TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** ----------	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** ***Độc lập - Tự do - Hạnh phúc*** ----------
Bản án số: 375/2019/DS-PT Ngày: 26/11/2019 V/v: Tranh chấp hợp đồng mua, bán căn hộ chung cư.	**NHÂN DANH** **NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI** ***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Đinh Như Lâm

Các thẩm phán: Ông Vũ Viết Văn

Ông Đỗ Minh Hoàng

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Nguyễn Lưu Ly – Thư ký Toà án nhân nhân thành phố Hà Nội

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà- Kiểm sát viên

Trong ngày 26/11/2019, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 282/2019/TLPT - DS ngày 05/9/2019 về: *"Tranh chấp hợp đồng mua, bán căn hộ chung cư"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 10/6/2019 của Toà án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:298/2019/QĐ-PT ngày 23/9/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1.Ông Trần Anh Dũng; sinh năm: 1963; Nơi đăng ký Hộ khẩu thường trú: Số 53 ngách 06/100 đường Vĩnh Phúc, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt tại phiên tòa.

1.2. Bà Bùi Thúy Nga; sinh năm: 1974; Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số nhà 22, Tổ 19, phường Đức Giang, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội. Có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thúy Nga là anh Đặng Thành Vinh; sinh năm: 1983; Địa chỉ: Tầng 4, tòa A, tòa nhà Sông Đà, số 36 đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội; theo văn bản ủy quyền lập ngày 04/11/2019. Có mặt tại phiên toà.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân. Trụ sở: Số 202 đường Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thanh Thúy – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

+ Ông Nguyễn Thế Trung, sinh năm 1982; địa chỉ: Tầng 27, TNR Tower 54A Nguyễn Chí Thanh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

+ Ông Trần Việt Dũng, sinh năm 1993; địa chỉ: Tầng 25, TNR Tower 54A Nguyễn Chí Thanh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

+ Ông Bùi Đức Quang, sinh năm 1974; địa chỉ: Tầng 27, TNR Tower 54A Nguyễn Chí Thanh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

4. Người kháng cáo ông Trần Anh Dũng và bà Bùi Thúy Nga là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 22/10/2015, vợ chồng bà Nga, ông Dũng (Do bà Nga đại diện) đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số GM/R1.3302/2015/HĐMB (Sau đây viết tắt là "HĐMBCH") với Bên Bán là Công ty TNHH Thương mại – Quảng cáo – Xây dựng – Địa ốc Việt Hân (nay là Công ty cổ phần Thương mại – Quảng cáo – Xây dựng – Địa ốc Việt Hân, sau đây gọi tắt là "Công ty Việt Hân" hoặc "Bên Bán", hoặc "Chủ đầu tư") để mua căn hộ chung cư số 02, Tầng 33, Tòa nhà R1, Dự án Khu nhà ở - Văn phòng – Dịch vụ tại địa chỉ 136 Hồ Tùng Mậu, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội (sau đây gọi tắt là "Dự Án") mà Công ty Việt Hân là Chủ đầu tư. Thực hiện đúng HĐMBCH nêu trên, bà Nga, ông Dũng đã thanh toán cho Công ty Việt Hân tổng số tiền là: 4.169.532.794 đồng (*Bốn tỷ, một trăm sáu mươi chín triệu năm trăm ba mươi hai nghìn, bảy trăm chín mươi tư đồng*), tương ứng 99% giá trị căn hộ, theo 02 đợt thanh toán: Đợt 1: 1.324.415.169 đồng (Vào ngày 23/10/2015) và Đợt 2: 2.845.108.625 đồng (Vào ngày 28/10/2015).

Tuy nhiên, quá trình thực hiện HĐMBCH, Công ty Việt Hân lại liên tục vi phạm nghiêm trọng các quy định của HĐMBCH và các quy định của pháp luật, cụ thể:

1. Công ty Việt Hân có hành vi lừa dối bên mua khi ký kết hợp đồng mua bán căn hộ:

Tại thời điểm giao kết HĐMBCH với bà Nga, ông Dũng (Cũng như đối với tất cả các khách hàng/Bên mua căn hộ khác) Công ty Việt Hân mô tả Dự Án (Thông qua việc dựng sa bàn mô phỏng thiết kế Dự Án; làm các video, in hình ảnh quảng cáo trên các phương tiện thông tin đại chúng; xây dựng tờ bìa của HĐMBCH; trực tiếp giới thiệu với bà Nga, ông Dũng cũng như các khách hàng tại phòng trưng bày hoặc tại các hội nghị khách hàng ...) có Khu C – Tòa Trung Tâm Thương Mại, Văn Phòng và Dịch

Vụ (Gọi tắt là TTTM) được xây dựng tổng chiều cao không quá 5 tầng với mái vòm uốn lượn. Tuy nhiên, kể từ khi lập dự án đến nay, Công ty Việt Hân đều xin phê duyệt và được phê duyệt thiết kế xây dựng khu C là Công trình " Văn phòng – dịch vụ - công cộng" với chiều cao là 40 tầng. Thể hiện qua các văn bản số: 2760/QHKT-P1 ngày 23/8/2010 của sở quy hoạch kiến trúc Hà Nội V/v: "Phương án kiến trúc sơ bộ các công trình thuộc dự án "Khu nhà ở -Văn phòng – Dịch vụ" tại khu đất 136 Hồ Tùng Mậu, thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội"; Văn bản số 1840/BXD-HĐXD ngày 23/9/2010 của Bộ xây dựng V/v " Tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở công trình Khu nhà ở - Văn phòng – Dịch vụ 136 Hồ Tùng Mậu, TT Cầu Diễn, huyện Từ Liêm, Hà Nội"; Các bản vẽ thiết kế tại Hồ sơ xin thỏa thuận phương án thiết kế các năm 2010, 2015, 2016.

