

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Bản án số: 50/2021/DS-PT

Ngày 08/12/2021

*“V/v Tranh chấp hợp đồng mua
bán tài sản hình thành trong
tương lai”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thúy Hằng

Các Thẩm phán: ông Ngô Văn Thắng và ông Bùi Đức Thanh

Thư ký phiên tòa: bà Trần Thị Thảo - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: bà Trần Thị Hương Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 49/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 9 năm 2021 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2021/DS-ST ngày 28/7/2021 của Tòa án nhân thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 85/2021/QĐ-PT ngày 27/10/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 100/2021/QĐPT-DS ngày 10/11/2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà **Nguyễn Thị Minh H**, sinh năm 1968; địa chỉ: tổ 1, khu 2, Phường BC, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

Người đại diện: ông **Bùi Duy P**; địa chỉ: số 84, phố Văn Lang, phường HG, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh, là người đại diện theo ủy quyền, theo giấy ủy quyền ngày 28/10/2021, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông **Vũ Quang N** và bà **Hoàng Thị P**; đều là Luật sư - Công ty Luật TNHH VA; địa chỉ: số 84, phố Văn Lang, phường HG, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

2. *Bị đơn:* **Công ty cổ phần TT 5** (viết tắt là Công ty 5); địa chỉ: khu 3, phường THĐ, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh;

Người đại diện: bà **Lương Thị H**; địa chỉ: số 315 Lê Lợi, phường YK, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh, là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền số: 126/GUQ-TN508 ngày 11/11/2021, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông **Nguyễn Việt D** và bà **Đỗ Thị Thu H**, đều là Luật sư - Công ty Luật TNHH SUNSHINE Quảng Ninh; địa chỉ: số 315 Lê Lợi, phường YK, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

3. *Người kháng cáo: nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh H.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh H, trình bày:*

Ngày 05/10/2007, giữa Công ty 5 và bà Bùi Thị HA ký Hợp đồng hứa mua hứa bán số: A11- 03/HMHB (viết tắt là Hợp đồng) và các phụ lục hợp đồng kèm theo. Theo nội dung Hợp đồng, Công ty 5 hứa bán cho bà Bùi Thị HA căn hộ số: A11- 03, tầng 11, Tòa nhà A, có diện tích 97m² thuộc dự án Cao ốc An Bang Plaza tại phường THĐ, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh do Công ty 5 làm chủ đầu tư. Đơn giá: 8.150.000 đồng/m², tổng giá trị căn hộ là 790.550.000 đồng; các bên thỏa thuận thời hạn bàn giao căn hộ là 30 tháng kể từ ngày Hợp đồng được ký. Công ty 5 được phép thêm thời gian gia hạn bàn giao căn hộ tối đa là 03 tháng, kể từ ngày kết thúc thời hạn bàn giao căn hộ nếu chậm nhất là trước 30 ngày vào ngày kết thúc thời hạn bàn giao căn hộ Công ty 5 có văn bản thông báo về sự kéo dài thời hạn bàn giao căn hộ cho bên hứa mua và được bên hứa mua chấp nhận. Sau khi ký Hợp đồng, bên hứa mua là bà Bùi Thị HA đã chuyển nhượng lại quyền hứa mua căn hộ cho bà Nguyễn Thị Minh H và được Công ty 5 đồng ý. Bà Nguyễn Thị Minh H có đầy đủ các quyền và nghĩa vụ phải thực hiện theo quy định trong Hợp đồng và các phụ lục kèm theo.

Thực hiện Hợp đồng, bà H đã nộp cho Công ty 5 số tiền đợt 1 là: 395.275.000 đồng (tương ứng với 50% giá trị Hợp đồng) vào ngày 23/11/2007. Về thời hạn bàn giao, chuyển quyền sở hữu căn hộ được các bên thỏa thuận là 30 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng và được gia hạn thêm 03 tháng kể từ ngày kết thúc thời hạn bàn giao căn hộ. Tuy nhiên, hết thời hạn 33 tháng, Công ty 5 không bàn giao căn hộ cho bà H theo thỏa thuận trong Hợp đồng. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu Công ty 5 phải hoàn thiện, bàn giao căn hộ cho bà H theo thỏa thuận tại Điều 2, Điều 3 của Hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại do Công ty 5 giao căn hộ không đúng thời hạn theo quy định tại mục 7.1 Điều 7 của Hợp đồng. Cụ thể mức yêu cầu bồi thường thiệt hại được tính với mức lãi suất 1,2%/tháng trên tổng số tiền 395.275.000 đồng bà H đã thanh toán cho Công ty 5 nhân với thời gian chậm bàn giao căn hộ kể từ ngày 05/4/2010 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 28/7/2021) là 643.982.050 đồng. Bà H không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty 5.

**Trong quá trình tố tụng, người đại diện của bị đơn Công ty cổ phần TT 5, trình bày: xác nhận ngày 05/10/2007, giữa Công ty 5 và bà Bùi Thị HA có ký kết Hợp đồng hứa mua hứa bán căn hộ số: A11- 03, tầng 11, Tòa nhà A, có diện tích 97m² thuộc dự án Cao ốc An Bang Plaza tại phường THĐ, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh và các phụ lục hợp đồng kèm theo. Sau đó bà Bùi Thị HA chuyển nhượng quyền hứa mua căn hộ cho bà Nguyễn Thị Minh H và được Công ty 5 chấp nhận. Theo nội dung Hợp đồng thì Công ty 5 hứa bán cho bà Bùi Thị HA (sau này là bà H) căn hộ số: A11- 03, tầng 11, Tòa nhà A, có diện tích 97m² thuộc dự án Cao ốc An Bang Plaza tại phường THĐ, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh do Công ty 5 làm chủ đầu tư như sau: đơn giá 8.150.000 đồng/m², tổng giá trị căn hộ*

là 790.550.000 đồng. Phương thức thanh toán chia thành 5 đợt: đợt 1 là 50% giá trị hợp đồng, ngay sau khi Hợp đồng được ký kết; đợt 2 là 20% giá trị hợp đồng, ngay sau khi Công ty 5 thông báo đã xây xong phần thô của căn hộ; đợt 3 là 20% giá trị hợp đồng khi Công ty 5 thông báo đã hoàn thiện căn hộ; đợt 4 là 5% trước khi nhận bàn giao căn hộ; đợt 5 là 5% khi có thông báo nhận chủ quyền căn hộ do cơ quan quản lý Nhà nước cấp cho chủ hộ,...

