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

Bản án số:237/2023/DS-ST
Ngày: 14/11/2023
V/v : *Yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng*

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 **Hà Cẩm Hà**

Các Hội thẩm nhân dân: **Bà Nguyễn Thị Thụy;**

Bà Lương Thị Phương

Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Thị Thanh Phương** - Thư ký Tòa án.

Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình: Bà **Nguyễn Thị Thanh Thủy** - Kiểm sát viên.

Ngày 13,14 tháng 11 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: 83/2023/TLSTDS ngày 10 tháng 5 năm 2023 về việc "*Yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 391/2023/QĐXXST - DS ngày 22/8/2023. Quyết định hoãn phiên tòa số 314/2023/HPT - DS ngày 09/10/2023, giữa:

*** Nguyên đơn**: Ông Phùng Thanh H, sinh năm 1959; ĐKNKTT: Tổ A, LH, ĐĐ, Hà Nội; Nơi ở: Khu đô thị T, phường B, quận K, Hà Nội; Có mặt tại phiên tòa.

*** Bị đơn:** Công ty Cổ phần SAD. Địa chỉ trụ sở chính:Ngách X ngõ Y phố Z, phường V, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội;Địa chỉ giao dịch: Số P, phường M, quận U, thành phố Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn Z, chức vụ: Tổng Giám đốc; Bên được ủy quyền: Bà Phạm Thị L- Chức vụ nhân viên Công ty, ông Nguyễn Văn K - Chức vụ nhân viên Công ty; Có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 26 tháng 3 năm 2023, ông Phùng Thanh H nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận Ba Đình về việc "Yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng" đối với bị đơn là Công ty cổ phần SAD, có trụ sở tại: Ngách X, Ngõ Y,

phường V, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Trong đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, ông Phùng Thanh H trình bày:

Ngày 19 tháng 09 năm 2019, ông H đã ký kết hợp đồng số G11114/2019/GARDEN/HĐMBCH (sau đây gọi tắt là Hợp đồng) với Công ty cổ phần SAD (chủ đầu tư) để mua căn hộ chung cư số 14, tầng 11, tòa nhà H1 thuộc nhà chung cư Dự án tổ hợp thương mại dịch vụ văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư ADG Garden tại ô quy hoạch 11-HH1, phường W, phường E, quận F và phường R quận U, thành phố Hà Nội với giá bán căn hộ là 3.214.162.990 đồng.

Quá trình thực hiện theo hợp đồng ông H đã thanh toán cho Công ty cổ phần SAD với tổng số tiền là: 2.998.760.445 đồng trước ngày 04/10/2019.

Cuối tháng 06/2020, ông H nhận được Thông báo bàn giao căn hộ của Công ty cổ phần SAD, với thời gian bàn giao Căn hộ từ ngày 01/07/2020 đến ngày 10/07/2020 (Tức là Công ty Cổ phần SAD đã chậm bàn giao căn hộ quá 180 ngày, kể từ ngày Bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng) mà ông H không nhận được bất kỳ một lý do bất khả kháng nào từ phía Công ty; Trong Hợp đồng (Khoản 8.2 Điều 8 Hợp đồng) thể hiện: "Thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến là tháng 12 năm 2019 (ngày bàn giao dự kiến); Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này nhưng không được chậm quá 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của ngày bàn giao dự kiến theo quy định trên. Bên bán pH có văn bản thông báo cho bên mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ; Trước ngày bàn giao căn hộ ít nhất 10 ngày làm việc, Bên bán pH gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm thủ tục bàn giao căn hộ".

Hợp đồng số G11114/2019/GARDEN/HĐMBCH ngày 19/09/2019, có quy định: Tại Điểm a, Khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng: "…a. 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 mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán pH 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; Và tại điểm b, Khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng có quy định: "Nếu Bên bán chậm bàn giao Căn hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày Bàn Giao Dự Kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng, với điều kiện là Bên Mua đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán của mình 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 thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng".

Tại khoản 14.3 Điều 14 của Hợp đồng G11114/2019/GARDEN/HĐMBCH ngày 19/09/2019 có quy định: " Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng quy định tại Điều 14.1 Hợp đồng này thì bên bị tác động bởi trường hợp

bất khả kháng pH thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động pH xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không pH là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này".

Từ 01/7/2020 đến 17/7/2021, ông H đã đến Văn phòng của Công ty Cổ phần SAD rất nhiều lần để làm việc và gửi đơn, văn bản gửi Công ty Cổ phần SAD đề nghị với nội dung: "… ông H đề nghị chấm dứt Hợp đồng (theo thỏa thuận hai bên đã ký tại điểm b Khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng)…" nhưng Công ty cổ phần SAD không có ý kiến hay văn bản trả lời cho ông H về yêu cầu chấm dứt hợp đồng của ông; Ông H đi lại nhiều lần đến Công ty cổ phần SAD, ông thấy mệt mỏi, sức khỏe của ông lại yếu nên ngày 17/07/2021 ông H buộc pH chấp nhận nhận bàn giao căn hộ, Công ty Cổ phần SAD và ông lập biên bản bàn giao Căn hộ số; Như vậy, Công ty Cổ phần SAD bàn giao căn hộ cho ông H chậm so với ngày cuối cùng ngày bàn giao dự kiến theo hợp đồng (31/12/2019) quá 180 ngày.

Sau khi nhận bàn giao căn hộ, ông H cũng nhiều lần đến làm việc và gửi đơn yêu cầu chủ đầu tư là Công ty cổ phần SAD giải quyết thực hiện theo đúng cam kết trong Hợp đồng là bồi thường cho ông H số tiền phạt do Công ty cổ phần SAD bàn giao căn hộ chậm như theo dự kiến trong Hợp đồng, nhưng ông H đều chỉ nhận được sự thiếu thiện chí của Công ty cổ phần SAD không muốn thanh toán số tiền phạt vi phạm lãi suất theo đúng cam kết của Hợp đồng mà hai bên đã ký kết. Ông H yêu cầu: Quá thời hạn bàn giao Căn hộ 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của Thời Điểm Bàn Giao Dự Kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng (31/12/2019), Công ty vẫn chưa bàn giao Căn hộ, do vậy Công ty cổ phần SAD pH thanh toán cho ông H khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,05%/ngày trên tổng số tiền đã thanh toán cho Công ty và được tính từ ngày kết thúc thời hạn 90 (chín mươi) ngày nêu trên (là ngày 31/3/2020) đến ngày Bàn giao căn hộ thực tế (17/07/2021). Như vậy, số ngày tính quá hạn là 473 ngày và số tiền Công ty pH trả cho ông H là: 2. 998.760 445 đồng x 473 ngày x 0.05% = 709. 206. 845 đồng.

Theo thông báo số G11114/TB-SAD ngày 16/5/2022 của Công ty Cổ phần SAD về việc thanh toán số tiền 143.932.620 đồng (5% giá trị căn hộ, chưa có VAT) vào thời hạn ngày 26/5/2022 để làm thủ tục nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông H; Ngày 19/5/2022, ông H đã có văn bản đề nghị Công ty Cổ phần SAD, thanh toán số tiền phạt vi phạm Hợp đồng do bàn giao căn hộ chậm cho ông H. Số tiền này, ông H đề nghị Công ty Cổ phần SAD khấu trừ vào số tiền ông H sẽ pH nộp đợt (4 theo Hợp đồng). Trong văn bản gửi đến Công ty cổ phần SAD ông đề nghị Công ty có ý kiến giải quyết, trả lời với ông trước ngày 26/5/2022, nhưng Công ty cổ phần SAD vẫn "im lặng" không trả lời giải quyết. Vì thế, không chờ được nữa, đến ngày 03/6/2022, ông H đã pH đóng nốt số tiền 143.932.620 đồng cho Công ty Cổ phần SAD. Khi ông nộp đủ số tiền 143.932.620 đồng cho Công ty cổ phần SAD, Công ty cổ phần SAD không có ý kiến gì về việc ông H nộp tiền chậm và vẫn làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài

sản khác gắn liền với đất của Căn hộ; Cho tới ngày 24/6/2022, Công ty Cổ phần SAD mới có thư phúc đáp đề nghị của Khách hàng theo Biên bản làm việc ngày 19/5/2022 với nội dung: "… xin lỗi và thông cảm với khách hàng…". Như vậy, việc ông H nộp chậm 07 ngày số tiền 143.932.620 đồng nêu trên hoàn toàn do lỗi của Công ty cổ phần SAD.