2. Công ty Việt Hân bán căn hộ hình thành trong tương lai khi chưa đủ điều kiện được bán, HĐMBCH vi phạm điều cấm của Luật kinh doanh bất động sản.

Tại thời điểm ký HĐMB căn hộ với bà Bùi Thúy Nga, Công ty Việt Hân chưa đáp ứng điều kiện theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, cụ thể như sau:

2.1. Công ty Việt Hân bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai khi chưa đủ điều kiện được bán:

Ngày 22/6/2016, Cục quản lý xây dựng Bộ xây dựng mới có Văn bản số 537/HĐXD-QLDA "V/v Thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở khu K01 và K02 thuộc dự án Khu nhà ở - Văn phòng – Dịch vụ tại 136 Hồ Tùng Mậu, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội".

Đến ngày 16/5/2017, Cục quản lý hoạt động xây dựng Bộ xây dựng mới có văn bản 373/HĐXD-QLTK "V/v thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình K01, K02 thuộc dự án Khu nhà ở - Văn phòng – Dịch vụ tại số 136 Hồ Tùng Mậu, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội", trong đó tòa nhà 101 khu K01 căn hộ 3302 Công ty Việt Hân bán cho nguyên đơn.

Đến thời điểm ngày 22/6/2016, Công ty Việt Hân vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thiết kế thi công các tòa nhà Khu K01 nói chung và Tòa nhà 101 có căn hộ bán cho nguyên đơn theo HĐMBCH nói riêng. Cho đến thời điểm ngày 16/5/2017, thiết kế kỹ thuật của Dự án Goldmark City (Đã được Cục quản lý hoạt động Bộ xây dựng thẩm định) còn chưa được Người quyết định đầu tư là Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội phê duyệt theo các Điều 23, 24 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về hoạt động xây dựng.

2.2 Công ty Việt Hân bán căn hộ cho bà Bùi Thúy Nga khi chưa có Giấy phép xây dựng:

Dự án Khu nhà ở - Văn phòng – Dịch vụ tại 136 Hồ Tùng Mậu do Công ty Việt Hân làm chủ đầu tư đã được phê duyệt năm 2010 và thuộc trường hợp không cần cấp phép xây dựng theo các văn bản có hiệu lực tại thời điểm phê duyệt. Tuy nhiên, năm

2015, công ty Việt Hân có sự thay đổi phương án kiến trúc và thiết kế xây dựng nên việc xây dựng theo phương án kiến trúc, thiết kế xây dựng mới đối với các công trình thuộc Dự án này phải được triển khai thực hiện theo quy định của Luật xây dựng năm 2014, điều này được quy định tại khoản 1 Điều 166 Luật xây dựng năm 2014. Tại Quyết định số 412/QĐ-UBND, UBND thành phố Hà Nội đã yêu cầu công ty Việt Hân phải "Hoàn thành đầy đủ thủ tục đầu tư xây dựng (quyết định chủ trường đầu tư, thẩm định thiết kế, điều chỉnh giấy phép xây dựng...) theo Luật Nhà ở năm 2014, Luật xây dựng năm 2014". Theo quy định tại Điều 91 Luật xây dựng năm 2014, một trong những điều kiện cơ bản để được cấp Giấy phép xây dựng là "Thiết kế xây dựng công trình đã được thẩm định, phê duyệt theo quy định tại Điều 82 của Luật này". Đến thời điểm ngày 16/5/2017 thiết kế kỹ thuật của Dự án Goldmark city mới được Cục quản lý hoạt động xây dựng Bộ xây dựng thẩm định và còn chưa được Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội phê duyệt nên có cơ sở xác định công ty Việt Hân đã bán căn hộ hình thành cho tương lai cho Nguyên đơn khi chưa có Giấy phép xây dựng.

2.3 Công ty Việt Hân vi phạm điều kiện kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai của Sở xây dựng thành phố Hà Nội.

Tại công văn số 6264/SXD-QLN ngày 16/7/2018 Sở xây dựng gửi Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội có nội dung : "Cho đến ngày 11/12/2015, Dự án khu nhà ở - Văn phòng – Dịch vụ 136 Hồ Tùng Mậu (Goldmark city) của Công ty Việt Hân chưa đáp ứng đủ các quy định về điều kiện kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014". Như vậy, việc Nguyên đơn bán căn hộ hình thành trong tương lai cho nguyên đơn tại thời điểm 22/10/2015 là chưa đủ điều kiện.

2.4 Công ty Việt Hân bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai khi chưa có bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Tại thời điểm ký HĐMBCH chung cư cho bà Nga, ông Dũng, Công ty Việt Hân đang trong giai đoạn xin điều chỉnh phương án kiến trúc và điều chỉnh cơ cấu căn hộ đối với Khu A và Khu B của Dự Án, trong đó có khối 101 (Thể hiện trong HĐMBCH là Tòa nhà R1) Khu A (là khối có căn hộ mà Công ty Việt Hân ký HĐMBCH bán cho bà Nga, ông Dũng).

Như vậy, tại thời điểm ký HĐMBCH (ngày 22/10/2015), Công ty Việt Hân còn chưa được phê duyệt phương án kiến trúc điều chỉnh của Dự Án nói chung cũng như Khối 101 (Tòa nhà R1 - là Tòa nhà có căn hộ mà Công ty Việt Hân ký HĐMBCH bán cho bà Nga, ông Dũng) Khu A (Là một trong những nội dung Dự Án mà Công ty Việt Hân xin điều chỉnh), nên chưa thể có "Bản vẽ thiết kế thi công đã được phê duyệt" đối với Khối 101 theo phương án kiến trúc điều chỉnh này.