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H: Công ty 5 không đồng ý bàn giao căn hộ cho bà H và không đồng ý bồi thường thiệt hại cho bà H với lý do: trong quá trình thực hiện Hợp đồng, bà H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền mua căn hộ cho Công ty 5, bà H mới chỉ thanh toán 50% giá trị của hợp đồng (đợt 1) là 395.275.000 đồng, số tiền mua căn hộ từ đợt 2 trở đi bà H không thanh toán nên Công ty 5 không thể hoàn thiện căn hộ để bàn giao cho bà H. Bà H không thể yêu cầu bàn giao căn hộ khi mà bà H chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả tiền mua căn hộ như đã thỏa thuận trong Hợp đồng. Bà H yêu cầu Công ty 5 phải bồi thường thiệt hại nhưng lỗi dẫn đến việc Công ty 5 đến nay không thể bàn giao căn hộ là do bà H không thanh toán tiền mua căn hộ cho Công ty 508. Công ty 5 xác định việc chậm tiến độ dự án là có thật, lý do vào năm 2008 trong quá trình tổ chức thi công dự án gặp phải các công trình ngầm phía dưới như: điện thoại, điện, nước đi qua khu vực dự án. Công ty 5 đã phải tạm dừng thi công để di chuyển công trình ra khỏi khu vực, đồng thời đảm bảo mọi sinh hoạt của khu vực lân cận. Đây là công trình có thiết kế hai tầng hầm, địa chất phức tạp, khi tập trung xử lý về mặt kỹ thuật, địa chất đã gặp phải những vướng mắc, tồn tại dẫn đến vi phạm trong quy hoạch dự án cần phải điều chỉnh. Tuy nhiên, Công ty 5 đã cố gắng khắc phục khó khăn và đến tháng 7/2008, đã cơ bản khắc phục được vướng mắc khó khăn, cơ bản hoàn thiện hồ sơ pháp lý, đề xuất phương án điều chỉnh quy hoạch, sẵn sàng thi công dự án được thể hiện tại Thông báo số: 123/TB-UBND ngày 14/7/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh. Sau khi được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh ban hành quyết định điều chỉnh quy hoạch, Công ty 5 đã tích cực triển khai các bước tiếp theo của dự án. Tuy nhiên đây là công trình có thiết kế hai tầng ngầm, địa chất phức tạp, cần xin ý kiến của nhiều ban ngành, trong đó nhiều ban ngành có sự thay đổi về nhân sự nên cũng ảnh hưởng nhất định đến thời gian thực hiện dự án. Khi gặp phải khó khăn vướng mắc, Công ty 5 đã gửi thư tới khách hàng trong đó có bà H để bà H chia sẻ khó khăn vướng mắc mà Công ty 5 gặp phải, đồng thời nêu rõ với những khó khăn vướng mắc Công ty 5 gặp phải có thể dẫn đến dự án bị chậm tiến độ so với kế hoạch. Nếu bà H muốn chấm dứt Hợp đồng thì Công ty 5 đồng ý trả lại tiền, giải quyết trên cơ sở thỏa thuận tại Hợp đồng cho bà H, nhưng bà H không có ý kiến phản đối gì. Sau khi xây dựng xong phần thô của căn hộ, Công ty 5 đã nhiều lần mời bà H lên làm việc, cụ thể ngày 05/10/2017, Công ty 5 có gửi thư mời đến bà H thông báo đã thi công xong phần thô công trình và đang trong giai đoạn hoàn thiện; thuyết trình về sự thay đổi kiến trúc và kiểm tra mặt bằng căn hộ; yêu cầu bà H thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thi công. Ngày 09/10/2017, bà H cử người đại diện là ông Nguyễn Văn Bảo đến làm việc, tại biên bản làm việc ngày 09/10/2017, Công ty 5 đã thuyết trình về việc thay đổi kiến trúc của căn hộ A11- 03 mang lại tiện ích cho người sử dụng,

đồng thời yêu cầu bà H tiếp tục thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại Hợp đồng. Tuy nhiên, người đại diện của bà H có văn bản đề ngày 16/10/2017 (do ông Nguyễn Văn Bảo ký) thể hiện không đồng ý nộp thêm tiền và yêu cầu Công ty 5 phải bồi thường đối trừ vào khoản tiền bảo Hoa còn phải thanh toán để mua căn hộ. Như vậy, rõ ràng là bà H không muốn nộp tiền mua căn hộ theo thỏa thuận, bà H không thể lấy lý do Công ty 5 bị chậm tiến độ dự án để không thực hiện nghĩa vụ thanh toán của mình.

Ngày 28/12/2020, Công ty 5 có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên bố: chấm dứt Hợp đồng hứa mua hứa bán căn hộ Cao ốc An Bang Plaza tại phường THĐ, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh số: A11- 03/HMHB và các phụ lục hợp đồng kèm theo giữa Công ty 5 với bà H, với lý do bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền mua căn hộ. Về xử lý hậu quả khi chấm dứt Hợp đồng, Công ty 5 đồng ý trả lại số tiền 395.275.000 đồng cho bà H. Ngoài ra, Công ty 5 tự nguyện thanh toán cho bà H khoản tiền phạt 3% trên tổng giá trị Hợp đồng là 23.716.500 đồng (giá trị căn hộ là 790.550.000 đồng) và thanh toán cho bà H khoản tiền lãi trên số tiền 395.275.000 đồng với mức lãi suất 1,2%/tháng, thời gian tính lãi từ ngày 23/11/2007 (ngày bà H nộp tiền mua căn hộ đợt 1) đến ngày có bản án, quyết định của Tòa án (tạm tính đến ngày 28/12/2020), là 745.488.500 đồng.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2021/DS-ST ngày 28/7/2021 của Tòa án nhân thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh, đã quyết định:

Áp dụng: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 264; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 22; khoản 1, khoản 4 Điều 24; Điều 25; Điều 26; khoản 1 Điều 27 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2006. Khoản 1 Điều 402; khoản 4 Điều 422; Điều 428; Điều 430; khoản 1 Điều 433; khoản 1, khoản 3 Điều 434; khoản 1 Điều 440; Điều 357; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015. Khoản 1, khoản 3, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh H về việc buộc bị đơn Công ty 5 phải hoàn thiện và bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 2, Điều 3 của Hợp đồng hứa mua hứa bán số A11- 03/HĐMB ngày 05/10/2007 và yêu cầu buộc bị đơn Công ty 5 phải bồi thường thiệt hại do giao nhà không đúng thời hạn theo quy định tại Mục 7.1 Điều 7 của Hợp đồng hứa mua hứa bán căn hộ số: A11- 03/HMHB ngày 05/10/2007 với mức yêu cầu bồi thường thiệt hại được tính với mức lãi suất bằng 1,2%/tháng trên tổng số tiền 395.275.000đ bà Nguyễn Thị Minh H đã thanh toán cho Công ty 5 nhân với thời gian chậm bàn giao căn hộ kể từ ngày 05/4/2010 đến ngày Công ty 5 bàn giao căn hộ cho bà Nguyễn Thị Minh H.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty 5.

Chấm dứt Hợp đồng hứa mua hứa bán căn hộ số: A11- 03/HMHB ngày 05/10/2007 và các phụ lục kèm theo giữa Công ty 5 và bà Nguyễn Thị Minh H.

Buộc bị đơn Công ty 5 phải trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh H số tiền 395.275.000đ (Ba trăm chín mươi lăm triệu, hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn Công ty 5 về việc thanh toán cho bà Nguyễn Thị Minh H khoản tiền phạt 3% trên tổng giá trị hợp đồng 790.550.000đ là 23.716.500đ (Hai mươi ba triệu, bảy trăm mười sáu nghìn, năm trăm đồng) và thanh toán cho bà Nguyễn Thị Minh H khoản tiền lãi của số tiền 395.275.000đ (Ba trăm chín mươi lăm triệu, hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) với mức lãi suất 1,2%/tháng, thời gian tính từ ngày 23/11/2007 (ngày bà H nộp tiền) đến ngày có bản án, quyết định của Tòa án (28/7/2021) là: 778.691.700đ (Bảy trăm bảy mươi tám triệu, sáu trăm chín mươi một nghìn, bảy trăm đồng).

Tổng cộng số tiền Công ty 5 phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Minh H là: 1.197.683.200đ (Một tỷ, một trăm chín mươi bảy triệu, sáu trăm tám mươi ba nghìn, hai trăm đồng).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về lãi suất chậm trả, án phí, quyền kháng cáo và quyền thi hành án theo quy định.

Ngày 10/8/2021, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm về tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; việc thu thập chứng cứ và chứng minh không theo quy định tại Chương VII của Bộ luật tố tụng dân sự; nhận định và quyết định của bản án sơ thẩm không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án; Hội đồng xét xử sơ thẩm có sai lầm nghiêm trọng trong áp dụng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh H, là ông Bùi Duy Phúc có quan điểm giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

- Người đại diện của bị đơn Công ty 5, là bà Lương Thị H có quan điểm giữ nguyên yêu cầu phản tố, rút phần tự nguyện thanh toán cho bà H khoản tiền phạt 3% trên tổng giá trị Hợp đồng (giá trị căn hộ 790.550.000 đồng) là 23.716.500 đồng và thanh toán cho bà H khoản tiền lãi trên số tiền 395.275.000 đồng với mức lãi suất 1,2%/tháng, thời gian tính lãi từ ngày 23/11/2007 (ngày bà H nộp tiền) đến ngày có bản án, quyết định của Tòa án. Đề nghị giải quyết theo điểm 7.2 Điều 7 Hợp đồng và Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là bà Hoàng Thị P trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nhiều quy định về thủ tục tố tụng như sau: Tòa án Cấp sơ thẩm nhận định về việc chậm tiến độ dự án một phần do Công ty 5, phần còn lại thuộc về trách nhiệm của ai, đơn vị nào thì lại không làm rõ, để đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm Khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự; việc triệu tập ông Đỗ Hữu Thành là người đại diện của bị đơn tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm ngày 28/7/2021, là không đúng vì theo Giấy ủy quyền số: 74/GUQ-GĐ508 ngày 22/6/2021, không có nội dung ủy quyền cho ông Thành tham gia tố tụng trong toàn bộ vụ án mà chỉ có nội dung ủy quyền cho ông Thành