Nhận thấy, Công ty cổ phần SAD không tôn trọng Hợp đồng đã ký kết, không có thiện chí giải quyết trên tinh thần thương lượng, hòa giải gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp, làm thiệt hại đến ông H và gia đình ông.

Vì vậy, ông H làm đơn yêu cầu Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội yêu cầu:

- Buộc Công Ty cổ phần SAD pH thanh toán, bồi thường cho ông H số tiền phạt chậm bàn giao Căn hộ chung cư số G1-1114 Sunshine Garden theo quy định tại Điểm a Khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng: Cụ thể như sau, ông H và gia đình đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đúng tiến độ, nộp đủ 95% số tiền giá bán Căn hộ là 2.998.760.445 đồng cho Công ty Cổ phần SAD theo quy định tại Hợp đồng, nhưng quá thời hạn bàn giao Căn hộ 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của Thời điểm bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng(ngày 31/12/2019), Công ty cổ phần SAD vẫn chưa bàn giao Căn hộ. Do vậy Công ty cổ phần SAD pH thanh toán cho ông H khoản tiền phạt vi phạm lãi suất 0,05%/ngày trên tổng số tiền ông H đã thanh toán cho Công ty cổ phần SAD và được tính từ ngày kết thúc thời hạn 90 ngày nêu trên (là ngày 31/12/2019) đến ngày Bàn giao căn hộ thực tế (ngày 17/7/2021). Như vậy, số ngày tính quá hạn là 473 ngày và số tiền Công ty Cổ phần SAD pH cho ông H là: 2.998.760.445 đồng x 473 ngày x 0,05% = 709.206.845 đồng.

- Bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho ông H.

*** Bị đơn trình bày:** Tại đơn khởi kiện, Nguyên đơn có yêu cầu Công ty cổ phần SAD pH có trách nhiệm thanh toán bồi thường cho nguyên đơn số tiền phạt chậm bàn giao căn hộ vi phạm theo Hợp đồng (tại Điểm a Khoản 12.2 Điều 12) là 709.206.845 đồng và Bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho ông H; Theo Công ty cổ phần SAD, yêu cầu Nguyên đơn về việc Công Ty cổ phần SAD pH có trách nhiệm thanh toán bồi thường cho ông H số tiền phạt chậm bàn giao nhà vi phạm theo Hợp là 709.206. 845 đồng là không có cơ sở, bởi các lý do đưới đây:

- Quá trình ký kết và thực hiện Hợp đồng: Ngày 19/09/2019, Công ty cổ phần SAD và Nguyên đơn ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số G11114/2019/GARDEN/HĐMBCH ("Hợp đồng") để mua căn hộ chung cư số 14, tầng 11, tòa nhà H1 thuộc nhà chung cư dự án tổ hợp thương mại dịch vụ văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư ADG Garden tại ô quy hoạch 11-HH1, Phường W, Phường E, Quận F và Phường R quận U, thành phố Hà Nội; Theo quy định Hợp đồng, căn hộ sẽ được bàn giao vào Quý IV năm 2019, tức muộn nhất vào ngày 31/12/2019;

+ Ngày 20/12/2019, Công ty cổ phần SAD đã có thông báo kế hoạch bàn giao nhà số G11114/TBKH-SAD ("Thông báo số 1"). Theo đó, Công ty cổ phần SAD sẽ tiến hành bàn giao căn hộ từ ngày 20/12/2019 và đề nghị Nguyên đơn thanh toán số tiền đợt 3 là 71.469.925 đồng. Tuy nhiên, Nguyên đơn không đến nhận bàn giao và chưa thanh toán theo thông báo của Công ty SAD.

+ Ngày 19/06/2020, Công ty cổ phần SAD đã gửi Thông báo bàn giao căn hộ số G11114/TB-SAD ("Thông báo số 2"). Theo đó, thời gian bàn giao Căn hộ từ 01/07/2020 đến ngày 10/07/2020. Tuy nhiên, Nguyên đơn không phản hồi, chưa nhận bàn giao nhà và thanh toán theo quy định của Hợp đồng.

+ Đến ngày 17/06/2021, Công ty cổ phần SAD tiếp tục gửi Thông báo bàn giao căn hộ lần 3 số G11114/TB-SAD ("Thông báo số 3"). Theo đó, thời gian bàn giao căn hộ từ ngày 18/06/2021 đến ngày 27/06/2021. Tuy nhiên, đến ngày 17/07/2021 Nguyên đơn mới nhận bàn giao Căn hộ.

+ Ngày 16/05/2022, Công ty SAD gửi Thông báo số G11114/TB-SAD về việc thanh toán tiền mua căn hộ theo Hợp đồng mua bán và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ("Thông báo số 5"). Theo thông báo, thời hạn thanh toán số tiền 143.932.620 đồng của đợt thanh toán đợt 4 muộn nhất vào ngày 26/05/2022 và Công ty cổ phần SAD sẽ bàn giao Giấy chứng nhận trọng vòng 07 ngày kể từ ngày Nguyên đơn hoàn thành việc thanh toán.

+ Đến ngày 04/6/2022, Nguyên đơn mới thanh toán số tiền 143.932.620 đồng. Tuy nhiên, Nguyên đơn vẫn chưa nhận bàn giao Giấy chứng nhận.

Như vậy, trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Nguyên đơn đã không thực hiện thanh toán theo đúng tiến độ thanh toán mà Công ty cổ phần SAD đã phát hành cũng như thỏa thuận thanh toán của hai bên theo Hợp đồng. Vì vậy, hành vi trên của Nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp đồng.

- Đối với ý kiến cho rằng Công ty SAD vi phạm thời gian bàn giao nhà:

- Về thời gian chậm bàn giao nhà theo trình bày của Nguyên Đơn: Theo bản tự khai ngày 15/5/2023, Nguyên đơn trình bày rằng Công ty cổ phần SAD chậm bàn giao căn hộ 473 ngày từ 31/3/2020 đến ngày 17/7/2021; Trong khoảng thời gian từ đầu năm 2020 đến năm 2021 là khoảng thời gian rất khó khăn đối với toàn xã hội, cụ thể hơn là Hà Nội do những tác động của chính sách phong tỏa Hà Nội của Chính phủ để kiềm chế dịch bệnh Covid 19. Ngoài khoảng thời gian cụ thể chính phủ phong tỏa Hà nội, còn có những khoảng thời gian bớt căng thẳng nhưng các hoạt động kinh doanh, hoạt động xây dựng trong khoảng thời gian này cũng rất khó khăn. Thêm vào đó, trong khoảng thời gian dịch bệnh chưa được kiểm soát, những lo ngại đến sức khoẻ bản thân người dân cũng dẫn đến các doanh nghiệp, các cơ quan nhà nước cũng hạn chế các hoạt bình thường. Đây là lý do dẫn đến các dự án mang thương hiệu Sunshine không thể/khó huy động được nhân công, việc vận chuyển nguyên vật liệu, cung cấp vật tư bị hạn chế, các thủ tục hành chính bị kéo dài,…

Về sự kiện bất khả kháng, Điều 156 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép"; "Điều 351. Trách nhiệm dân sự do vi phạm nghĩa vụ

2. Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng thì không pH chịu trách nhiệm dân sự, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác."; Từ quy định nêu trên, nếu tính từ 01/4/2020 đến ngày 17/07/2021 (là ngày Nguyên đơn nhận bàn giao căn hộ) thì số ngày Công ty cổ phần SAD bị ảnh hưởng do dịch bệnh và các biện pháp phong toả của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là 474 ngày.

Như vậy, nếu Công ty cổ phần SAD bị coi là chậm bàn giao nhà cho Nguyên đơn thì cũng không pH chịu trách nhiệm dân sự do sự kiện bất khả kháng là những ảnh hưởng, tác động các biện pháp phòng chống dịch của Chính phủ và những khó khăn từ việc giãn cách xã hội trong khoảng thời gian dịch Covid 19 diễn ra. Theo đó, Công ty cổ phần Sao Ánh Hương không pH chịu trách nhiệm thanh toán tiền với mức lãi suất 0,05%/ngày cho Nguyên Đơn.

Vì vậy, Bị đơn cho rằng Nguyên đơn không có quyền yêu cầu Công ty SAD thanh toán tiền phạt vi phạm với lãi suất 0.05%/ngày do chậm bàn giao.