Như vậy, tại thời điểm ký HĐMBCH với vợ chồng bà Nga, ông Dũng (ngày 22/10/2015), Công ty Việt Hân còn chưa được phê duyệt phương án kiến trúc điều chỉnh cơ cấu căn hộ từ 11 căn/sàn lên 17 căn/sàn (Thiết kế cơ sở), nên

chưa thể có "Bản vẽ thiết kế thi công đã được phê duyệt" của căn hộ và mặt bằng tầng căn hộ mua bán (Với thiết kế 17 căn/sàn, theo phương án điều chỉnh cơ cấu và số lượng căn hộ). Tuy nhiên, tại Phụ lục 1 HĐMBCH đã ký với vợ chồng ông Dũng, bà Nga, Công ty Việt Hân đã đưa vào 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán (Với thiết kế 17 căn/sàn). Rõ ràng, các bản vẽ thiết kế thi công này đều là những bản vẽ chưa được Cơ quan chuyên môn thuộc Bộ Xây dựng thẩm định và phê duyệt.

Từ những nội dung nêu trên, có thể khẳng định rằng, tại thời điểm giao kết HĐMBCH với vợ chồng bà Nga, ông Dũng, Công ty Việt Hân chưa được bất cứ cơ quan có thẩm quyền nào phê duyệt bản vẽ thiết kế thi công căn hộ chung cư số 02, Tầng 33, Tòa nhà R1 thuộc Dự Án, với thiết kế 17 căn hộ/sàn.

Ngoài ra, tại thời điểm ký HĐMBCH với bà Nga, ông Dũng, Công ty Việt Hân cũng không cung cấp cho bà Nga, ông Dũng Biên bản nghiệm thu đã hoàn thành phần móng của Tòa nhà R1 Khu A.

2. 5. Công ty Việt Hân không cung cấp cho bà Nga, ông Dũng Cam kết bảo lãnh của Ngân hàng theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014:

Theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng; Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho bên mua, bên thuê mua khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua.

Tuy nhiên, tại thời điểm ký HĐMBCH với bà Nga, ông Dũng, Công ty Việt Hân không cung cấp cho bà Nga, ông Dũng Cam kết bảo lãnh của Ngân hàng là vi phạm điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định nêu trên.

3. Công ty Việt Hân có hành vi huy động vốn trái phép:

Do Công ty Việt Hân chưa đáp ứng đủ điều kiện để bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật, nên việc Công ty Việt Hân thực hiện việc ký HĐMBCH để huy động vốn từ bà Nga, ông Dũng (Cũng như các khách hàng khác) là trái pháp luật.

- Theo quy định tại khoản 3 Điều 1 Thông tư số 02/2013/TT-BXD ngày 08/3/2013 của Bộ Xây dựng *"Hướng dẫn việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ các dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và chuyển đổi nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ"* thì việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ chỉ được thực hiện đối với các hạng mục công trình xây dựng và căn hộ (kể cả cao tầng và thấp tầng) mà chủ đầu tư chưa ký hợp đồng góp vốn, hợp đồng mua bán với khách hàng. Trường hợp đã ký hợp đồng góp vốn, hợp đồng mua bán với khách hàng thì trước khi thực hiện việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ, điều chỉnh mục đích sử dụng thì phải được sự đồng ý bằng văn bản của tất cả khách hàng đã ký hợp đồng.

Tại thời điểm ký HĐMBCH với bà Nga, ông Dũng, Công ty Việt Hân đang trong giai đoạn trình các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án điều chỉnh cơ cấu căn hộ (Chưa được phê duyệt) và Công ty Việt Hân đã có Văn bản số 83/2015/CV-VH ngày 02/6/2015 về việc cam kết chưa huy động vốn thực hiện đầu tư xây dựng Dự Án.

Tuy nhiên, trong khi chưa được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án điều chỉnh, Công ty Việt Hân vẫn thực hiện ký kết HĐMBCH với bà Nga, ông Dũng cũng như các khách hàng khác để huy động vốn trái pháp luật.

Hành vi huy động vốn nêu trên của Công ty Việt Hân đã vi phạm nghiêm trọng Nguyên tắc huy động vốn quy định tại Điều 68 Luật Nhà ở năm 2014, vi phạm điều cấm quy định tại khoản 5 Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Việc Công ty Việt Hân giao kết HĐMBCH với bà Nga, ông Dũng đã vi phạm các điều cấm theo quy định tại khoản 1, khoản 3, khoản 4, khoản 5 Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và điều cấm quy định tại khoản 1 Điều 10 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng, xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nga, ông Dũng.

Mặt khác, trong quá trình thực hiện HĐMBCH với bà Nga, ông Dũng, Công ty Việt Hân đã liên tục có những hành vi vi phạm Hợp đồng, coi thường pháp luật, coi thường khách hàng nên bà Nga, ông Dũng thấy rằng không thể chấp nhận tiếp tục thực hiện HĐMBCH này.

Bởi vậy, thay mặt vợ chồng bà Nga, ông Dũng, kính đề nghị Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội giải quyết các nội dung sau đây:

1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số GM/R1.3302/2015/HĐMB ký ngày 22/10/2015 giữa Bên Mua là bà Bùi Thúy Nga với Bên Bán là Công ty TNHH Thương mại – Quảng cáo – Xây dựng – Địa ốc Việt Hân (nay là Công ty cổ phần Thương mại – Quảng cáo – Xây dựng – Địa ốc Việt Hân) vô hiệu do bị lừa dối và vi phạm các điều cấm theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

2. Giải quyết hậu quả của Hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu, buộc Công ty cổ phần Thương mại – Quảng cáo – Xây dựng – Địa ốc Việt Hân phải hoàn trả cho bà Nga, ông Dũng toàn bộ số tiền mua nhà mà bà Nga, ông Dũng đã thanh toán, với tổng số tiền là: 4.169.532.794 đồng **(***Bốn tỷ một trăm sáu mươi chín triệu năm trăm ba mươi hai nghìn bảy trăm chín mươi tư đồng)*

3. Buộc Công ty Việt Hân phải bồi thường cho bà Nga, ông Dũng tiền lãi trên số tiền mua nhà mà bà Nga, ông Dũng đã thanh toán, theo lãi suất đúng bằng lãi suất mà bà Nga, ông Dũng đã vay của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam là 8,99%/năm, kể từ thời điểm thanh toán đầu tiên tạm tính đến ngày 04/01/2019 với tổng số tiền: 1.172.470.000 đồng. Buộc bị đơn tiếp tục thanh toán tiền lãi/số tiền mua nhà kể từ ngày 04/01/2019 cho đến khi thanh toán xong.

