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

Bản án số: 218/2021/KDTM-PT

Ngày: 28/12/2021

V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh
Các thẩm phán: Bà Lê Thúy Linh
Ngô Tuyết Băng
Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hồng Hòa - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội
Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thàn phố Hà Nội: Bà Nguyễn Thị Kim Thanh - Kiểm sát viên

Trong các ngày 21+28 /12/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố xét xử công khai vụ án kinh doanh thương mại phúc thẩm thụ lý số 141/KTPT ngày 11 tháng 10 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 633/2021/QĐXX-PTKT ngày 30/11/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 533/2021/QĐ-HPT ngày 06/12/2021, giữa:

Nguyên đơn: Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Vạn Triều.
Trụ sở: Xóm Chùa, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: **Bà Phùng Thị Thạch Bích** - Giám đốc

Bị đơn: Công ty Cổ phần May Lê Trực.
Trụ sở: Số 8B Lê Trực, phường Điện Biên, quận Ba Đình, Hà Nội (theo đơn kháng cáo địa chỉ hiện nay của công ty là số 67 Trần Phú, Ba Đình, Hà Nội)
Người đại diện theo pháp luật: **Ông Trần Đức Minh** - Chủ tịch HĐQT
Những người đại diện theo ủy quyền:
Bà Ngô Thị Hạnh - Cán bộ pháp chế
Bà Hoàng Thị Vân Thiện - Trưởng phòng Kế toán
Ông Chu Quốc Thái - Trưởng Ban quản lý dự án

(Các đương sự có, vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 16/3/2015 Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Vạn Triều (Gọi tắt là Công ty Vạn Triều) và Công ty Cổ phần May Lê Trực (Gọi tắt là Công ty Lê Trực) có ký kết hợp đồng mua bán văn phòng kết hợp nhà ở mang số CT 1805/HĐMB (Gọi là Hợp đồng 1805). Nội dung hợp đồng thể hiện việc Công ty Lê Trực bán cho Công ty Vạn Triều căn hộ mang số CT 05, tầng 18 của Dự án xây dựng Trung tâm thương mại văn phòng và căn hộ CT để bán và cho thuê Discovery Complex II, địa

chỉ: Số 8B, phố Lê Trực, phường Điện Biên, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; Giá bán là 3.734.275.875đ (Đã bao gồm VAT); Ngày dự kiến bàn giao vào quý IV năm 2015 (Có thể bàn giao sớm hoặc muộn hơn thời điểm quy định nhưng không chậm hơn 180 ngày kể từ thời điểm đến hạn bàn giao dự kiến căn hộ CT cho bên mua).

Thực hiện hợp đồng, Công ty Vạn Triều đã chuyển tiền cho Công ty Lê Trực đủ số tiền mua căn hộ là 3.734.275.875đ (Gồm 1 lần đặt cọc và 3 lần chyển khoản từ 23/01/2015 đến 20/12/2016) nhưng đến nay Công ty Lê Trực không bàn giao căn hộ vì Công ty Lê Trực có nhiều vi phạm trong việc xây dựng dự án, công trình bị cắt ngọn tầng 18 trong đó có căn hộ số CT 1805. Công ty Vạn Triều đã nhiều lần yêu cầu Công ty Lê Trực hoàn trả giá trị căn hộ và tiền lãi do chậm bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng nhưng không được hồi âm.

Công ty Vạn Triều đề nghị Tòa án buộc Công ty Lê Trực phải hoàn trả số tiền đã nộp để mua căn hộ là 3.734.275.875đ và tiền bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng đến ngày xét xử sơ thẩm là 927.430.433đ.

Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, Công ty Lê Trực vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc và tại phiên tòa.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 41/2021/KDTM-ST ngày 18/6/2021 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình đã quyết định:

"1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Vạn Triều đối với Công ty Cổ phần May Lê Trực.