* Bị đơn có đơn phản tố ngày 15/8/2023, đề nghị Tòa án giải quyết:

Ông H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số G11114/2019/GARDEN/HĐMBCH ("Hợp đồng") ngày 19/9/2019 được ký kết giữa Công ty cổ phần SAD và ông H ký để mua căn hộ chung cư số 14, tầng 11, tòa nhà H1 thuộc nhà chung cư dự án tổ hợp thương mại dịch vụ văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư ADG Garden tại ô quy hoạch 11-HH1, Phường W, Phường E, Quận F và Phường R quận U, thành phố Hà Nội. Cụ thể như sau:

- Ngày 20/12/2019, Công ty cổ phần SAD đã có thông báo kế hoạch bàn giao nhà số G11114/TBKH-SAD ("Thông báo số 1") nhưng ông H không đến nhận bàn giao và chưa thanh toán số tiền đợt 3 là 71.469.925 đồng. Tổng thời gian chậm thanh toán theo Thông báo số 1 là 559 ngày, kể từ ngày 31/12/2019 (thời hạn dự kiến bàn giao căn hộ theo quy định của Hợp đồng) đến ngày 13/7/2021;

Theo quy định tại Điều 12.1.a Hợp đồng quy định về hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn hộ như sau:"a. Trường hợp nếu quá 10 ngày kể từ ngày đến hạn pH 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 pH 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 từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày Bên Mua thực trả cho Bên Bán";

Từ những căn cứ, ông H pH thanh toán tiền lãi do chậm thanh toán (theo thông báo số 1) đợt 3: (71.469.925 x 0.05%) x 559= 19.975.667 đồng. Vì vậy ông H pH thanh thanh toán tiền lãi do chậm thanh toán đợt 3 là 19.975.667 đồng

- Ông H pH hoàn trả các lợi ích đã được hưởng từ chính sách bán hàng của Công ty cổ phần SAD:

- Theo Thông báo số G11114/TB-SAD về việc thanh toán tiền mua căn hộ theo Hợp đồng mua bán để Công ty cổ phần SAD làm thủ tục nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đề ngày 16/05/2022 ("Thông báo số 5") của Công ty cổ phần SAD. Tính đến ngày ông H thanh toán thực tế là ngày 04/06/2022, ông H đã thanh toán chậm 09 ngày so với hạn thanh toán là ngày 26/05/2022.

Theo Bản kiến nghị và cam kết thanh toán về việc chuyển tiền đảm bảo thanh toán giá mua căn hộ chung cư thuộc Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư ADG Garden đề ngày 19/09/2019 của ông H, để được hưởng chính sách ưu đãi. Nguyên đơn đã cam kết như sau:

"2. Trường hợp đến hạn thanh toán mà Bên Mua không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ bất kỳ khoản tiền nào Bên Mua pH thanh toán cho Bên Bán theo Văn bản cam kết này, 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 từ ngày đến hạn đến ngày Bên Mua thực sự thanh toán cho Bên Bán; đồng thời Bên Mua sẽ không được hưởng chính sách ưu đãi hỗ trợ lãi suất/các chính sách chiết khấu/chương trình khuyến mại khác từ Bên Bán".

c. Chính sách khuyến mại theo thông báo của Công ty SAD…

Cụ thể Nguyên đơn được hưởng chính sách như sau:

- Miễn phí dịch vụ quản lý tòa nhà trong 02 năm kể từ ngày bàn giao trị giá 22,608,000 VNĐ (hai mươi hai triệu sáu trăm linh tám nghìn đồng);

- Tặng 01 gói nội thất rời trị giá 150.000.000 đồng;

- Tặng 01 Voucher Sunshine Mart trị giá 20.000.000 đồng;

- Tặng 01 xe máy Honda SH trị giá 70.,000.000 đồng;

Giá trị quà tặng được quy đổi 90% giá trị quà tặng và trừ trực tiếp vào tổng giá trị căn hộ tại thời điểm ký Hợp đồng. Như vậy, Ông Phùng Thanh H đã được hưởng theo chính sách khuyến mãi pH hoàn lại cho Công ty SAD là 236.347.200 đồng.

- Ưu đãi hỗ trợ lãi suất cho khoản tiền vay Ngân hàng để thanh toán tiền mua căn hộ: Ngày 29/09/2019, Công ty SAD, Nguyên đơn và Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM (HB Bank) đã ký Giấy xác nhận về việc xác nhận thông tin hỗ trợ lãi suất vay đối với Khách hàng mua căn hộ Dự án Sunshine Garden của CTCP SAD cho khoản vay của Nguyên đơn, trị giá 2.367.442.457 đồng trong thời hạn từ ngày 01/10/2019 đến 25/06/2020, với số tiền hỗ trợ là 182.520.085 đồng.

Tổng số tiền Ông H pH hoàn trả các lợi ích đã được hưởng từ chính sách khuyến mại bán hàng và hỗ trợ lãi suất cho khoản vay mua căn hộ cho Công ty cổ phần SAD là 418.867.285 đồng.

Từ những ý kiến trình bày nêu trên, Công ty cổ phần SAD đề nghị Tòa án yêu cầu ông H pH thanh toán cho Công ty cổ phần SAD số tiền 438.842.952 đồng;

Tại phiên toà:

*** Nguyên đơn trình bày:** Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ý kiến của mình tại các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải tại Tòa án, đề nghị Tòa án: Buộc Công Ty cổ phần SAD pH chi trả, bồi thường cho ông H số tiền phạt chậm bàn giao Căn hộ chung cư số G1-1114 Sunshine Garden của Hợp đồng số G11114/2019/GARDEN/HĐMBCH giữa ông H và Công ty cổ phần SAD (chủ đầu tư) để mua căn hộ chung cư số 14, tầng 11, tòa nhà H1 thuộc nhà chung cư Dự án tổ hợp thương mại dịch vụ văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư ADG Garden tại ô quy hoạch 11-HH1, phường W, phường E, quận F và phường R quận U, thành phố Hà Nội là 709.206.845 đồng;

- Bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho ông H.

*** Bị đơn:** Vẫn giữ nguyên ý kiến của mình tại các buổi làm việc, ý kiến của mình tại các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải tại Tòa án. Tại phiên tòa Bị đơn trình bày:

- Công ty Cổ phần SAD có ý kiến việc Công ty cổ phần SAD chậm bàn giao căn hộ như Nguyên đơn trình bày vì lý do trong khoảng thời gian từ đầu năm 2020 đến năm 2021 là khoảng thời gian rất khó khăn đối với toàn xã hội, cụ thể hơn là Hà Nội do những tác động của chính sách phong tỏa Hà Nội của Chính phủ để kiềm chế dịch bệnh Covid 19. Ngoài khoảng thời gian cụ thể chính phủ phong tỏa Hà Nội, còn có những khoảng thời gian bớt căng thẳng nhưng các hoạt động kinh doanh, hoạt động xây dựng trong khoảng thời gian này cũng rất khó khăn. Thêm vào đó, trong khoảng thời gian dịch bệnh chưa được kiểm soát, những lo ngại đến sức khoẻ bản thân người dân cũng dẫn đến các doanh nghiệp, các cơ quan nhà nước cũng hạn chế các hoạt bình thường. Đây là lý do dẫn đến các dự án mang thương hiệu Sunshine không thể/khó huy động được nhân công, việc vận chuyển nguyên vật liệu, cung cấp vật tư bị hạn chế, các thủ tục hành chính bị kéo dài,…Về sự kiện bất khả kháng, Điều 156 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép"; "Điều 351. Trách nhiệm dân sự do vi phạm nghĩa vụ…2. Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng thì không pH chịu trách nhiệm dân sự, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác."; Từ quy định nêu trên, nếu tính từ 01/4/2020 đến ngày 17/07/2021 (là ngày Nguyên đơn nhận bàn giao căn hộ) thì số ngày Công ty cổ phần SAD bị ảnh hưởng do dịch bệnh và các biện pháp phong toả của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là 474 ngày; Như vậy, nếu Công ty cổ phần SAD bị coi là chậm bàn giao nhà cho Nguyên đơn thì cũng không pH chịu

trách nhiệm dân sự do sự kiện bất khả kháng là những ảnh hưởng, tác động các biện pháp phòng chống dịch của Chính phủ và những khó khăn từ việc giãn cách xã hội trong khoảng thời gian dịch Covid 19 diễn ra. Theo đó, Công ty cổ phần Sao Ánh Hương không pH chịu trách nhiệm thanh toán tiền với mức lãi suất 0,05%/ngày cho Nguyên Đơn. Vì vậy, Công ty cổ phần SAD cho rằng Nguyên đơn không có quyền yêu cầu Công ty SAD thanh toán tiền phạt vi phạm với lãi suất 0.05%/ngày do chậm bàn giao.