Tại bản tự khai và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án bị đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Phía chủ đầu tư là công ty Việt Hân không có vi phạm gì, việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ là hoàn toàn tự nguyện giữa các bên.

Công ty Việt Hân có đủ điều kiện pháp lý để thực hiện việc mua bán kinh doanh bất động sảntheo Luật kinh doanh bất động sản 2014, toàn bộ dự án đã được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng. Phía bị đơn đã thực hiện đúng các cam kết trong hợp đồng và đã bàn giao căn hộ đúng thời hạn. Trong quá trình chào bán căn hộ, công ty Việt Hân đã có văn bản xin phép Sở xây dựng. Khi thực hiện việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ 3302 tòa nhà R1, công ty Việt Hân đã thực hiện đầy đủ các yêu cầu pháp lý để thực hiện việc chào bán, ký kết căn hộ. Trước khi ký hợp đồng mua bán căn hộ, khách hàng đã đều được cung cấp đầy đủ giấy tờ theo quy định, các khách hàng đã đọc và ký vào hợp đồng. Bị đơn chỉ thay đổi cơ cấu thiết kế căn hộ và được chấp thuận phê duyệt của sở kiến trúc và UBND thành phố Hà Nội chứ không hề điều chỉnh mục đích thay đổi nhà ở, không thay đổi mục đích tiêu dùng bán cho khách hàng và sự điều chỉnh này không ảnh hưởng đến chính căn hộ của khách hàng.

Công ty Việt Hân không có hành vi gian lận, lừa dối khách hàng vì khách hàng đã được nghiên cứu đầy đủ, chính xác đảm bảo quyền lợi nên mới đặt bút ký hợp đồng. Đối với khu C, hiện tại chưa có tòa nhà nào 40 tầng. Nguyên đơn đã đảm bảo quy định của Luật kinh doanh bất động sản 2014 và cung cấp đầy đủ giấy tờ cho cơ quan nhà nước, cũng đã có hợp đồng bảo lãnh đối với cả dự án. Vì vậy, bị đơn không đồng ý với ý kiến của nguyên đơn đề nghị Toà án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DSST ngày 10/6/2019 của Tòa án nhân dân quận Băc Từ Liêm, thành phố Hà Nội đã xử và quyết định:

***** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thúy Nga và ông Trần Anh Dũng đối với Công ty cổ phần Thương mại – Quảng cáo – Xây dựng – Địa ốc Việt Hân về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng số GM/R1.3302/2015/HĐMB ký ngày 22/10/2015 mua căn hộ 02, tầng 33 Tòa nhà R1 tại Dự án Goldmark City là vô hiệu.

***** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thúy Nga và ông Trần Anh Dũng đối với yêu buộc Công ty cổ phần Thương mại – Quảng cáo – Xây dựng – Địa ốc Việt Hân phải hoàn trả cho vợ chồng ông Dũng, bà Nga toàn bộ số tiền mua nhà mà vợ chồng ông, bà đã thanh toán, với tổng số tiền là: 4.169.532.794 đồng (*Bốn tỷ một trăm sáu mươi chín triệu năm trăm ba mươi hai nghìn bảy trăm chín mươi tư đồng)*; Tiền bồi thường thiệt hại theo lãi suất là là 8,99%/năm, kể từ thời

điểm thanh toán đầu tiên tính đến ngày 07/6/2019 với tổng số tiền: 1.326.742.471 đồng

***** Bà Bùi Thúy Nga, ông Trần Anh Dũng và Công ty cổ phần thương mại quảng cáo xây dựng địa ốc Việt Hân tiếp tục thực hiện Hợp đồng số GM/R1.3302/2015/HĐMB ký ngày 22/10/2015 mua căn hộ 02, tầng 33 Tòa nhà R1 tại Dự án Goldmark City.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/6/2019, nguyên đơn là ông Trần Anh Dũng và bà Bùi Thúy Nga kháng cáo toàn bộ nội dung bản án yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết toàn bộ bản án trên để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay:

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thúy Nga là anh Đặng Thành Vinh trình bày nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, không rút kháng cáo và trình bày văn bản nêu ý kiến về việc kháng cáo của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Topaf án nhân dân quận Bắc Từ Liên giải quyết lại thyeo trình tự sơ thẩm.

Nguyên đơn là bà Bùi Thúy Nga trình bày ý kiến nhất trì với lơi trình bày của người đại diện theo ủy quyền là anh Đặng Thành Vinh; bà Nga cũng trình bày tại phiên tòa ngày hôm nay bà không xuất trình thêm chứng cứ tài liệu gì thêm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án đã đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên sửa bản án sơ thẩm chận nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa Nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

Khi các bên đương sự tham gia giao dịch và ký hợp đồng mua bán căn hộ, Bộ luật Dân sự năm 2005 đang có hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự đang có hiệu lực pháp luật tại thời điểm giao dịch để giải quyết.