tham gia phiên họp theo Thông báo số: 675/TB-TA ngày 09/6/2021 và ủy quyền cho ông Thành tham gia với tư cách là đại diện bảo vệ quyền và lợi ích của Công ty 5; việc thụ lý đơn yêu cầu phản tố ngày 28/12/2020 của Công ty 5 yêu cầu chấm dứt hợp đồng, trả lại tiền gốc, tiền lãi và tiền phạt (bl 454) là không đúng quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự, vì yêu cầu phản tố của bị đơn không có nội dung “bù trừ” nghĩa vụ dân sự đối với yêu cầu của nguyên đơn; việc thu thập tài liệu, chứng cứ không đúng quy định của Chương VII Bộ luật tố tụng dân sự: không ban hành Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ mà ra yêu cầu về việc giao nộp tài liệu, chứng cứ; yêu cầu nguyên đơn giao nộp tài liệu, chứng cứ ngoài phạm vi, nội dung đơn khởi kiện; thu thập tài liệu, chứng cứ không đầy đủ dẫn đến nhận định chủ quan: nguyên nhân chậm tiến độ dự án và bàn giao căn hộ là do Công ty 5 một phần, một phần là do phải xin ý kiến nhiều ban ngành; do địa chất phức tạp, gặp phải công trình ngầm phía dưới như điện thoại, điện nước đi qua; thời điểm xây xong căn hộ thuộc giai đoạn 2 của Hợp đồng, quy buộc nghĩa vụ cho bên mua nhà phải nộp tiền, không nộp thì không đủ điều kiện bàn giao căn hộ, không đủ điều kiện yêu cầu bồi thường nhưng không có tài liệu thi công, nghiệm thu chứng minh, trong khi tình tiết này đại diện của Công ty 5 khai mâu thuẫn: bà Minh khai hoàn thành xây thô vào cuối 2015, ông Thành khai không nhớ thời điểm xây xong phần thô, còn tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện tháng 11/2015 mới đổ mái tầng 4, xây được 30% công trình nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không có tài liệu để làm rõ; có sai lầm nghiêm trọng trong việc áp dụng Bộ luật dân sự 2015 tại các điều khoản sau: áp dụng Khoản 4 Điều 422; Điều 428 về đơn phương chấm dứt hợp đồng, đơn phương là quyền của một bên trong hợp đồng, Công ty 5 đã ra thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng, và hợp đồng đã bị chấm dứt trước đó gần 1 năm, nay Tòa án Cấp sơ thẩm lại áp dụng quy định về đơn phương chấm dứt hợp đồng đã bị chấm dứt, trong khi Tòa án Cấp sơ thẩm không phải là một bên tham gia hợp đồng là thiếu căn cứ và sai chủ thể, đối tượng điều chỉnh của điều luật; áp dụng Khoản 1, 3 Điều 434; Khoản 1 Điều 440 về thời hạn thanh toán và giao tài sản trong thời hạn theo thỏa thuận khi bên bán căn hộ vi phạm hợp đồng, vượt quá thời hạn bàn giao nhà hơn 10 năm so với thỏa thuận trong hợp đồng, đổ lỗi cho bên mua nhà không chịu nộp tiền, không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán (ngoài thời hạn thỏa thuận) là cố tình áp dụng sai pháp luật, gây bất lợi cho bên mua nhà; áp dụng sai toàn bộ các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản do Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 đã hết hiệu lực pháp luật, bị thay thế bởi Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; áp dụng Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Khoản 1, 5 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, đề thu án phí của Công ty 5 gần 50 triệu đồng, khi yêu cầu phản tố được chấp nhận; đưa ra các nhận định sai tình tiết khách quan, xâm phạm tới quyền lợi của nguyên đơn bà H. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận khi bên mua nhà (bà H) chưa có ý kiến gì về việc bị đơn phương chấm dứt hợp đồng, về việc tự nhiên được nhận hơn 700 triệu đồng tiền lãi và tiền phạt khi không có yêu cầu khởi kiện là nhận định và xét xử trái pháp luật, sai tình tiết khách quan của vụ án. Do Công ty 5 vi phạm rất nghiêm trọng theo quy định tại các Điều 2; Điều 3 và Điều 7 của Hợp đồng, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền lợi của bà H; căn cứ Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Tòa án Cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự

sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đảm bảo sự công tâm khách quan, công bằng cho bà H.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, là ông Vũ Quang N trình bày bổ sung nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo: như bà Phương đã trình bày, Tòa án Cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và đánh giá chứng cứ để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Vụ án đã được xét xử sơ thẩm lần thứ hai, bà H là người thật sự có nhu cầu mua căn hộ để sử dụng nên cho dù căn hộ có thay đổi về thiết kế (kể cả thiếu về diện tích) so với thỏa thuận tại Hợp đồng thì vẫn chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét nếu có thể khắc phục được thì sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, là ông Bùi Duy Phúc nhất trí quan điểm của những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đã trình bày, không bổ sung ý kiến.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, là bà Đỗ Thị Thu H trình bày ý kiến của bị đơn Công ty 5 đối với kháng cáo của nguyên đơn: nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn phải hoàn thiện, bàn giao căn hộ là chưa đúng thời điểm và đủ điều kiện để chấp nhận. Bởi, theo thỏa thuận tại khoản 2.2 Điều 2 của Hợp đồng thì Công ty 5 chỉ bàn giao căn hộ cho bà H khi bà H đã thanh toán số tiền mua căn hộ là 95% tổng giá trị căn hộ. Đồng thời, sau khi hai bên đã chuyển từ Hợp đồng Hứa mua Hứa bán sang Hợp đồng mua bán căn hộ và hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết khác để sang tên, căn hộ đã được hoàn thiện. Tuy nhiên, bà H mới thanh toán cho Công ty 5 được 395.275.000 đồng, chưa được 95% giá trị mua căn hộ nên chưa thực hiện việc chuyển giao Hợp đồng Hứa mua hứa bán sang Hợp đồng mua bán căn hộ và hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết để sang tên; hiện nay căn hộ chưa được hoàn thiện. Mặt khác, bà H đã có quan điểm không nộp tiếp tiền, thể hiện tại Văn bản do người đại diện theo uỷ quyền của bà H gửi tới Công ty 5 vào ngày 16/10/2017 (bl 253). Căn cứ vào Khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng, Công ty 5 có quyền từ chối thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn hộ cho bà H. Do vậy, bà H yêu cầu bàn giao căn hộ là chưa có căn cứ để chấp thuận; bà H yêu cầu Công ty 5 phải bồi thường thiệt hại do giao căn hộ không đúng thời hạn: quá trình thực hiện Hợp đồng, vì nhiều lý do khách quan, chủ quan, do Công ty 5 và do khách hàng dẫn đến kéo dài thời hạn bàn giao căn hộ nên Công ty 5 đồng ý bồi thường cho bà H tiền lãi suất mức 1,2%/tháng trên số tiền đã nộp với thời hạn từ ngày 05/4/2010 đến ngày 16/10/2017 (ngày bà H có công văn không đồng ý nộp thêm tiền). Đối với quyết định chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn của Tòa án Cấp sơ thẩm: theo thỏa thuận tại Khoản 2.2 Điều 2 của Hợp đồng; căn cứ vào nội dung của thư mời số: 437/TM508/2017 ngày 05/10/2017 của Công ty 5 gửi cho bà H, đã thông báo là đến nay công ty đã thi công xong phần thô của công trình và đang trong giai đoạn hoàn thiện các căn hộ và mời bà H tới làm việc để thống nhất thời điểm thanh toán theo tiến độ thi công. Bà H đã nhận được thư mời, biết nội dung của thư mời nhưng đến ngày 16/10/2017, bà H có văn bản thông tin chính thức thông báo cho công ty về việc không đồng ý thanh toán đợt 2 cũng như các đợt tiếp theo của Hợp đồng. Cho đến ngày 21/12/2020, bà H vẫn chưa thanh toán đợt 2, bà H đã vi phạm