- Đối với yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần SAD: Nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền Đợt 3 và Đợt 4 theo các thông báo và Hợp đồng. Cụ thể: Nguyên đơn chậm thanh toán số tiền Đợt 3 là 71.469.925 đồng theo Thông báo kế hoạch bàn giao nhà số G11114/TBKH-SAD đề ngày 20/12/2019 ("Thông báo số 1") và Thông báo bàn giao căn hộ số G11114/TB-SAD đề ngày 19/06/2020 ("Thông báo số 2") của Công ty cổ phần SAD. Tính từ hạn thanh toán (ngày 31/12/2019) đến ngày thanh toán thực tế (13/07/2021), Nguyên đơn đã chậm thanh toán 559 ngày; và Nguyên đơn chậm thanh toán số tiền Đợt 4 là 143.932.620 đồng theo Thông báo số G11114/TB-SAD về việc thanh toán tiền mua căn hộ theo Hợp đồng mua bán và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đề ngày 16/05/2022 ("Thông báo số 5") của Công ty cổ phần SAD. Tính đến ngày Nguyên đơn thanh toán thực tế là ngày 04/06/2022, Nguyên đơn đã thanh toán chậm 09 ngày so với hạn thanh toán là ngày 26/05/2022; Như vậy, theo quy định của điểm a khoản 12.2 Điều 12 Hợp đồng mua bán Căn hộ thì Nguyên đơn đã không hoàn thành đủ các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp đồng và phụ lục đính kèm. Vì vậy, Nguyên đơn không có quyền yêu cầu Công ty SAD thanh toán tiền phạt chậm bàn giao nhà với mức lãi suất 0,05%/ngày.

Công ty cổ phần SAD yêu cầu Nguyên đơn hoàn trả các khoản lợi ích đã được hưởng theo chính sách bán hàng của Công ty cổ phần SAD do Nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đợt 3 và chậm thanh toán đợt 4. Theo quy định tại Hợp đồng và Bản cam kết và kiến nghị thanh toán, trường hợp Nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Nguyên đơn pH chịu các chế tài như sau: Thanh toán tiền lãi quá hạn trên số tiền chậm trả; và Hoàn trả các lợi ích đã được hưởng từ chính sách bán hàng của Bị đơn. Chi tiết như sau:

+ Nguyên đơn pH thanh toán tiền lãi quá hạn trên số tiền chậm trả:

Tiền lãi trên số tiền chậm thanh toán đợt 3: 71.469.925 đồng; Số tiền pH thanh toán = (71.469.925 x 0.05%) x 559 = 19.975. 667 đồng.

+ Nguyên đơn pH hoàn trả các lợi ích đã được hưởng từ chính sách khuyến mại bán hàng của Công ty cổ phần SAD; Tổng số tiền Ông Phùng Thanh H đã được hưởng theo chính sách khuyến mãi pH hoàn lại cho Công ty SAD là 236.347.200 đồng.

. Ưu đãi hỗ trợ lãi suất cho khoản tiền vay Ngân hàng để thanh toán tiền mua Căn hộ, Nguyên đơn và Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM (HB Bank) đã ký Giấy xác nhận về việc xác nhận thông tin hỗ trợ lãi suất vay đối với Khách hàng mua căn hộ Dự án Sunshine Garden của CTCP SAD cho khoản vay của

Nguyên đơn, trị giá 2.367.442.457 đồng trong thời hạn từ ngày 01/10/2019 đến 25/06/2020, với số tiền hỗ trợ là 182.520.085 đồng.

Như vậy, tổng số tiền Nguyên đơn pH thanh toán tiền lãi chậm trả do chậm thanh toán và không được hưởng các chính sách ưu đãi hỗ trợ lãi suất và chương trình khuyến mại là: 19.975.667 đồng + 236.347.200 đồng + 182.520.085 đồng = 438.842.952 đồng.

Từ những ý kiến trình bày nêu trên, Công ty cổ phần SAD kính đề nghị Quý Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và yêu cầu Nguyên dơn pH thanh toán cho Công ty cổ phần SAD số tiền 438.842.952 đồng; Công ty cổ phần SAD sẽ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho ông Phùng Thanh H.

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 qui định về nhiệm vụ, quyền hạn của Thẩm phán qui định tại Điều 48 Boohj luật tố tụng dân sự, cụ thể:

-Về thẩm quyền thụ lý: Vụ án được thụ lý theo đơn khởi kiện của ông Phùng Thanh H đối với Công ty Cổ phần SAD về tranh chấp Yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định tại khoản Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Công ty cổ phần SAD có trụ sở tại Số 50A Ngách X/ ngõ 6, phố Đội Nhân, phường V, quận Ba Đình, thành phố. Theo qui định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án thụ lý giải quyết vụ án là nơi bị đơn có trụ sở làm việc. Do vậy, ngày 10/5/2023, Tòa án nhân dân quận Ba Đình đã thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền.

- Thông báo thụ lý vụ án đã được Tòa án nhân dân quận Ba Đình chuyển đến Viện kiểm sát và tống đạt hợp lệ cho đương sự theo qui định tại Điều 195, 196 Bộ luật tố tụng dân sự.

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 qui định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

Thẩm phán đã tiến hành việc giải quyết vụ án theo đúng trình tự tố tụng về thu thập chứng cứ tại Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ Điều 98, 106 Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của đương sự và tiến hành xác minh thu thập chứng cứ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo qui định tại khoản 2 Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc trường hợp Viện kiểm sát pH tham gia phiên tòa sơ thẩm.

Tòa án đã tiến hành thủ tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo đúng qui định từ điều 208 đến điều 211 Bộ luật tố tụng dân sự.

Quyết định đưa vụ án ra xét xử đã được Thẩm phán thực hiện theo đúng quy định tại Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự và đã được tống đạt hợp lệ cho đương sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký tòa án tại phiên tòa:

- Tại phiên tòa hôm nay, HĐXX đã thực hiện đúng quy định tại chương 14 của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm :

- Chấp hành đúng theo các nguyên tắc cơ bản về xét xử và thành phần HĐXX đúng theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các nhiệm vụ, quyền hạn qui định tại Điều 51 Bộ luật tố tụng dân sự.

* 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:

- Đối với đương sự: 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 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ nhận thấy:

Việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số G11114/2019/GARDEN/HĐMBCH ngày 19/9/2019 giữa bên bán là Công ty Cổ phần Sao Thái Dương và bên mua là ông Phùng Thanh H, hợp đồng được lập thành văn bản có đầy đủ chữ ký hai bên. Trong quá trình tố tụng tại Tòa án, các đương sự đã xác nhận việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, nên Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư nói trên đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về mặt hình thức. Về nội dung của hợp đồng, khi giao kết cả hai bên đều là những người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch mua bán không vi phạm điều cấm của luật, phù hợp với quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 117 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Vì vậy, Hợp đồng mua bán số G11114/2019/GARDEN/HĐMBCH ngày 19/9/2019 có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 116, 117, 119 Bộ luật dân sự 2015, Điều 117, 120, 121, 122, 123 Luật nhà ở năm 2014.

Nhận thấy, Bị đơn đã không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình theo quy định tại điểm g khoản 5.2 Điều 5 Hợp đồng về việc bàn giao căn hộ đúng tiến độ thỏa thuận. Khi chậm bàn giao căn hộ, Bị đơn cũng không có bất kỳ Thông báo nào tới khách hàng. Thông qua các Văn bản phúc đáp gửi Nguyên đơn, Bị đơn cũng đã xác nhận việc chậm bàn giao căn hộ là do tình hình dịch bệnh, không pH do nguyên đơn không thanh toán theo yêu cầu.