Ngày 21/6/2019, Tòa án cấp sơ thẩm nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn có chữ ký của ông Trần Anh Dũng và bà Bùi Thúy Nga; ngày 01/7/2019, Tòa án cấp sơ thẩm có thông báo nộp tiền tạm ứng án phí; ngày 05/7/2019, Tòa án cấp sơ thẩm đã giao thông báo nộp tiền tạm ứng án phí cho ông Trần Anh Dũng và bà Bùi Thúy Nga; ngày 05/7/2019, bà Bùi Thúy Nga đã nộp số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền 300.000 đồng như vậy Hội đồng xét xử xét thấy người kháng cáo là bà Bùi Thúy Nga.

Cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Đơn kháng cáo và biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà Bùi Thúy Nga đã nộp trong hạn luật định nên được xác định là kháng cáo hợp lệ.

[2] **Về nội dung: xét yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thúy Nga**

2.1. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm các đương sự không xuất trình được thêm tài liệu chứng cứ gì mới.

Xét tính hợp pháp của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư căn hộ số 3302 tầng 33 tòa R1 ngày 22 tháng 10 năm 2015 số hợp đồng: GM/R1.3302/2015/HĐMB.

Ngày 22/10/2015, vợ chồng bà Nga, ông Dũng (Do bà Nga đại diện) đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số GM/R1.3302/2015/HĐMB (Sau đây viết tắt là "HĐMBCH") với Bên Bán là Công ty TNHH Thương mại – Quảng cáo – Xây dựng – Địa ốc Việt Hân (Nay là Công ty cổ phần Thương mại – Quảng cáo – Xây dựng – Địa ốc Việt Hân) để mua căn hộ chung cư số 02, Tầng 33, Tòa nhà R1, Dự án Khu nhà ở - Văn phòng – Dịch vụ tại địa chỉ 136 Hồ Tùng Mậu, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội mà Công ty Việt Hân là Chủ đầu tư. Tại Khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng ngày 22/10/2015 quy định tiến độ xây dựng nhà ở được thoả thuận: Giai đoạn 1: Đã xong phần móng trước khi ký hợp đồng này; giai đoạn 2: Dự kiến bàn giao nhà vào ngày 31/03/2017 (khoản 1 Điều 8 Hợp đồng có thể sớm hơn hoặc muộn hơn không quá 90 ngày). Thời gian cụ thể được quy định tại khoản 2 Điều 8 Hợp đồng này.

- Về hình thức: Hợp đồng số GM/R1.3302/2015/HĐMB ngày 22/10/2015 là hợp đồng được chủ đầu tư thực hiện đăng ký theo mẫu lưu chiểu tại cục quản lý cạnh tranh của Bộ công thương. Đối chiếu với quy định của Luật thì đây là hợp đồng đúng về mặt hình thức.

- Về nội dung hợp đồng: Các bên chủ thể của hợp đồng khi giao kết đều có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực chủ chủ thể và năng lực hành vi dân sự. Các chủ thể khi giao kết hợp đồng đều ký, đọc và hiểu rõ về hợp đồng và ký kết hoàn toàn tự nguyện, không bị cưỡng ép. Tất cả các trang trong hợp đồng và phụ lục hợp đồng đều được bà Bùi Thúy Nga ký xác nhận. Phần đầu tiên của hợp đồng là căn cứ để giao kết hợp đồng thể hiện rõ tính chất, căn cứ pháp lý của chủ đầu tư khi chào bán căn hộ. Điều 5, Điều 6, Điều 11,12,13 của hợp đồng ghi rất rõ quyền và nghĩa vụ của các bên đối với HĐMBCH khi giao kết. Như vậy, có thể hểu rằng thời điểm

22/10/2015 khi bà Bùi Thúy Nga ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: GM/R1.3302/2015/HĐMB ngày 22/10/2015 bà Nga đã được cung cấp đầy đủ thông tin, cung cấp đầy đủ về hồ sơ pháp lý của dự án trong đó có căn hộ của nguyên đơn.

2.2. Quá trình thực hiện hợp đồng:

Nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty Việt Hân tổng số tiền 4.169.523.794 đồng, tương đương 99% giá trị hợp đồng. Ngày 19/4/2017, Công ty Việt Hân có thông báo bàn giao nhà gửi cho ông Dũng, bà Nga. Tuy nhiên, nguyên đơn không nhận nhà với lý do:

* Về việc Công ty Việt Hân có hành vi lừa dối bên mua khi khi ký Hợp đồng mua bán căn hộ:

Căn cứ mà nguyên đơn cho rằng bị chủ đầu tư lừa dối là quảng cáo sai sự thật, dựng sa bàn không đúng về dự án, vì trong hồ sơ, thiết kế của Dự án Goldmark City được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép triển khai thì Khu C là khối nhà cao 40 tầng. Tuy nhiên chủ đầu tư đã lừa dối khách hàng bằng các hình thức quảng cáo khác nhau đó là: Trung tâm thương mại 5 tầng, có mái cong uốn lượn nhìn ra hồ điều hoà phía sau của Nghĩa trang Mai Dịch. Làm cho khách hàng lầm tưởng đó là sự thật, hồ điều hoà nằm trong khuôn viên dự án. Từ đó khách hàng tin tưởng và đã đăng ký mua căn hộ với giá cao.