nghĩa vụ cơ bản quy định tại Điều 2 của Hợp đồng, vi phạm Khoản 1 Điều 27 của Luật Kinh doanh bất động sản và Khoản 1 Điều 414 của Bộ luật dân sự năm 2015. Đối chiếu quá trình thực hiện hợp đồng và vi phạm nghĩa vụ thanh toán của bà H với thoả thuận của hai bên tại Khoản 7.2 Điều 7 của Hợp đồng, Công ty 5 có quyền đơn phương thanh lý hợp đồng với bà H theo Khoản 4 Điều 422 và Khoản 1 Điều 428 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên ngày 28/12/2020, Công ty 5 đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu chấm dứt Hợp đồng là có căn cứ. Xét về việc giải quyết hậu quả của việc chấm dứt Hợp đồng theo thoả thuận tại Khoản 7.2 Điều 7 của Hợp đồng và Khoản 1 Điều 428 của Bộ luật dân sự năm 2015, thì Công ty 5 không phải bồi thường thiệt hại cho bà H. Tuy nhiên, tại phiên toà sơ thẩm, Công ty 5 nhận thấy có sự chậm trễ, làm chậm tiến độ của dự án, để đảm bảo quyền lợi tối đa cho khách hàng. Công ty 5 đã tự nguyện áp dụng tại Khoản 7.4 Điều 7 của Hợp đồng cho bà H. Nhưng nay, phía bà H không đồng ý nên Công ty 5 thay đổi quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 7.2 Điều 7 của Hợp đồng và Điều 428 của Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng, xin rút nội dung tự nguyện như trên.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, là bà Lương Thị H trình bày bổ sung ý kiến của bị đơn đối với nội dung kháng cáo của nguyên đơn: Công ty 5 vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ, có một phần lỗi của Công ty 5; bà H có một phần lỗi và một phần lỗi của các ban ngành nhưng Công ty 5 chấp nhận bồi thường thiệt hại cho bà H, cụ thể là trả lại cho bà H số tiền mua căn hộ đã nộp đợt 1, cộng với tiền lãi mức 1,2%/tháng, tính từ ngày 05/4/2010 đến ngày 16/10/2017; không yêu cầu xác định lỗi của các ban ngành; bà H có lỗi là không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền mua căn hộ từ đợt 2 nhưng Công ty 5 không yêu cầu bà H phải bồi thường thiệt hại cho Công ty 5.

- Các đương sự, Đại diện Viện kiểm sát đều không xuất trình bổ sung tài liệu, chứng cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh phát biểu quan điểm trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Phân tích các tình tiết của vụ án và đưa ra căn cứ cho thấy Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh tuy có một số vi phạm tố tụng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nêu ra nhưng không nghiêm trọng, không xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh H trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh H:

[2.1] Đối với kháng cáo về nội dung Tòa án Cấp sơ thẩm vi phạm nhiều quy định về thủ tục tố tụng như nêu trên, xét thấy: tại phiên tòa bị đơn đã có quan điểm Công ty 5 vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ, có một phần lỗi của Công ty 5; bà H có một phần lỗi và một phần lỗi của các ban ngành nhưng không yêu cầu xác định lỗi của các ban ngành, chấp nhận bồi thường thiệt hại cho bà H, cụ thể là trả lại cho bà H số tiền mua căn hộ đã nộp đợt 1, cộng với tiền lãi mức 1,2%/tháng, tính từ ngày 05/4/2010 đến ngày 16/10/2017. Hơn nữa, bà H cũng chỉ yêu cầu Công ty 5 bồi thường thiệt hại theo thỏa thuận tại Hợp đồng nên không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của nguyên đơn; đối với nội dung Tòa án Cấp sơ thẩm triệu tập ông Đỗ Hữu Thành là người đại diện của bị đơn tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm ngày 28/7/2021, là không đúng vì theo Giấy ủy quyền số: 74/GUQ-GĐ508 ngày 22/6/2021 không có nội dung ủy quyền cho ông Thành tham gia tố tụng trong toàn bộ vụ án mà chỉ có nội dung ủy quyền cho ông Thành tham gia phiên họp theo Thông báo số: 675/TB – TA ngày 09/6/2021 và ủy quyền cho ông Thành tham gia với tư cách là đại diện bảo vệ quyền và lợi ích của Công ty 5: tại phiên tòa, bị đơn có quan điểm tuy thủ tục ủy quyền không đảm bảo nhưng ông Thành tại thời điểm tham gia phiên tòa sơ thẩm vẫn giữ chức vụ Phó Giám đốc Công ty 5 nên bị đơn không có ý kiến gì về việc này. Nội dung kháng cáo này của nguyên đơn là có căn cứ nhưng vi phạm không xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Tòa án Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Đối với nội dung Tòa án cấp sơ thẩm không ban hành Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ mà ra yêu cầu về việc giao nộp tài liệu, chứng cứ; yêu cầu nguyên đơn giao nộp tài liệu, chứng cứ ngoài phạm vi, nội dung đơn khởi kiện, không vi phạm quy định tại Chương VII của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên không chấp nhận nội dung kháng cáo này của nguyên đơn.