Chấm dứt Hợp đồng mua bán văn phòng kết hợp nhà ở số CT 1805/HĐMB ngày 16/3/2015 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Vạn Triều và Công ty Cổ phần May Lê Trực đối với căn hộ chung cư CT số 05 tại tầng 18, thuộc dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ CT để bán và cho thuê Discovery Complex II, tại số 8B, phố Lê Trực, phường Điện Biên, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội kể từ ngày 18/6/2021.

Buộc Công ty Cổ phần May Lê Trực hoàn trả Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Vạn Triều số tiền 3.734.275.875đ và tiền bồi thường thiệt hại tính đến ngày 18/6/2021: 927.430.433. Tổng cộng 4.661.705.308đ

…

2. Do bị đơn không đưa ra yêu cầu phản tố nên Tòa án không xem xét. Dành quyền khởi kiện bằng một vụ án khác trong trường hợp đương sự có yêu cầu theo quy định của pháp luật"

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, quyền kháng cáo và nghĩa vụ chịu án phí của các đương sự.

Sau khi xét xử trong cùng ngày 18/6/2021 Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành niêm yết bản án tại UBND phường Điện Biên và trụ sở TAND quận Ba Đình. Ngày 01/7/2021 Tòa án cấp sơ thẩm niêm yết bản án tại địa chỉ trụ sở của Bị đơn (Số 8B, Lê Trực, phường Điện Biên, quận Ba Đình, Hà Nội).

Ngày 14/7/2021 Công ty Lê Trực có đơn kháng cáo bản án với lý do không nhận được bất cứ văn bản nào của Tòa án về việc thụ lý và giải quyết đơn khởi kiện của Công ty Vạn Triều.

Tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ yêu cầu kháng cáo và cho rằng ngoài vi phạm về thủ tục tống đạt các văn bản tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm còn bỏ sót người tham gia tố tụng là UBND quận Ba Đình, Sở Quy hoạch Kiến trúc thành phố Hà Nội, UBND

phường Điện Biên. Đây là những cơ quan đã ban hành các quyết định và tổ chức cưỡng chế, phá dỡ công trình xây dựng, điều chỉnh thay đổi quy hoạch của Dự án tại số 8B Lê Trực… để xác định việc Công ty Lê Trực không thể bàn giao được căn hộ số 1805 cho Công ty Vạn Triều là do gặp sự kiện bất khả kháng (thay đổi chính sách của Nhà nước). Công ty Lê Trực không chấp nhận chấm dứt hợp đồng, không đồng ý trả tiền mua nhà và tiền bồi thường thiệt hại do không bàn giao nhà cho Công ty Vạn Triều mà yêu cầu Công ty Vạn Triều nhận căn hộ trên trục căn hộ đã ký kết hợp đồng mua bán cũng mang số 05 nhưng ở các tầng khác từ tầng 17 trở xuống.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án có nội dung chính:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo và biên lai nộp tiền tạm ứng án phí kháng cáo của Công ty Lê Trực làm và nộp đúng quy định của pháp luật nên kháng cáo là hợp lệ.

Tại cấp sơ thẩm, Công ty Lê Trực đã từ bỏ quyền và nghĩ vụ của mình, không tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định. Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định. Các đương sự đã chấp hành đúng theo quy định tại Điều 68, 69, 70, 71, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Theo thỏa thuận tại Điều 12 của Hợp đồng mua bán căn hộ đã quy định trong trường hợp không bàn giao được nhà thì Công ty Lê Trực phải thanh toán trả Công ty Vạn Triều cả số tiền nợ gốc và lãi theo mức lãi suất tiền gửi kỳ hạn 03 tháng của Ngân hàng BIDV vì vậy Tòa án sơ thẩm buộc Công ty Lê Trực phải thanh toán bồi thường gốc, lãi là có căn cứ. Đề xuất: Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Lê Trực, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Ba Đình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Xét về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo và biên lai nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của Công ty Cổ phần may Lê Trực (Công ty Lê Trực) làm và nộp trong thời hạn luật định nên kháng cáo được chấp nhận.

Xét về nội dung kháng cáo: Công ty Lê Trực kháng cáo cho rằng không nhận được bất cứ văn bản tố tụng nào của Tòa án nhân dân quận Ba Đình về việc thụ lý và giải quyết vụ án theo đơn khởi kiện của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Vạn Triều (Công ty Vạn Triều).