Qua nghiên cứu các tài liệu về hồ sơ thiết kế của Dự án Goldmark City trong đó có Khu C, Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo Quyết định 2106/QĐ-UBND, Công ty Việt Hân được phép xây dựng khu đất thương mại – văn phòng – công cộng, chiều cao công trình từ 3-5-40 tầng. Theo phương án kiến trúc số 2706/QHKT-P1, Công ty Việt Hân được chấp thuận xây dựng khu Dịch vụ thương mại từ tầng 1 đến tầng 5. Do đó, Công ty Việt Hân có thể xây dựng khu thương mại - văn phòng - dịch vụ 03 tầng, 05 tầng và tối đa là 40 tầng phân theo từng mục đích sử dụng khác nhau. Cũng tại cổng của công trình xây dựng, Công ty Việt Hân đã có bản mô hình toàn bộ khu dự án và không có bất kỳ thiết kế nào liên quan đến việc khu C chỉ xây dựng tối đa 05 tầng. Qua thực tế xem xét tại buổi thẩm định tại chỗ ngày 20/9/2018 của Toà án thì hiện tại Khu C mới xong phần móng, thực tế chưa có bất kỳ khối công trình xây dựng nào vượt quá phần móng để suy luận đó là trung tâm thương mại hay khối nhà hỗn hợp cao 40 tầng như khẳng định của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án và xét xử, Toà án cấp sơ thẩm đã có văn bản hỏi cơ quan quản lý Nhà nước về các sai phạm của Công ty Việt Hân trong quá trình triển khai Dự án Goldmark City. Kết quả trả lời của Sở xây dựng thành phố Hà Nội thể hiện: Chủ đầu tư chỉ bị Thanh tra Sở xây dựng thành phố Hà Nội xử phạt vi phạm hành chính số: 47/QĐ-XPVPHC ngày 12/72018 về hành vi "Không gửi cơ quan có thẩm quyền báo cáo hoàn thành đưa công trình vào sử dụng theo quy định tại Điều 16 Nghị định 121/2013/NĐ-CP của chính phủ. Ngoài ra không có bất kỳ biện pháp xử lý vi phạm nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Và cũng không hề có vi phạm nào liên quan đến gian lận hay quảng cáo sai sự thật như khẳng định của nguyên đơn.

Đánh giá các ý kiến, căn cứ pháp lý, tài liệu các đương sự xuất trình và tài liệu, chứng cứ do Toà án cấp sơ thẩm thu thập, Hội đồng xét xử có cơ sở khẳng định chủ đầu tư là Công ty Việt Hân không gian lận, lừa dối khách hàng như cáo buộc của nguyên đơn. Do đó, chủ đầu tư không vi phạm Điều 8 Luật kinh doanh bất động sản, không vi phạm điều cấm của Luật khi giao kết hợp đồng ngày 22/10/2015 với nguyên đơn.

* Về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng vô hiệu do Công ty Việt Hân bán căn hộ hình thành trong tương lai khi chưa điều kiện được bán, HĐMBCH vi phạm điều cấm của Luật kinh doanh bất động sản:

Hội đồng xét xử xét thấy bên phía nguyên đơn nêu căn cứ là Công ty Việt hân ký HĐMBCH với nguyên đơn đối với căn hộ chung cư hình thành trong tương lai khi chưa có thiết kế bản vẽ thi công của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; Chủ đầu tư bán căn hộ khi chưa có giấy phép xây dựng, vi phạm Điều 91 Luật xây dựng năn 2014. Công ty Việt Hân chưa gửi văn bản thông báo cho cơ quan quản lý cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện bán, cho thuê theo Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014.

Dự án Khu nhà ở - Văn phòng – Dịch vụ (Goldmark City) do Công ty Việt Hân làm Chủ đầu tư được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư tại văn bản số: 508/TTg-KTN ngày 05/4/2011 và UBND thành phố Hà Nội tại văn bản số: 2901/UBND-KT&ĐT ngày 21/4/2011.

Ngày 20/01/2010 UBND thành phố Hà Nội có Quyết định số: 2106/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 đối với Khu nhà ở, văn phòng, dịch vụ tại địa chỉ 136 Hồ Tùng Mậu, thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội (Nay là phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội).

Căn cứ quy định tại Khoản C Mục 1 Điều 19 Nghị định số: 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Khoản 5 Điều 4 Mục 1 chương II của Quyết định số: 04/2010/QĐ-UBND ngày 20/01/2010 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định cấp giấy phép xây dựng và quản lý việc xây dựng công trình theo giấy phép trên địa bàn thành phố thì Dự án khu nhà ở, văn phòng, dịch vụ do Công ty Việt Hân làm chủ đầu tư tại địa chỉ 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng công trình (Dự án thuộc nhóm A).

Năm 2011, Chủ đầu tư là Công ty Việt Hân bắt đầu triển khai xây dựng dự án. Ngày 22/8/2012 tại Quyết định số 31 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đã phê duyệt thiết kế thi công dự án. Cuối năm 2014 các căn hộ chung cư toà nhà 101,102,103,104 Khu A của dự án Goldmark City đã hoàn thành. Đến đầu 2015 Công ty Việt Hân gửi Sở xây dựng thành phố Hà Nội thông báo về việc chào bán căn hộ chung cư của các toà nhà thuộc Khu A nêu trên, thể hiện tại các văn bản số: 11/TB-VH ngày 29/01/2015; số: 28/TB-VH ngày 03/02/2015. Đồng thời do biến động của thị trường bất động sản tại thời điển cuối 2014, đầu 2015, công ty Việt Hân có lập hồ sơ gửi các cơ quan có thẩm quyền của thành phố Hà Nội và Bộ xây dựng xin điều chỉnh lại cơ cấu căn hộ. Theo giải trình của công ty Việt Hân thì do

giá trị bất động sản trên thị trường sụt giảm mạnh, nên những căn hộ có diện tích lớn (Dạng Penthouse) khó bán, nên được xem xét, đề xuất, xin phép điều chỉnh. Những căn hộ dưới 120 m^2 không bị điều chỉnh do vẫn có khách hàng tìm mua. Việc xin điều chỉnh lại cơ cấu căn hộ từ 11 căn/sàn lên 17 căn/sàn đã được Công ty Việt Hân thực hiện đúng theo quy định của Luật xây dựng hiện hành và được các cơ quan quản lý Nhà nước của thành phố Hà Nội và Bộ xây dựng chấp thuận.