Nguyên đơn đã nhiều lần có đơn yêu cầu chấm dứt Hợp đồng nhưng phía Công ty cổ phần SAD không đồng ý, dẫn đến việc thanh toán và bàn giao nhà kéo dài. Nhận thấy, yêu cầu chấm dứt Hợp đồng này của ông H là phù hợp theo quy định tại điểm c khoản 15.1 Điều 15 Hợp đồng. Việc Công ty cổ phần SAD không đồng ý chấm dứt Hợp đồng và kéo dài thời gian bàn giao nhà đã gây ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông H.

Vì vậy, do Công ty cổ phần SAD đã chậm bàn giao căn hộ cho ông H theo thỏa thuận của hai bên trong hợp đồng nên yêu cầu khởi kiện của ông H buộc công ty pH chi trả số tiền phạt chậm bàn giao căn hộ chung cư số G1-1114 Sunshine Garden theo quy định tại điểm a, khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng, tính từ ngày 30/3/2020 đến ngày bàn giao căn hộ trên thực tế 17/7/2021 là có căn cứ để chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 584, 585 Bộ luật dân sự.

Việc ông H nộp chậm 07 ngày số tiền 143.932.620 đồng hoàn toàn do lỗi của Công ty cổ phần SAD. Đến thời điểm xét xử, Công ty cỏ phần SAD vẫn không bàn giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đá cho ông H, vi phạm thỏa thuận của hai bên tại Hợp đồng nên Công Ty cổ phần SAD pH bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho ông H.

*** Đối với yêu cầu phản tố của Bị đơn:**

- Căn cứ tài liệu trong hồ sơ, việc nguyên đơn chậm nộp tiền đợt 3 nhưng Công ty cổ phần SAD không có ý kiến gì và vẫn tiếp tục nhận tiền và bàn giao nhà cho Nguyên đơn cho thấy Công ty cổ phần SAD chấp nhận khách hàng nộp tiền mà không đòi phạt lãi chậm thanh toán hay có bất cứ ý kiến gì về việc này.

Như vậy, không có căn cứ để buộc ông Phùng Thanh H pH thanh toán số tiền 19.975.667 đồng lãi chậm thanh toán theo Thông báo số 1 cho Công ty SAD.

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn buộc Ông Phùng Thanh H hoàn trả số tiền đã được Công ty SAD chiết khấu trực tiếp theo các chính sách bán hàng và hỗ trợ lãi suất ngân hàng là 418.867.285 đồng; Nhận thấy, khi ký kết Hợp đồng, bị đơn đã cho Nguyên đơn hưởng các chính sách ưu đãi khi mua căn hộ và trừ trực tiếp vào số tiền mua nhà mà Nguyên đơn pH trả. Đến thời điểm ký Biên bản bàn giao nhà, Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán của mình, nên không có căn cứ để buộc Nguyên đơn pH hoàn trả lại những chính sách ưu đãi mà Bị đơn đã cam kết cho Nguyên đơn được hưởng khi mua căn hộ.

Từ những căn cứ trên, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Bị đơn buộc Nguyên đơn pH thanh toán tiền lãi do chậm thanh toán và hoàn trả số tiền chiết khấu theo các chính sách bán hàng và hỗ trợ lãi suất ngân hàng; Bị đơn pH bàn giao cho ông H Giấy chứng nhận quyền sử đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số G11114/2019/GARDEN/HĐMBCH ngày 19/9/2019 giữa bên bán là Công ty Cổ phần Sao Thái Dương và bên mua là ông Phùng Thanh H.

Án phí sơ thẩm: Bị đơn pH chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

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 SAD, có trụ sở tại: Ngách X, Ngõ Y, V, Ba Đình, Hà Nội. Vì vậy TAND Quận Ba Đình thụ lý yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Thanh H đối với Công ty cổ phần SAD về "Yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng" là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ 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 tháng 09 năm 2019, ông H đã ký kết hợp đồng số G11114/2019/GARDEN/HĐMBCH với công ty cổ phần SAD để mua căn hộ chung cư số 14, tầng 11, tòa nhà H1 thuộc nhà chung cư Dự án tổ hợp thương mại dịch vụ văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư ADG Garden tại ô quy hoạch 11-HH1, phường W, phường E, quận F và phường R quận U, thành phố Hà Nội. Để thực hiện Hợp đồng ông H đã thanh toán cho Công ty cổ phần SAD số tiền là: 2.998.760.445 đồng trước ngày 04/10/2019; Trong Hợp đồng hai bên đã thảo thuận thời hạn bàn giao Căn hộ dự kiến là tháng 12 năm 2019 (và không chậm quá 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của ngày bàn giao dự kiến), các bên có thỏa thuận về việc phạt nếu chậm bàn giao nhà; Cuối tháng 06/2020, ông H nhận được Thông báo bàn giao căn hộ của Chủ đầu tư, với thời gian bàn giao căn hộ từ ngày 01/07/2020 đến ngày 10/07/2020 (Tức là chậm bàn giao căn hộ quá 180 ngày, kể từ ngày Bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng) mà ông H không nhận được bất kỳ một lý do bất khả kháng nào từ phía Công ty; Ông H đã đến Công ty cổ phần SAD làm việc và có văn bản đề nghị chấm dứt Hợp đồng nhưng không được Công ty cổ phần SAD trả lời và giải quết. Đến ngày 17/07/2021, Công ty Cổ phần SAD và ông Phùng Thanh H lập biên bản bàn giao căn hộ số G11114 và ông H đã nhận bàn giao căn hộ nêu trên. Như vậy, thời gian bên bán bàn giao căn hộ cho bên mua chậm so với ngày cuối cùng ngày bàn giao dự kiến theo Hợp đồng (tính đến ngày cuối cùng của tháng 12/2019 là ngày 31/12/2019) là 473 ngày.

Ngày 16/5/2022, Công ty Cổ phần SAD đã ra thông báo số G11114/TB-SAD về việc thanh toán số tiền 143.932.620VND (5% giá trị căn hộ, chưa có VAT) vào thời hạn ngày 26/5/2022 để nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Ông H có đến Công ty cổ phần SAD làm việc và có văn bản vào ngày 19/5/2022 đề nghị Công ty Cổ phần SAD thanh toán số tiền phạt vi phạm Hợp đồng do bàn giao căn hộ chậm cho ông H. Số tiền này, ông H đề nghị Công ty Cổ phần SAD khấu trừ vào số tiền ông H sẽ pH nộp đợt 4 theo Hợp đồng. Trong biên bản làm việc ngày 19/5/2022 của ông H với Công ty cổ phần SAD ông H đề nghị Công ty có ý kiến giải quyết, trả lời với ông trước ngày 26/5/2022, nhưng Công ty cổ phần SAD Không trả lời giải quyết. Ngày 03/6/2022, ông H đã pH đóng thanh toán nốt số tiền 143.932.620 đồng cho Công ty Cổ phần SAD.

Do đó, xác định quan hệ pháp luật là "Yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng" được quy định tại Điều 422 - Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Đối với yêu cầu của ông H buộc Công ty cổ phần SAD pH thanh toán bồi thường cho nguyên đơn số tiền phạt vi phạm theo hợp đồng do chậm bàn giao nhà tính từ 31/03/2020 đến ngày 17/07/2021 là: 709.206.845 đồng.

Ngày 19 tháng 09 năm 2019, ông H đã ký kết hợp đồng số G11114/2019/GARDEN/HĐMBCH với công ty cổ phần SAD để mua căn hộ chung cư số 14, tầng 11, tòa nhà H1 thuộc nhà chung cư Dự án tổ hợp thương mại dịch vụ văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư ADG Garden tại ô quy hoạch 11-HH1, phường W, phường E, quận F và phường R, quận U, thành phố Hà Nội; Giá bán căn hộ: 3.214.162.990 đồng;

Sau khi ký kết Hợp đồng, căn cứ vào các nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng và các thông báo của Công ty Công ty cổ phần SAD, ông H đã thực hiện các nghĩa vụ thanh toán theo đúng tiến độ và đã nộp đủ 95% số tiền giá bán căn hộ là 2.998.760.445 đồng cho Công ty cổ phần SAD trước ngày 04/10/2019. Thấy rằng, Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số G11114/2019/GARDEN/HĐMBCH ngày 19 tháng 09 năm 2019, ký kết giữa ông Phùng Thanh và Công ty cổ phần SAD được ký kết dựa trên 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 pháp luật nên có giá trị thực hiện.