[2.2] Đối với nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh H về nội dung nhận định và quyết định của Bản án sơ thẩm không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án; Hội đồng xét xử sơ thẩm có sai lầm nghiêm trọng trong áp dụng pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

[2.2.1] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh H:

Căn cứ Hợp đồng hứa mua hứa bán số: A11- 03/HMHB ngày 05/10/2007 và các phụ lục kèm theo: Công ty 5 và bà H thỏa thuận thời hạn bàn giao căn hộ là 30 tháng kể từ ngày Hợp đồng được ký kết. Tuy nhiên, đến thời hạn, Công ty 5 không bàn giao căn hộ cho bà H. Công ty 5 xác định do bị chậm tiến độ dự án, về nguyên nhân là do một phần lỗi của Công ty 5, một phần của các ban ngành liên quan và một phần do bà H không thanh toán tiền mua căn hộ từ đợt 2. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, Công ty 5 không chấp nhận. Tòa án Cấp sơ thẩm nhận định: “có một phần nguyên nhân xuất phát từ Công ty 5, ...sau khi xây xong phần thô công trình, Công ty 5 đã mời bà H đến làm việc, thông báo đã xây xong phần thô căn hộ

và yêu cầu bà H nộp tiền mua căn hộ theo tiến độ thi công đã được thỏa thuận trong hợp đồng, bà H đã biết và cho người đến làm việc với Công ty nhưng không chịu nộp tiền mua căn hộ cho Công ty cổ phần TT 5, cho đến thời điểm hiện nay bà H mới chỉ thanh toán được 50% giá trị của hợp đồng nên Công ty cổ phần TT 5 chưa hoàn thiện xong căn hộ để bàn giao cho bà H,...bà H mới chỉ thanh toán 50% giá trị hợp đồng và không chịu nộp số tiền theo tiến độ thi công dự án nên đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã được các bên thỏa thuận tại Mục 2.2 Điều 2 của hợp đồng hứa mua hứa bán. Bà H không đủ điều kiện để yêu cầu Công ty cổ phần TT 5 phải bàn giao căn hộ cho bà H nên không có cơ sở để buộc Công ty cổ phần TT 5 phải bồi thường thiệt hại do vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ,...”, để không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H, là nhận định không đầy đủ, không công bằng: xác định nguyên nhân Công ty 5 không hoàn thiện và bàn giao căn hộ cho bà H như nêu trên thì bà H chỉ là người có một phần lỗi là không thanh toán tiền mua căn hộ đợt 2 mà lại không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, trong khi Công ty 5 vi phạm nghiêm trọng về thời hạn xây dựng phần thô của căn hộ. Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty 5 có quan điểm không yêu cầu xác định lỗi của các ban ngành trong việc chậm tiến độ thực hiện dự án; chấp nhận bồi thường thiệt hại cho bà H do vi phạm thời hạn xây phần thô của căn hộ, cụ thể: trả lại cho bà H số tiền mua căn hộ đã nộp đợt 1, cộng với tiền lãi mức 1,2%/tháng, tính từ ngày 05/4/2010 đến ngày 16/10/2017 (ngày đã xây dựng xong phần thô của căn hộ). Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do các đương sự giao nộp và do Tòa án thu thập, quan điểm của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy: nguyên nhân Công ty 5 chậm tiến độ thi công dự án cao ốc An Bang Plaza tại phường THĐ, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh có một phần lỗi khách quan là khi tổ chức thi công gặp phải các công trình ngầm phía dưới như: điện thoại, điện, nước đi qua khu vực dự án. Công ty 5 đã phải tạm dừng thi công để di chuyển công trình ra khỏi khu vực, đồng thời đảm bảo mọi sinh hoạt của khu vực lân cận, khi xử lý về mặt kỹ thuật, địa chất đã gặp phải những vướng mắc, tồn tại dẫn đến vi phạm trong quy hoạch dự án cần phải điều chỉnh. Tuy nhiên, từ khi có Thông báo số: 123/TB-UBND ngày 14/7/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh ban hành quyết định điều chỉnh quy hoạch, Công ty 5 đã tiếp tục thi công dự án từ đầu năm 2009 nhưng cũng vẫn đến ngày 16/10/2017, mới thi công xong phần thô của căn hộ. Công ty 5 chấp nhận bồi thường thiệt hại cho bà H do vi phạm thời hạn xây dựng xong phần thô của căn hộ như nêu trên, được coi là xác định lỗi trong giai đoạn thi công phần thô của căn hộ hoàn toàn thuộc về Công ty 5. Công ty 5 có lỗi (vi phạm điểm 7.2 Điều 7 của Hợp đồng) thì phải bồi thường thiệt hại cho bà H và Công ty đã chấp nhận bồi thường như nêu trên. Tại Hợp đồng tuy không có thỏa thuận về việc trừ tiền bồi thường thiệt hại do vi phạm Hợp đồng vào tiền bà H còn phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp đồng nhưng nếu các bên thực hiện việc này cũng không trái quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi của bà H. Bà H yêu cầu Công ty 5 phải hoàn thiện căn hộ, bàn giao căn hộ cho bà H theo thỏa thuận tại Điều 2 và Điều 3 của Hợp đồng để có chỗ ở vì đã chờ đợi hơn 10 năm, mặc dù căn hộ có sự thay đổi về thiết kế ban đầu, bà H vẫn chấp nhận. Do Công ty 5 vi phạm thời hạn thi công phần thô của căn hộ, bà H không có lỗi trong giai đoạn này, yêu cầu khởi kiện của bà H phù hợp với quy định tại Khoản 4 và 6 Điều 22 và