Quá trình chào bán căn hộ chung cư tại Dự án Goldmark City, Công ty Việt Hân đã thực hiện đúng theo Luật kinh doanh bất động sản 2006 và 2014. Cụ thể là việc niêm yết, chào bán căn hộ được thực hiện qua hợp đồng uỷ quyền bán bất động sản bất động sản số: 41/2015/HĐUQ/VH-CEN ngày 15/4/2015 giữa Công ty TNHH Thương mại – Quảng cáo – xây dựng – Địa ốc Việt Hân với Công ty cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ.

Nghiên cứu các văn bản về việc chào bán căn hộ chung cư, xin phép cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật; nghiên cứu, phân tích, đánh giá các văn bản của Sở xây dựng thành phố Hà Nội, Sở quy hoạch kiến trúc, UBND thành phố Hà Nội và của Bộ xây dựng, Hội đồng xét xử thấy chủ đầu tư là Công ty Việt Hân đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện về việc ký hợp đồng bán căn hộ chung cư của các toà nhà 101,102,103,104 Khu A của Dự án Goldmark City trước khi ký hợp đồng mua bán căn hộ cho khách hàng, trong đó có căn hộ của bà Bùi Thúy Nga, ông Trần Anh Dũng:

Đối với việc thông báo bán nhà cho Sở xây dựng thành phố Hà Nội:

Qua đánh giá tài liệu chứng cứ, Hội đồng xét xử thấy trước khi công ty Việt Hân chào bán căn hộ, bị đơn đã tiến hành thông báo cho Sở xây dựng thành phố Hà Nội, thể hiện tại các văn bản số: 11/TB-VH ngày 29/01/2015; số: 28/TB-VH ngày 03/02/2015; ngày 09/9/2015 Công ty Việt Hân có công văn số 138/2018/CV-VH gửi sở xây dựng thông báo về việc đủ điều kiện kinh doanh tài sản hình thành trong tương lai. Sở xây dựng không trả lời, ngày 12/11/2015 Công ty Việt Hân lại có công văn số 187/2015 gửi Sở xây dựng đề nghị xác nhận đủ điều kiện chào bán căn hộ nhưng không được Sở xây dựng trả lời.

Đối chiếu tại Khoản 2 Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản 2014 quy định "Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý cấp tỉnh về việc nhà ở đã đủ điều kiện được bán, cho thuê mua".

Như vậy, chủ đầu tư đã nhiều lần có văn bản thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai cho Sở xây dựng. Điều luật viện dẫn ở trên cũng chỉ yêu cầu chủ đầu tư thông báo bằng văn bản. Công ty Việt Hân đã thực hiện đầy đủ, đúng luật và nhiều lần. Do đó, có căn cứ khẳng định Công ty Việt Hân không vi phạm điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 55 của Luật kinh doanh bất động sản 2014.

Hội đồng xét xử đánh giá trong Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 cho phép chủ đầu tư ký HĐMBCH khi đã xong phần móng của nhà chung cư và có biên bản nghiệm thu hoàn thành phần móng theo quy định tại Khoản 1 Điều 55. Khu A

trong đó có toà nhà R1, có căn hộ đang tranh chấp được hoàn thành từ năm 2014 và thuộc trường hợp miễn cấp phép xây dựng. Do bị đơn xin điều chỉnh lại cơ cấu căn hộ, nên phải chờ đủ điều kiện của luật mới triển khai chào bán và huy động vốn của khách hàng mua nhà. Chủ đầu tư đã đáp ứng đầy các quy định đó trước khi ký HĐMBCH với nguyên đơn. Do đó, việc huy động vốn của Công ty Việt Hân là đúng quy định của luật, không vi phạm điều cấm quy định tại Điều 56 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2014.

Trước khi ký HĐMBCH với nguyên đơn chủ đầu tư đã được Ngân hàng TMCP hàng Hải Việt Nam ký hợp đồng về cam kết bảo lãnh cho toàn bộ Dự án Goldmark City vào ngày 20/7/2015. Do đó, phù hợp với quy định tại Điều 56 của Luật kinh doanh bất động sản. Việc nguyên đơn nêu căn cứ này để cho rằng bị đơn vi phạm điều cấm của luật, từ đó yêu cầu tuyên bố HĐMBCH vô hiệu là không có căn cứ và không được chấp nhận.

Từ nhưng phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Dự án Goldmark City thuộc trường hợp miễn cấp phép xây dựng công trình. Quá trình thực hiện dự án chủ đầu tư đã tuân thủ đúng phương án, tiến độ xây dựng dự án; trình tự thủ tục lập hồ sơ xin phép điều chỉnh lại cơ cấu căn hộ là đúng Luật xây dựng và được các cơ quan quản lý Nhà nước của thành phố Hà Nội và Bộ xây dựng chấp thuận; việc chào bán căn hộ chung cư được chủ đầu tư thực hiện đúng Luật kinh doanh bất động sản 2006 và 2014.