Tại điểm 8.2 Điều 8 của Hợp đồng G11114/2019/GARDEN/HĐMBCH ngày 19/9/2019, có quy định và các bên thỏa thuận thời hạn 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 hốn với thời thời gian quy định tại khoản này; nhưng không được chậm quá 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của Ngày bàn giao dự kiến theo quy định trên. Bên bán pH có văn bản thông báo cho bên mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ; Trước ngày bàn giao ít nhất 10 ngày làm việc. Bên bán pH gửi thông báo cho bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

Thời điểm dự kiến bàn giao Căn hộ cho ông H là tháng 12 năm 2019 (ngày bàn giao dự kiến). Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hoặc muộn hơn với thời thời gian quy định tại khoản này; nhưng không được chậm quá 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của Ngày bàn giao dự kiến theo quy định; Ngày 13/01/2020, Công ty cổ phần SAD gửi Thông báo kế hoạch bàn giao căn hộ đề ngày 20/12/2019 đến email cá nhân của ông H; Tuy nhiên, đây chỉ là "kế hoạch" bàn giao Căn hộ, nội dung thông báo có nêu: "…Kế hoạch bàn giao căn hộ của Quý Khách hàng: Từ ngày 20/12/2019" và không đưa ra khoảng thời gian cụ thể. Trước khi Công ty cổ phần SAD gửi Thông báo kế hoạch này cho ông H, Công ty cổ phần SAD không có bất kì văn bản nào khác liên quan đến việc chậm bàn giao/kế hoạch bàn giao nhà cho ông H.

Ngày 19/6/2020, Công ty cổ phần SAD ra Thông báo bàn giao căn hộ số G11114/TB-SAD và gửi văn bản qua email cho ông ông H ngày 15/6/2020. Thời

gian bàn giao Căn hộ từ 01/07/2020 đến ngày 10/07/2020; Như vậy, Công ty cổ phần SAD đã ra thông báo, chậm bàn giao Căn hộ cho ông H quá 180 ngày, kể từ ngày Bàn Giao Dự Kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng;

Tại điểm a khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng: 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 mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán pH 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.

Điểm b, Khoản 12.2 Điều 12: Nếu Bên bán chậm bàn giao Căn hộ quá 180 ngày, kể từ ngày Bàn Giao Dự Kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng, với điều kiện là Bên Mua đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán của mình 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 thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Sau khi ông H nhận được Thông báo bàn giao căn hộ số G11114/TB-SAD ngày 19/6/2020 của Công ty cổ phần SAD; Ngày 02/7/2020 đến ngày 17/7/2021, ông H đã gửi văn bản và đến Văn phòng của Công ty cổ phần SAD rất nhiều lần thông báo tới Công ty về việc ông H đề nghị chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận hai bên đã ký tại điểm b Khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng, nhưng đều không được giải quyết; Đến ngày 13/7/2021, ông H buộc pH thanh toán số tiền Đợt 3 là 71.469.925 đồng cho Công ty cổ phần SAD để nhận bàn giao Căn hộ;

Ngày 17/7/2021, Công ty cổ phần SAD lập biên bản bàn giao chính thức Căn hộ số 14, tầng 11, tòa nhà H1 thuộc nhà chung cư Dự án tổ hợp thương mại dịch vụ văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư ADG Garden tại ô quy hoạch 11-HH1, phường W, phường E, quận F và phường R, quận U, thành phố Hà Nội cho ông H.

Nhận thấy, Theo quy định của tại Điều 8 của Hợp đồng thì Công ty cổ phần SAD pH bàn giao căn hộ cho ông Phùng Thanh H chậm nhất vào là ngày 31/3/2020. Thực tế đến ngày 17/7/2021, Công ty cổ phần SAD mới bàn giao nhà cho ông H (thể hiện tại Biên bản bàn giao căn hộ ký kết giữ Công ty cổ phần SAD và ông H). Quá thời gian 180 ngày dự kiến bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng, ông H nhiều lần có đơn đề nghị với nội dung "…yêu cầu chấm dứt Hợp đồng…" nhưng phía Công ty cổ phần SAD không xem xét giải quyết và đồng ý yêu cầu của ông H, dẫn đến việc thanh toán và bàn giao nhà kéo dài. Công ty cổ phần SAD cũng đã không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình bàn giao căn hộ theo quy

định tại điểm g khoản 5.2 Điều 5 Hợp đồng: "Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ cho Bên mua đúng tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này". Khi chậm bàn giao căn hộ, Công ty cổ phần SAD cũng không có bất kỳ Thông báo nào tới khách hàng. Thông qua các Văn bản phúc đáp gửi cho ông H gửi ngày 22/6/2021, ngày 26/5/2022 và ngày 24/6/2025, Công ty cổ phần SAD cũng đã xác nhận việc chậm bàn giao căn hộ là do tình hình dịch bệnh, không pH do ông H không thanh toán theo yêu cầu; Như vậy, Công ty cổ phần SAD đã chậm bàn giao nhà cho ông H chậm 473 ngày Vì vậy, yêu cầu chấm dứt Hợp đồng của ông H đối với Công ty cổ phần SAD là phù hợp, đúng theo quy định tại điểm c khoản 15.1 Điều 15 Hợp đồng. Việc Công ty cổ phần SAD không đồng ý chấm dứt Hợp đồng và kéo dài thời gian bàn giao nhà đã gây ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông H nên Công ty cổ phần SAD pH thanh toán, bồi thường cho ông H số tiền là 2.998.760.445 VNĐ x 473 ngày x 0.05% = 709.206.845 đồng.

- Đối với yêu cầu Công ty SAD bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất:

Theo thông báo số G11114/TB-SAD ngày 16/5/2022 của Công ty Cổ phần SAD về việc thanh toán số tiền 143.932.620 đồng của đợt 4 vào thời hạn ngày 26/5/2022 để làm thủ tục cho ông H trước khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất; Ngày 19/5/2022, ông H đã có văn bản đề nghị Công ty Cổ phần SAD thanh toán số tiền phạt vi phạm Hợp đồng do bàn giao căn hộ chậm cho ông H. Số tiền này, ông H đề nghị Công ty Cổ phần SAD khấu trừ vào số tiền ông H sẽ pH nộp đợt 4 theo Hợp đồng. Trong văn bản gửi đến Công ty cổ phần SAD ông đề nghị Công ty có ý kiến giải quyết, trả lời với ông trước ngày 26/5/2022, nhưng Công ty cổ phần SAD vẫn "im lặng" không trả lời giải quyết. Vì thế, ông H không chờ được, đến ngày 03/6/2022, ông H đã đóng số tiền 143.932.620 đồng cho Công ty Cổ phần SAD. Xét thấy, ngày 3/6/2022 Công ty cổ phần SAD đã nhận đủ số tiền 143.932.620 đồng Đợt 4 ông H đã thanh toán. Sau khi nhận đủ số tiền Đợt 4 theo quy định của Hợp đồng để làm thủ tục cho ông H trước khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất nhưng Công ty cổ phần SAD không có ý kiến gì về việc ông H nộp tiền chậm và vẫn làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất của Căn hộ bình thường; Cho tới ngày 24/6/2022, Công ty Cổ phần SAD mới có thư phúc đáp đề nghị của Khách hàng theo Biên bản làm việc ngày 19/5/2022 với nội dung: "… gửi lời xin lỗi Quý khách hàng về việc thay đổi thời gian bàn giao so với dự kiến nêu tại Hợp đồng…Hiện tại, dự án đã và đang hoàn tất công tác công tác bàn giao và xin cấp Giấy chứng nhận cho cư dân. Do đó, chúng tôi rất mong nhận được sự thông cảm với khách hàng…". Như vậy, việc ông H nộp chậm 07 ngày số tiền 143.932.620 đồng nêu trên hoàn toàn do lỗi của Công ty cổ phần SAD. Đến thời điểm xét xử, Công ty cổ phần SAD vẫn không bàn giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông H, vi phạm thỏa thuận của hai bên tại Hợp đồng nên Công Ty cổ phần SAD pH bàn

giao Giấy chứng nhận quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho ông H.

