầu tư lập biên bản bàn giao căn hộ.

Đến thời điểm hiện tại, ông T chưa thanh toán cho Công ty W số tiền 147.873.429 đồng và Công ty W chưa bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng

Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số G33005/2019/GARDEN/HĐMBCH ngày 19/11/2019 ký kết giữa ông Phạm Thanh T và Công ty CP W được ký kết dựa trên ý chí tự nguyện thỏa thuận của

hai bên, hình thức và trình tự ký kết hợp đồng tuân theo các quy định của pháp luật, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của PL nên có giá trị thực hiện.

*Điều 8 của Hợp đồng qui định về Bàn giao căn hộ:*

*8.2. Thời điểm bàn giao Căn hộ dự kiến: tháng 12 năm 2019. Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian qui định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của Ngày bàn giao dự kiến.*

Theo thỏa thuận như trên, thời điểm Công ty W phải bàn giao căn hộ cho ông Phạm Thanh T là ngày 31/12/2019.

Tuy nhiên, ngày 18/9/2020, Công ty W mới thực hiện bàn giao nhà (thể hiện tại Biên bản bàn giao căn hộ ký kết giữa Công ty W và ông T).

Như vậy, Công ty cổ phần W đã bàn giao cho ông T chậm 171 ngày. Tuy nhiên, thời gian chậm bàn giao này được trừ đi khoảng thời gian giãn cách xã hội theo Chỉ thị số 16/CT-TTG ngày 31/3/2020 của Thủ tướng Chính Phủ về thực hiện các biện pháp cấp bách nhằm phòng chống Covid 19. Nội dung Chỉ thị yêu cầu: *Cách ly toàn xã hội trong khoảng thời gian 15 ngày kể từ ngày 01/4/2020.* Đây được coi là sự kiện bất khả kháng theo qui định tại Điều 14 của Hợp đồng mua bán và khoản 1, Điều 156 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, Công ty cổ phần W chậm bàn giao nhà cho ông T 156 ngày.

Căn cứ vào điểm a, khoản 12.2, Điều 12 Hợp đồng mua bán căn hộ: *"Nếu Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này và phụ lục đính kèm hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp đồng nhưng quá thời hạn 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho bên mua thì Bên Bán phải thanh toán cho bên mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,05%/ngày trên tổng số tiền mà bên mua đã thanh toán cho bên bán và được tính từ ngày kết thúc thời hạn 90 ngày nêu trên đến ngày Bên Bán bàn giao căn hộ thực tế cho Bên Mua"*.

Ông Phạm Thanh T đã hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán của mình theo hợp đồng mua bán căn hộ khi thanh toán hết số tiền Đợt 3 là: Khi nhận bàn giao căn hộ. Nhưng Công ty cổ phần W đã bàn giao nhà cho ông T chậm 156 ngày nên Công ty cổ phần W phải thanh toán cho ông T số tiền phạt vi phạm hợp đồng số tiền:

***3.153.175.730 x 0,05% x 156 = 245.947.728 đồng.***

Tại Phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 05/01/2023, ông T và Công ty cổ phần W đã thống nhất ông Phạm Thanh T có trách nhiệm thanh toán cho Công ty cổ phần W số tiền 147.873.430

đồng số tiền thanh toán Đợt 4, sau khi khấu trừ đi số tiền Phạt vi phạm chậm bàn giao nhà, Công ty cổ phần W còn phải trả cho ông T số tiền 121.074.298 đồng.

Tuy nhiên, đến thời điểm xét xử, Công ty cỏ phần W vẫn không bàn giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông T, vi phạm thỏa thuận của hai bên tại Tòa án nên tại Phiên tòa, ông T không còn đồng ý hòa giải với Công ty cổ phần W.