HĐXX thấy rằng: Hồ sơ vụ án thể hiện ngày 11/01/2021 Tòa án nhân dân quận Ba Đình ban hành Thông báo thụ lý vụ án sơ thẩm số 02/2021/TLST ngày 11/01/2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng kinh tế" giữa Nguyên đơn là Công ty Vạn Triều, Bị đơn là Công ty Lê Trực.

Ngày 12/01/2021 Tòa án ban hành Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải báo cho các bên đương sự có mặt tại Tòa án để tham gia hòa giải vào hồi 9h ngày 27/01/2021.

Thông báo thụ lý và Thông báo hòa giải được Tòa án gửi cho Bị đơn qua đường bưu điện.

Sau đó Tòa án còn ban hành các Thông báo hòa giải, công khai chứng cứ và các Quyết định xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa… Các văn bản tố tụng này đều được niêm yết tại 3 nơi: Trụ sở TAND quận Ba Đình; Số 8B Lê Trực (Trụ sở Bị

đơn); UBND phường Điện Biên (Nơi có trụ sở của Bị đơn). Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm không niêm yết các văn bản nêu trên tại nơi cư trú của người đại diện theo pháp luật của Bị đơn là ông Trần Đức Minh ở C11, ngõ 221, phố Tôn Đức Thắng, phường Hàng Bột, quận Đống Đa, Hà Nội và UBND phường Hàng Bột (Địa phương nơi có ông Minh cư trú). Nhưng tại Thông báo về việc thụ lý vụ án kinh doanh thương mại số 02/2021/TB-TL-VA ngày 11/01/2021 (Bút lục 68), Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 89/2021/QĐ-CCTLCC ngày 12/5/2021 (Bút lục 113) và Quyết định hoãn phiên tòa số 65/2021/QĐST-HPT ngày 05/5/2021 (Bút lục 109) của Tòa án sơ thẩm đều có chữ ký và chữ viết của ông Trần Đức Minh - Người đại diện của Công ty Lê Trực. Thậm trí ông Minh còn ghi thêm nội dung "Đã nhận văn bản, công ty CP May Lê Trực có văn bản giải trình và đề nghị 15h30 ngày 12/5/2021". Như vậy chứng tỏ Công ty Lê Trực đã được Tòa án thông báo việc thụ lý vụ án, thông báo thực hiện các quyền giao nộp chứng cứ, thông báo tham gia phiên tòa hợp lệ nhưng Công ty không chấp hành theo quy định tức Công ty đã tự tước bỏ quyền và nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng. Nội dung kháng cáo này không đúng.

Tiếp theo, tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty Lê Trực cho rằng cần phải đưa thêm UBND quận Ba Đình, UBND phường Điện Biên, Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội vào tham gia tố tụng để làm rõ trách nhiệm và lỗi của các bên trong việc chậm trễ không bàn giao được nhà cho Công ty Vạn Triều.