[3.2] Đối với yêu cầu của Công ty SAD cho rằng ông H không có quyền yêu cầu Công ty cổ phần SAD thanh toán tiền phạt vi phạm với lãi suất 0.05%/ngày do chậm bàn giao Căn hộ; Công ty cổ phần SAD cho rằng việc chậm bàn giao Căn hộ cho ông H là do các chính sách phong tỏa Hà Nội để kiềm chế dịch Covid-19 của Chính Phủ, trong khoảng thời gian từ đầu năm 2020 đến năm 2021 là khoảng thời gian rất khó khăn đối với toàn xã hội, cụ thể hơn là Hà Nội do những tác động của chính sách phong tỏa Hà Nội của Chính Phủ để kiểm chế dịch bệnh Covid-10. Trong khoảng thời gian dịch bệnh chưa được kiểm soát, dẫn đến các dự án mang thương hiệu Sunshine không thể/khó huy động được nhân công, việc vận chuyển nguyên vật liệu, cung cấp vật tư bị hạn chế, các thủ tục hành chính bị kéo dài,…Đây là sự kiện bất khả kháng, Điều 156 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép"; "Điều 351. Trách nhiệm dân sự do vi phạm nghĩa vụ…2. Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng thì không pH chịu trách nhiệm dân sự, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác."; Từ quy định nêu trên, tính từ ngày 01/4/2020 đến ngày 17/07/2021 (là ngày Nguyên đơn nhận bàn giao căn hộ) thì số ngày Công ty cổ phần SAD bị ảnh hưởng do dịch bệnh và các biện pháp phong toả của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là 474 ngày; Như vậy, Công ty cổ phần Sao Ánh Hương không pH chịu trách nhiệm thanh toán tiền với mức lãi suất 0,05%/ngày cho ông H.

Tại điểm 8.2 Điều 8 của Hợp đồng G11114/2019/GARDEN/HĐMBCH ngày 19/9/2019, có quy định và các bên thỏa thuận thời hạn 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 hốn với thời thời gian quy định tại khoản này; nhưng không được chậm quá 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của Ngày bàn giao dự kiến theo quy định trên. Bên bán pH có văn bản thông báo cho bên mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ; Trước ngày bàn giao ít nhất 10 ngày làm việc. Bên bán pH gửi thông báo cho bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

Nhận thấy, Thời hạn bàn giao căn hộ dự kiến là tháng 12/2019, chậm nhất là ngày 31/3/2020 được quy định tại điểm 8.2 Điều 8 của Hợp đồng G11114/2019/GARDEN/HĐMBCH ngày 19/9/2019, có quy định và các bên thỏa thuận thời hạn 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 với thời thời gian quy định tại khoản này; nhưng không được chậm quá 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của Ngày bàn giao dự kiến theo quy định trên. Bên bán pH có văn bản thông báo cho bên mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ; Trước ngày bàn giao ít nhất 10 ngày làm việc. Bên bán pH gửi thông báo cho bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

Ngày 01/4/2020, Thủ tướng Chính phủ mới ký Quyết định số 447 về việc công bố dịch Covid 19 trên phạm vi toàn quốc. Vì vậy, trong khoảng thời gian từ

ngày bàn giao dự kiến 31/12/2019 đến ngày bàn giao chậm nhất 31/3/2020, dịch Covid chưa được coi là sự kiện bất khả kháng. Công ty cổ phần SAD không xuất trình các tài liệu chứng cứ cho Tòa án.

Theo quy định tại khoản 8.2 Điều 8 đã nêu ở trên và khoản 14.3 Điều 14 Hợp đồng về sự kiện bất khả kháng thì: "Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng pH thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng." Tuy nhiên, căn cứ các tài liệu trong hồ sơ, trong suốt thời gian chậm bàn giao căn hộ, Công ty cổ phần SAD không có bất cứ văn bản nào thông báo nêu rõ lý do chậm bàn giao căn hộ theo quy định đã thỏa thuận trong Hợp đồng. Chỉ đến khi Bên mua là Nguyên đơn có Văn bản yêu cầu chấm dứt Hợp đồng do chậm bàn giao nhà, thì Bị đơn mới có phản hồi đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tại Công văn số 36/CV-SAD ngày 22/6/2021 phúc đáp Đơn yêu cầu thanh lý Hợp đồng ngày 21/6/2021 của ông Phùng Thanh H, Công ty SAD nêu rõ: Do dịch bệnh Covid-19 nên có sự thay đổi thời gian bàn giao so với thời gian dự kiến quy định tại Hợp đồng. Trong thời gian từ tháng 6/2020 đến tháng 06/2021, Nguyên đơn đã nhiều lần có văn bản yêu cầu thanh lý hợp đồng nhưng bị đơn không đồng ý.

Vì vậy, việc kéo dài thời gian thanh toán tiền đợt 3 và chậm bàn giao nhà xác định là có lỗi của Công ty cổ phần SAD nên không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần SAD cho rằng ông H không có quyền yêu cầu Công ty SAD thanh toán tiền phạt vi phạm với lãi suất 0.05%/ngày do chậm bàn giao Căn hộ .

[3.3] Đối với yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần SAD:

* Yêu cầu của Công ty cổ phàn SAD về việc yêu cầu ông H pH thanh toán tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ thanh toán Đợt 3 của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số G11114/2019/GARDEN/HĐMBCH là 19.975. 667 đồng. Với lý do ngày 20/12/2019, Công ty cổ phần SAD đã có thông báo kế hoạch bàn giao nhà số G11114/TBKH-SAD ("Thông báo số 1") và gửi cho ông H đến email cá nhân của ông H vào ngày 13/01/2020; Và Theo thông báo trên kế hoạch bàn giao nhà số G11114/TBKH-SAD ngày 20/12/2019, Công ty cổ phần SAD cho rằng kể từ thời điểm Công ty gửi Thông báo kế hoạch bàn giao căn hộ lần 1 ngày 20/12/2019. Công ty cổ phần SAD sẽ tiến hành bàn giao căn hộ từ ngày 20/12/2019 và đề nghị ông H thanh toán số tiền đợt 3 là 71.469.925 đồng. Tính từ hạn thanh toán (ngày 31/12/2019) đến ngày thanh toán thực tế (13/07/2021) ông H đã chậm thanh toán 559 ngày. Do vậy, Công ty cổ phần SAD không có lỗi và ông H pH thanh toán cho Công ty cổ phần SAD tiền chậm thanh toán (theo Thông báo số 1) đợt 3 tính từ ngày 31/12/2019. Số tiền ông H pH thanh toán tiền lãi quá hạn trên số tiền chậm trả thanh toán đợt 3 là 19.975. 667 đồng (Cụ thể tính như sau: (71.469.925 x 0.05%) x 559 = 19.975. 667 đồng).

Nhận thấy, ngày 20/12/2019 Công ty cổ phần SAD gửi thông báo kế hoạch bàn giao nhà số G11114/TBKH-SAD ("Thông báo số 1") cho ông H đây chỉ là Thông báo kế hoạch bàn giao Căn hộ và theo nội dung trong Thông báo thì Công ty cổ phần SAD không cung cấp thời hạn thanh toán và nhận bàn giao Căn hộ cụ thể cho ông H, mà chỉ thông báo kế hoạch bàn giao căn hộ là từ ngày 20/12/2019 và thông báo thanh toán số tiền đợt 3 là 71.469.925 đồng, thời gian thanh toán số