Khoản 2 và 4 Điều 23 của Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014, nên được chấp nhận một phần như sau: buộc Công ty 5 phải hoàn thiện căn hộ, bàn giao căn hộ cho bà H theo thỏa thuận tại Điều 2 và Điều 3 của Hợp đồng và bồi thường thiệt hại do vi phạm thời hạn thi công phần thô của căn hộ cho bà H, thời hạn từ ngày 05/4/2010 (ngày hết thời hạn bàn giao căn hộ cho bà H theo Hợp đồng) cho đến ngày 16/10/2017 (ngày Công ty 5 xác định đã hoàn thành phần thô của căn hộ và đã thông báo cho bà H thanh toán tiền mua căn hộ đợt 2), làm tròn là 90 tháng. Cụ thể là bằng: $395.275.000 \text{ đồng} \times 1,2\%/\text{tháng} \times 90 \text{ tháng} = 426.897.000 \text{ đồng}$. Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà H về việc buộc Công ty 5 phải bồi thường thiệt hại cho bà H từ ngày 05/4/2010 đến ngày Công ty 5 bàn giao căn hộ cho bà H vì như đã phân tích nêu trên, chỉ có căn cứ xác định Công ty 5 vi phạm thời hạn thi công phần thô của căn hộ. Toà án Cấp sơ thẩm không nhận định về nguyên nhân chậm tiến độ dự án và bàn giao căn hộ một phần là do phải xin ý kiến nhiều ban ngành như kháng cáo của nguyên đơn bà H.

[2.2.2] Về nghĩa vụ thanh toán tiền mua căn hộ từ đợt 2 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh H:

Như đã phân tích tại mục [2.2.1], xác định ngày 16/10/2017, Công ty 5 đã thi công xong phần thô của căn hộ và đã thông báo cho bà H thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền mua căn hộ đợt 2 theo thỏa thuận tại Hợp đồng, nhưng bà H không thực hiện với lý do không đồng ý nộp thêm tiền, yêu cầu Công ty 5 phải bồi thường thiệt hại do vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ đã thỏa thuận tại Hợp đồng và đối trừ vào khoản tiền bà H còn phải thanh toán để mua căn hộ. Công ty 5 không chấp nhận quan điểm của bà H, đến ngày 25/4/2019, bà H khởi kiện Công ty 5. Hội đồng xét xử xét thấy: Công ty 5 và bà H đã thỏa thuận về nghĩa vụ thanh toán tiền mua căn hộ theo điểm 2.2 Điều 2 của Hợp đồng, tại Hợp đồng không có thỏa thuận về việc đối trừ tiền bồi thường thiệt hại do Công ty 5 vi phạm Hợp đồng vào tiền bà H còn phải thanh toán để mua căn hộ nên việc Công ty 5 không chấp nhận đối trừ tiền bà H phải thanh toán tiền mua căn hộ từ đợt 2 vào tiền bà H yêu cầu Công ty 5 bồi thường thiệt hại do vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ, là không trái pháp luật. Do đó, có căn cứ xác định thời gian bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền mua căn hộ đợt 2 là từ ngày 16/10/2017 cho đến ngày bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp là ngày 25/4/2019, vi phạm quy định tại Khoản 2, 5 Điều 21 và Khoản 1, 5 Điều 24 của Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm: bị đơn có quan điểm, không yêu cầu bà H bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền mua căn hộ đợt 2 theo điểm 7.2 Điều 7 của Hợp đồng nên không đề cập.

Hội đồng xét xử đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H như nêu trên. Đối với số tiền Công ty 5 chấp nhận bồi thường cho bà H do vi phạm thời hạn thi công phần thô của căn hộ như nêu trên, được trừ vào số tiền bà H phải thanh toán cho Công ty 5 đợt 2 để mua căn hộ, số tiền còn lại buộc Công ty 5 phải trả cho bà H và các bên tiếp tục thực hiện Hợp đồng như sau:

- Số tiền Công ty 5 bồi thường cho bà H là: 426.897.000 đồng – số tiền bà H phải thanh toán để mua căn hộ đợt 2 (20% giá trị Hợp đồng) là: 158.110.000 đồng = số tiền Công ty 5 còn phải trả cho bà H là: 268.787.000 đồng;

- Công ty 5 phải hoàn thiện căn hộ;
- Khi Công ty 5 có thông báo hoàn thiện căn hộ và mời bà H kiểm tra căn hộ thì bà H phải thanh toán 20% giá trị hợp đồng.
- Trước khi nhận bàn giao căn hộ 5 ngày, bà H phải nộp 5% giá trị hợp đồng;
- Khi có thông báo nhận chủ quyền căn hộ do cơ quan quản lý nhà nước cấp cho chủ hộ, bà H phải thanh toán 5% giá trị hợp đồng.
- Và các quyền và nghĩa vụ khác theo hợp đồng.
- Về thời hạn thực hiện Hợp đồng: Tại Hợp đồng, Công ty 5 và bà H thỏa thuận thời hạn bàn giao căn hộ là 30 tháng, đến nay tiến độ đã xây dựng xong phần thô của căn hộ, tương ứng với $\frac{1}{2}$ thời hạn bàn giao căn hộ nên ấn định thời gian còn lại để Công ty 5 và bà H thực hiện tiếp Hợp đồng là 15 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

[2.2.3] Về yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty 5:

Ngày 21/12/2020, Công ty 5 có Thông báo về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng đối với bà H, khi bà H chưa có ý kiến gì về việc Công ty 5 đơn phương chấm dứt hợp đồng. Ngày 28/12/2020, Công ty 5 yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết cho Công ty 5 được đơn phương chấm dứt Hợp đồng, Công ty 5 trả lại tiền mua nhà đợt 1, tiền lãi và tiền phạt cho bà H (bl 454). Xét thấy về nội dung yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty 5 thấy không có nội dung “bù trừ” nghĩa vụ dân sự đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự. Mặt khác, Công ty 5 ra thông báo về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng và khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết cho Công ty 5 được đơn phương chấm dứt Hợp đồng, là sau khi bà H đã khởi kiện và đang được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết. Do đó, Hợp đồng không bị chấm dứt tại thời điểm Công ty 5 gửi Thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng cho bà H theo quy định tại Khoản 3 Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015 mà do Tòa án xem xét quyết định (trừ trường hợp trong quá trình giải quyết vụ án các bên có thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng).