Tuy nhiên, cũng chính Công ty Lê Trực thừa nhận tại Bản trình bày nội dung kháng cáo thì Quyết định số 2452/QQĐ-UBND ngày 05/12/2008 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết phần kiến truc hai bên trục đường Cầu Giấy - Kim Mã - Hùng Vương tỷ lệ 1/500- Lô đất ký hiệu L30 của Công ty Lê Trực với các chỉ tiêu chiều cao công trình tối đa là 70m và cụm hỗn hợp tổng cộng 20 tầng và 4 tầng hầm. Văn bản số 499/QHKT-P3 ngày 16/4/2009 của Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng và phương án thiết kế kiến trúc với các chỉ tiêu chiều cao 69,1m, quy mô 20 tầng nổi. Văn bản số 2154/SXD-TĐ ngày 07/4/2009 của Sở Xây dựng Hà Nội thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở với quy mô công trình gồm 4 tầng hầm, 20 tầng nổi và chiều cao 69,1m. Ngày 15/02/2010 công trình xây dựng Dự án của Công ty Lê Trực đã khởi công xây dựng. Thế nhưng ngày 24/3/2013 Sở Xây dựng Hà Nội ban hành Giấy phép xây dựng số 11/GPXD-SXD cho phép quy mô công tình còn 18 tầng và chiều cao là 53m, chiều cao các tầng bị hạ thấp còn 2,94m/tầng. Tuy nhiên đến ngày 16/3/2015 Công ty Lê Trực mới ký kết hợp đồng bán căn hộ số 1805 của Dự án cho Công ty Vạn Triều.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty Lê Trực cũng thừa nhận mặc dù nhận được các quyết định liên quan đến việc phê duyệt quy hoạch, quyết định cưỡng chế, quyết định xử phạt hành chính liên quan đến Dự án xây dựng tòa nhà tại 8B Lê Trực nhưng Công ty đã không nộp đơn khởi kiện các quyết định nêu trên đến Tòa án. Do vậy đề nghị đưa các cơ quan nêu trên vào tham gia tố tụng trong vụ án này là không cần thiết. Việc không bàn giao được căn hộ số 1805 theo thỏa thuận mua bán giữa Công ty Lê Trực và Công ty Vạn Triều là do lỗi của Công ty Lê Trực.

Tuy nhiên, theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng mua bán văn phòng kết hợp nhà ở số CT 1805/HĐMB đã quy định rất rõ tại điểm a Điều 12.2 "Trong quá trình xây dựng căn hộ CT, nhằm đảm bảo chất lượng công trình ở mức độ cao

nhất, việc thi công căn hộ CT có thể bị chậm trễ hơn so với thời gian dự kiến nhưng không vượt quá 180 ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ CT theo khoản 8.2 Điều 8 của Hợp đồng này, với điều kiện Bên mua đã tuân thủ đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp đồng thì Bên bán phải trả cho Bên mua một khoản tiền lãi phát sinh do chậm bàn giao trên số tiền mà Bên mua đã trả cho Bên bán và được tính theo lãi suất tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (ba) tháng của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam công bố tại thời điểm bàn giao căn hộ CT. Trong bất cứ trường hợp nào, tổng các khoản tiền lãi và tiền phạt (nếu có) mà bên bán trả cho Bên mua sẽ không vượt quá 10% giá bán căn hộ".

Như vậy, giá căn hộ khi 2 bên thỏa thuận trong hợp đồng mua bán là 3.734.275.875đ nên số tiền lãi và tiền phạt không quá 10% tức sẽ là 373.427.587đ.

Do vậy, kháng cáo của Công ty Lê Trực được chấp nhận một phần về mức tiền bồi thường thiệt hại nên Công ty không phải chịu án phí phúc thẩm.

Từ những nhận định trên.

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 41/2021/KDTM-ST ngày 18/6/2021 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Vạn Triều đối với Công ty Cổ phần May Lê Trực về việc chấm dứt Hợp đồng mua bán văn phòng kết hợp nhà ở số CT 1805/HĐMB ngày 16/3/2015 thuộc dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ CT để bán và cho thuê Discovery Complex II, tại số 8B, phố Lê Trực, phường Điện Biên, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Công ty Cổ phần May Lê Trực hoàn trả Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Vạn Triều số tiền 3.734.275.875đ và tiền bồi thường thiệt hại là 373.427.587đ Tổng cộng 4.107.703.462đ.

2. Về án phí: Công ty Cổ phần May Lê Trực phải chịu 112.107.000đ tiền án phí KDTM sơ thẩm. Công ty đã nộp 2.000.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 067323 ngày 22/7/2021 tại Chi cục thi hành án quận Ba Đình nay được trừ vào tiền án phí phải nộp. Hoàn trả Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Vạn Triều 56.000.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 01146 ngày 11/01/2021 tại Chi cục thi hành án quận Ba Đình.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
-VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận Ba Đình;
- Chi cục THA quận Ba Đình;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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



Nguyễn Thị Thúy Hạnh