tiền trên trước ngày bàn giao căn hộ thực tế. Thông báo này được gửi đến email cá nhân của ông H vào ngày 13/01/2020, tức là Công ty cổ phần SAD đã gửi Thông báo cho ông H muộn hơn so với thời hạn quy định tại điểm 8.2 Điều 8 của Hợp đồng G11114/2019/GARDEN/HĐMBCH ngày 19/9/2019: " Thời điểm dự kiến 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 với thời thời gian quy định tại khoản này; nhưng không được chậm quá 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của Ngày bàn giao dự kiến theo quy định trên. Bên bán pH có văn bản thông báo cho bên mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ; Trước ngày bàn giao ít nhất 10 ngày làm việc. Bên bán pH gửi thông báo cho bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ"; Tuy nhiên, đây chỉ là "kế hoạch" bàn giao Căn hộ, nội dung thông báo không đưa ra khoảng thời gian cụ thể mà chỉ thể hiện " …Kế hoạch bàn giao căn hộ của Quý Khách hàng: Từ ngày 20/12/2019"; Trước khi Công ty cổ phần SAD gửi Thông báo kế hoạch này cho ông H, Công ty cổ phần SAD không có bất kì văn bản nào khác liên quan đến việc chậm bàn giao/kế hoạch bàn giao nhà cho ông H; Ngày 19/6/2020, Công ty cổ phần SAD mới ra Thông báo bàn giao căn hộ số G11114/TB-SAD và gửi văn bản qua email cho ông ông H ngày 15/6/2020. Thời gian bàn giao Căn hộ từ 01/07/2020 đến ngày 10/07/2020; Như vậy, Công ty cổ phần SAD đã ra thông báo, chậm bàn giao Căn hộ cho ông H quá 180 ngày, kể từ ngày Bàn Giao Dự Kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng; Và sau khi ông H nhận được Thông báo bàn giao căn hộ số G11114/TB-SAD ngày 19/6/2020 của Công ty cổ phần SAD; Ngày 02/7/2020 đến ngày 17/7/2021, ông H đã gửi văn bản, đến Văn phòng của Công ty cổ phần SAD nhiều lần thông báo tới Công ty về việc ông H đề nghị chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận hai bên đã ký tại điểm b Khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng, nhưng đều không được giải quyết; Đến ngày 13/7/2021, ông H buộc pH thanh toán số tiền Đợt 3 là 71.469.925 đồng cho Công ty cổ phần SAD để nhận bàn giao Căn hộ để đám bảo quyền lợi của ông; Vì vậy, việc ông H chậm nộp tiền đợt 3 nhưng Công ty cổ phần SAD không có ý kiến gì và vẫn tiếp tục nhận số tiền 71.469.925 đồng mà ông H thanh toán và bàn giao Căn hộ cho ông H cho thấy Công ty cổ phần SAD chấp nhận khách hàng nộp tiền mà không đòi phạt lãi chậm thanh toán hay có bất cứ ý kiến gì về việc này. Như vậy, Công ty cổ phần SAD không có căn cứ để buộc ông Phùng Thanh H H pH thanh thanh toán tiền lãi do chậm thanh toán đợt 3 là 19.975.667 do vi phạm nghĩa vụ thanh toán Đợt 3 Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số G11114/2019/GARDEN/HĐMBCH.

* Đối với yêu cầu ông H pH hoàn trả các lợi ích đã được hưởng từ chính sách chính sách khuyến mãi pH hoàn lại cho Công ty SAD là 236.347.200 đồng, ưu đãi hỗ trợ lãi suất cho khoản tiền vay Ngân hàng để thanh toán tiền mua Căn hộ với số tiền hỗ trợ là 182.520.085 đồng.Tổng cộng là 418.867.285 đồng.

Ngày 13/7/2021, ông H đã thanh toán đủ số tiền Đợt 3 và nhận Bàn giao nhà ngày 17/7/2021; Đến thời điểm ký Biên bản bàn giao nhà ngày 17/07/2021, ông H đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán của mình theo Hợp đồng nộp đủ 95% giá trị tiền mua căn hộ theo Hợp đồng mà Công ty cổ phần SAD và ông H đã ký kết.

Ngày 16/05/2022, Công ty SAD gửi Thông báo số G11114/TB-SAD cho ông H về việc thanh toán tiền Đợt 4 mua căn hộ theo Hợp đồng mua bán và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ("Thông báo số 5"). Theo thông báo, thời hạn thanh toán số tiền 143.932.620 đồng của Đợt 4 muộn nhất vào ngày 26/05/2022 và Công ty cổ phần SAD sẽ bàn giao Giấy chứng nhận trọng vòng 07 ngày kể từ ngày Nguyên đơn hoàn thành việc thanh toán.

Sau khi thông báo này ngày 19/5/2022, ông H đã có văn bản đề nghị Công ty Cổ phần SAD thanh toán số tiền phạt vi phạm Hợp đồng do bàn giao căn hộ chậm cho ông H. Số tiền này, ông H đề nghị Công ty Cổ phần SAD khấu trừ vào số tiền ông H sẽ pH nộp đợt (4 theo Hợp đồng). Trong văn bản gửi đến Công ty cổ phần SAD ông đề nghị Công ty có ý kiến giải quyết, trả lời với ông trước ngày 26/5/2022, nhưng Công ty cổ phần SAD không trả lời giải quyết. Vì thế, ngày 03/6/2022, ông H đã đóng số tiền 143.932.620 đồng cho Công ty Cổ phần SAD.

Ngày 3/6/2022, Công ty cổ phần SAD đã nhận đủ số tiền 143.932.620 đồng Đợt 4 ông H thanh toán. Sau khi nhận đủ số tiền Đợt 4 theo quy định của Hợp đồng để làm thủ tục cho ông H nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất nhưng Công ty cổ phần SAD không có ý kiến gì về việc ông H nộp tiền chậm và vẫn làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất của căn hộ tiến triển bình thường; Cho tới ngày 24/6/2022, Công ty Cổ phần SAD mới có thư phúc đáp đề nghị của Khách hàng theo Biên bản làm việc ngày 19/5/2022 với nội dung: "… gửi lời xin lỗi Quý khách hàng về việc thay đổi thời gian bàn giao so với dự kiến nêu tại Hợp đồng…" Như vậy, việc ông H nộp chậm 07 ngày số tiền 143.932.620 đồng nêu trên hoàn toàn do lỗi của Công ty cổ phần SAD.

Vì vậy, đối với yêu của Công ty cổ phần SAD yêu cầu ông H pH hoàn trả các lợi ích đã được hưởng từ chính sách chính sách khuyến mãi pH hoàn lại cho Công ty SAD là 236.347.200 đồng, ưu đãi hỗ trợ lãi suất cho khoản tiền vay Ngân hàng để thanh toán tiền mua Căn hộ với số tiền hỗ trợ là 182.520.085 đồng là không có căn cứ.

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

Bác các yêu cầu của Công ty cổ phần SAD.

Buộc Công ty cổ phần SAD pH thanh toán cho ông H số tiền 709 206 845 đồng là tiền chậm bàn giao nhà theo thỏa thuận của Hợp đồng G11114/2019/GARDEN/HĐMBCH để mua căn hộ chung cư số 14, tầng 11, tòa nhà H1 thuộc nhà chung cư Dự án tổ hợp thương mại dịch vụ văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư ADG Garden tại ô quy hoạch 11-HH1, phường W, phường E, quận F và phường R quận U, thành phố Hà Nội Ngày 19 tháng 09 năm 2019) 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 G11114/2019/GARDEN/HĐMBCH để mua căn hộ chung cư số 14, tầng 11, tòa nhà H1 thuộc nhà chung cư Dự án tổ hợp

thương mại dịch vụ văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư ADG Garden tại ô quy hoạch 11-HH1, phường W, phường E, quận F và phường R quận U, thành phố Hà Nội cho ông Phùng Thanh H.

Án phí sơ thẩm: Công ty SAD pH chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật.

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

Bác các yêu cầu khác của các đương sự

Công ty cổ phần SAD pH nộp án phí DSST theo quy định của pháp luật;

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

Bởi lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng :

- Căn cứ Điều 412, Điều 414, Điều 422; Điều 430; Điều 434; Điều 585 và Điều 585 Bộ luật dân sự năm 2015,
- Điều 5, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự
- Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH khóa 12 ngày 27/2/2009 về án phí
- 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 của ông Phùng Thanh H.

2. Buộc công ty cổ phần SAD có nghĩa vụ thanh toán tiền tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng số G11114/2019/GARDEN/HĐMBCH ngày 19/09/2019 đối với ông H là 709.206.845 đồng (bảy trăm linh chín triệu, hai trăm linh sáu nghìn, tám trăm bốn mươi lăm đồng)

3. Buộc Công ty cổ phần SAD bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng mua bán can hộ chung cư số G11114/2019/GARDEN/HĐMBCH để mua căn hộ chung cư số 14, tầng 11, tòa nhà H1 thuộc nhà chung cư Dự án tổ hợp thương mại dịch vụ văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư ADG Garden tại ô quy hoạch 11-HH1, phường W, phường E, quận F và phường R quận U, thành phố Hà Nội.

3. Không chấp nhận yêu các yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần SAD

4. Về án phí:

- Công ty cổ phần SAD pH nộp 32.368.274 đồng án phí DSST, được trừ đi số tiền 10.777.000 đồng Công ty cổ phần SAD đã nộp tại BL thu tiền số 0008158 ngày 28/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quậnQuận Ba Đình, thành phố Hà Nội nay chuyển thành án phí.

Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn có mặt, đại diện theo ủy quyền của bị đơn có mặt, 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

Hà Cẩm Hà