***Từ những nhận định trên có đủ cơ sở để HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh T.***

Buộc Công ty cổ phần W phải thanh toán cho ông T số tiền

***245.947.728 (Hai trăm bốn mươi lăm triệu, Chín trăm bốn mươi bảy nghìn, bảy trăm hai mươi tám đồng)*** là tiền chậm bàn giao nhà theo thỏa thuận của Hợp đồng số G33005/2019 ngày 19/11/2019), đối trừ với số tiền ông Phạm Thanh T còn phải thanh toán tiền nhà đợt 4 theo hợp đồng mua bán nhà cho Công ty W là: 147.873.430 (Một trăm bốn mươi bảy triệu, tám trăm bảy mươi ba nghìn, bốn trăm ba mươi) đồng. Công ty W còn phải thanh toán cho Anh T số tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng là 98.074.298 (chín mươi tám triệu, không trăm bảy mươi tư nghìn, hai trăm chín mươi tám) đồng.

Buộc Công ty cổ phần W bàn giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số G33005/2019/Gaden/HĐMBCH ngày 19/11/2019 đã ký kết giữa hai bên.

**Án phí sơ thẩm**: Công ty W phải chịu 12.297.386 (Mười hai triệu hai trăm chín bảy nghìn, ba trăm tám mươi sáu) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo qui định của pháp luật đối với số tiền phải trả cho ông T.

Anh T phải chịu 1.182.440 (một triệu một trăm tám mươi hai nghìn, bốn trăm bốn mươi) đồng án phí DSST có giá ngạch đối với số tiền yêu cầu Tòa án buộc Công ty W phải trả không được Tòa án chấp nhận, được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp. Ông Phạm Thanh T được hoàn lại tiền dự phí đã nộp sau khi đã đối trừ.

Bác các yêu cầu khác của các bên đương sự.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

***Bởi lẽ trên,***

**QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 412, điều 414, điều 422, điều 430, điều 434 BLDS 2015; Điểm g Khoản 5.2 Điều 5, Điều 8 Hợp đồng mua bán.
- Điều 5, khoản 3 Điều 26;điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn,giảm,thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí,lệ phí Tòa án và điểm d mục 1.4 – Danh mục án phí,lệ phí ban hành

kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ
Quốc hội khóa 14.

**Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà của anh Phạm Thanh T đối với công ty cổ phần W

2. Buộc Công ty cổ phần W phải thanh toán cho ông T số tiền ***230.181.828 (Hai trăm ba mươi triệu, Một trăm tám mươi mốt nghìn, tám trăm hai mươi tám đồng)*** là tiền chậm bàn giao nhà theo thỏa thuận của Hợp đồng số G33005/2019 ngày 19/11/2019), đối trừ với số tiền ông Phạm Thanh T còn phải thanh toán tiền nhà đợt 4 theo hợp đồng mua bán nhà cho Công ty W là : 147.873.430 (Một trăm bốn mươi bảy triệu, tám trăm bảy mươi ba nghìn, bốn trăm ba mươi) đồng. Công ty W còn phải thanh toán cho Anh T số tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng là 82.307.398 (tám mươi hai triệu, ba trăm linh bảy nghìn, ba trăm chím mươi tám) đồng.

3. Buộc Công ty cổ phần W bàn giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số G33005/2019/Gaden/HĐMBCH ngày 19/11/2019 đã ký kết giữa hai bên.

**4. Án phí sơ thẩm**: Công ty W phải chịu 12.297.386 (Mười hai triệu hai trăm chín mươi bảy nghìn, ba trăm tám mươi sáu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh T phải chịu 1.182.440 (một triệu một trăm tám mươi hai nghìn, bốn trăm bốn mươi) đồng án phí DSST, được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp. Ông Phạm Thanh T được hoàn lại 6.117.560 (Sáu triệu một trăm mười bảy nghìn, năm trăm sáu mươi) đồng, theo biên lai số 0002560 ngày 25/10/2022 tại Chi cục Thi hành án quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, bị đơn. Các bên đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***
- Các đương sự;
- VKSND Quận Ba Đình;
-TAND TP Hà Nội;
-VKSND TP Hà Nội;
- THADS Quận Ba Đình;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Thị Thúy Hạnh**