Như đã phân tích tại mục [2.2], Hội đồng xét xử đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H như trên nên không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty 5. Đối với nội dung tại phiên tòa bị đơn Công ty 5 đồng ý thanh toán cho nguyên đơn bà H số tiền phạt 3% trên tổng giá trị hợp đồng 790.550.000 đồng là 23.716.500 đồng và thanh toán cho bà H khoản tiền lãi của khoản tiền 395.275.000 đồng với mức lãi suất 1,2%/tháng, thời gian tính từ ngày 23/11/2007 (ngày bà H nộp tiền) đến ngày có bản án, quyết định của Tòa án. Tòa án Cấp sơ thẩm đã nhận định là do bị đơn Công ty 5 tự nguyện và đảm bảo được quyền lợi của nguyên đơn bà H nên ghi nhận sự tự nguyện thanh toán của bị đơn Công ty 5 cho nguyên đơn bà H. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Công ty 5 đã rút yêu cầu này và yêu cầu giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng theo quy định tại điểm 7.2 Điều 7 của Hợp đồng và Điều 428 của Bộ luật dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử đã không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty 5 nên không đề cập.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà H và quan điểm bảo vệ của những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm như nêu trên.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí sơ thẩm: căn cứ Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: buộc nguyên đơn bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng đối với một phần yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn Công ty 5 phải bồi thường thiệt hại không được Tòa án chấp nhận, cụ thể: bà H yêu cầu bồi thường 643.982.050 đồng, Tòa án chỉ chấp nhận 426.897.000 đồng, số tiền bà H yêu cầu bồi thường không được Tòa án chấp nhận là 217.085.050 đồng, án phí bà H phải chịu đối với số tiền này là: 10.854.253 đồng; buộc bị đơn Công ty 5 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng và phải chịu án phí đối với phần nghĩa vụ phải thanh toán cho bà H là 268.787.000 đồng, án phí Công ty 5 phải chịu đối với số tiền này là: 13.439.000 đồng. Tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm Công ty 5 phải chịu là: 13.739.000 đồng.

[3.2] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh H được chấp nhận một phần. Căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, nguyên đơn bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Chấp nhận một phần quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh về nội dung giải quyết vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh H. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2021/DS-ST ngày 28/7/2021 của Tòa án nhân thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh như sau:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Khoản 2 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 13; Điều 14; Điều 15; Khoản 2 Điều 16; Điều 17; Điều 18; Khoản 2 Điều 19; Điều 21; Điều 22; Điều 23; Điều 24; Điều 57; Điều 58 của Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014; khoản 1 Điều 402; Điều 410; Điều 430; Khoản 1 Điều 433; Khoản 1, 3 Điều 434; Điều 436; Khoản 1 Điều 440; Điều 357; Khoản 2 Điều 468; điểm b Khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015. Khoản 1, 4 và 5 Điều 26; Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh H.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty cổ phần TT 5.

[3] Buộc Công ty cổ phần TT 5 và bà Nguyễn Thị Minh H phải tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: A11-03/HMHB ngày 05/10/2007 và các phụ lục kèm giữa Công ty cổ phần TT 5 và bà Nguyễn Thị Minh H như sau:

- Công ty cổ phần TT 5 phải hoàn thiện căn hộ số A11-03, thuộc tầng 11, tòa nhà A dự án cao ốc An Bang Plaza tại phường THĐ, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh;

- Khi Công ty cổ phần TT 5 có thông báo hoàn thiện căn hộ và mời bà Nguyễn Thị Minh H kiểm tra căn hộ thì bà Nguyễn Thị Minh H phải thanh toán 20% giá trị hợp đồng;

- Trước khi nhận bàn giao căn hộ 05 ngày, bà Nguyễn Thị Minh H phải nộp 5% giá trị hợp đồng;

- Khi có thông báo nhận chủ quyền căn hộ do Cơ quan quản lý nhà nước cấp cho chủ hộ, bà Nguyễn Thị Minh H phải thanh toán 5% giá trị hợp đồng;

- Và các quyền và nghĩa vụ khác theo hợp đồng;

- Thời hạn thực hiện hợp đồng là 15 (mười lăm) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

[4] Buộc Công ty cổ phần TT 5 phải trả cho bà Nguyễn Thị Minh H số tiền: 268.787.000 đồng (*Hai trăm sáu mươi tám triệu, bảy trăm tám mươi bảy nghìn đồng*).

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị Minh H có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền Công ty cổ phần TT 5 phải trả cho bà Nguyễn Thị Minh H nêu trên cho đến khi thi hành án xong, Công ty cổ phần TT 5 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357; Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[5] Về án phí:

- Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.854.253 đồng (*Mười triệu, tám trăm năm mươi tư nghìn, hai trăm năm ba đồng*) và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 15.027.500 đồng, bà Nguyễn Thị Minh H đã nộp tại các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0001084 ngày 05/6/2019; số: 0003551 ngày 29/4/2021 và số: 0003893 ngày 18/8/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh. Trả lại cho bà H số tiền 4.173.247 đồng (*Bốn triệu, một trăm bảy mươi ba nghìn, hai trăm bốn bảy đồng*) tạm ứng án phí còn thừa trong số tiền tạm ứng án phí nêu trên.

- Buộc Công ty cổ phần TT 5 phải chịu 13.739.000 đồng (*Mười ba triệu, bảy trăm ba mươi chín nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 23.767.000 đồng (*Hai mươi ba triệu, bảy trăm sáu mươi bảy nghìn đồng*), Công ty cổ phần TT 5 đã nộp tại các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0003161 ngày 08/01/2021 và số: 0003150 ngày 08/01/2021 của Chi cục

Thi hành án dân sự thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh. Trả lại cho Công ty cổ phần TT 5 số tiền 10.028.000 đồng (*Mười triệu, không trăm hai mươi tám nghìn đồng*) tạm ứng án phí còn thừa trong số tiền tạm ứng án phí nêu trên.

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

“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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thành phố HL;
- Chi cục THADS thành phố Hạ Long;
- Lưu VP; HSVA.

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

Nguyễn Thúy Hằng

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Ngô Văn Thắng

Bùi Đức Thanh

Nguyễn Thúy Hằng