* Việc nguyên đơn cho rằng Tòa nhà 101 khu K01 Dự án có căn hộ mà Công ty Việt Hân bán cho Nguyên đơn được xây dựng trái pháp luật do Công ty Việt Hân đã triển khai xây dựng Tòa nhà 103 khu K01 với thiết kế 17 căn/tầng trước khi được Cục quản lý hoạt động xây dựng Bộ xây dựng thẩm định thiết kế kỹ thuật; trước khi được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt thiết kế kỹ thuật và cấp phép xây dựng, vi phạm quy định về Luật xây dựng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Như đã phân tích ở trên, Dự án Goldmark City mà Công ty Việt Hân làm chủ đầu tư thuộc nhóm A, nên được miễn cấp phép xây dựng công trình. Năm 2014 Công ty Việt Hân đã xây xong các khối nhà 101,102,103,104 Khu A và các căn hộ như thiết kế ban đầu đã hoàn thiện. Tuy nhiên, do nhu cầu kinh doanh của chủ đầu tư và biến động thị trường bất động sản, chủ đầu tư đã lập hồ sơ trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xin phép điều chỉnh lại cơ cấu căn hộ từ 11 căn/sàn lên 17 căn/sàn. Cho đến trước khi ký HĐMBCH với nguyên đơn và cho đến hiện tại chủ đầu tư là công ty Việt Hân đã đáp ứng đúng, đầy đủ các điều kiện, yêu cầu của Luật xây dựng và Luật kinh doanh bất động sản khi giao kết HĐMBCH với ông Trần Anh Dũng và bà Bùi Thúy Nga. Cụ thể là tại các văn bản: số 3391 ngày 23/12/2014 của Bộ xây dựng; văn bản số 8042 ngày 01/9/2015 của Sở xây dựng thành phố Hà Nội và văn bản ngày 15/6/2015 của Bộ xây dựng. Như vậy, Chủ đầu tư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận và cho phép điều chỉnh lại cơ cấu căn hộ trước khi ký HĐMBCH với nguyên đơn.

Trong HĐMBCH ngày 22/10/2015 tại phần phụ lục I thể hiện rất rõ về vị trí, diện tích, sơ đồ mặt bằng của căn hộ, cùng mặt bằng Toà nhà Ruby1 (R1) – 101 và

sơ đồ vị trí của toà nhà Ruby1 (R1) – 101 trong Dự án Goldmark City. Qua hoạt động kiểm tra, thẩm định tại chỗ của Tòa án cho thấy vị trí, kích thước, không gian, mặt căn hộ 0233 của nguyên đơn không hề bị thay đổi so với vị trí, bản vẽ thiết kế và diện tích mà nguyên đơn và bị đơn đã ký trong HĐMBCH ngày 22/10/2015.

Như vậy, việc nguyên đơn nêu các bản vẽ thiết kế trong hợp đồng ngày 22/10/2015 không có giá trị pháp lý do chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh lại cơ cấu căn hộ và trước khi ký hợp đồng là không đúng. Cho đến thời điểm hiện tại mọi thông tin, tài liệu, chứng cứ về dự án và căn hộ đang có tranh chấp đều đầy đủ và phù hợp với HĐMBCH và phù hợp với các quy định của Luật xây dựng 2014, Luật nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản.

Từ những phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm kết luận các căn cứ mà phía nguyên đơn đưa ra để yêu cầu tuyên bố HĐMBCH ngày 22/10/2015 bị vô hiệu là không có cơ sở, không phù hợp với nhận định, đánh giá của Toà án và không đúng tinh thần của của bản chất sự việc là có cở sở.

Về giải quyết việc tạm ứng chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu các chi phí tố tụng. Xác nhận ông Đặng Thành Vinh đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 10.000.000 đồng. Sau khi Tòa án tiến hành các thủ tục tố tụng xác định chi phí tố tụng là 6.000.000 đồng, số tiền còn lại là 4.000.000 đồng được trả lại cho nguyên đơn. Ông Đặng Thành Vinh đại diện cho nguyên đơn đã nhận đủ tiền vào ngày 29/5/2019.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy có căn cứ để không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thúy Nga cần buộc đương sự tiếp tục thực hiện HĐMBCH ký ngày 22/10/2015.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Về án phí dân sự sơ thẩm: Trần Anh Dũng và bà Bùi Thúy Nga phải chịu án phí theo quy định của pháp luật do yêu cầu khởi kiện của ông, bà không được chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên án sơ thẩm nên các đương sự phải chịu án phí phúc thẩm.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 308; Điều 147; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự

- Các Điều 116,117,118,119 và Điều 430 của Bộ luật Dân sự;

- Các Điều 118, 119, 120, 121,122 và Điều 123 của Luật nhà ở năm 2014;

- Các Điều 8, 17, 18, 55 và Điều 56 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2014;

- Các Điều 32,47,51,61,78,84,89 và Điều 91 của Luật xây dựng năm 2014;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử :

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số ***13***/2019/DS-ST ngày 10/6/2019 của Toà án nhân dân quận Bắc Từ Liêm và quyết định cụ thể như sau:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thúy Nga và ông Trần Anh Dũng đối với Công ty cổ phần Thương mại – Quảng cáo – Xây dựng – Địa ốc Việt Hân về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng số GM/R1.3302/2015/HĐMB ký ngày 22/10/2015 mua căn hộ 02, tầng 33 Tòa nhà R1 tại Dự án Goldmark City là vô hiệu.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thúy Nga và ông Trần Anh Dũng đối với yêu cầu buộc Công ty cổ phần Thương mại – Quảng cáo – Xây dựng – Địa ốc Việt Hân phải hoàn trả cho vợ chồng ông Dũng, bà Nga toàn bộ số tiền mua nhà mà vợ chồng ông, bà đã thanh toán, với tổng số tiền là: 4.169.532.794 đồng (*Bốn tỷ một trăm sáu mươi chín triệu năm trăm ba mươi hai nghìn bảy trăm chín mươi tư đồng)*; Tiền bồi thường thiệt hại theo lãi suất là là 8,99%/năm, kể từ thời điểm thanh toán đầu tiên tính đến ngày 07/6/2019 với tổng số tiền: 1.326.742.471 đồng

1.3. Bà Bùi Thúy Nga, ông Trần Anh Dũng và Công ty cổ phần thương mại quảng cáo xây dựng địa ốc Việt Hân tiếp tục thực hiện Hợp đồng số GM/R1.3302/2015/HĐMB ký ngày 22/10/2015 mua căn hộ 02, tầng 33 Tòa nhà R1 tại Dự án Goldmark City.

2. Về án phí:

2.1. Án phí sơ thẩm:

Bà Bùi Thúy Nga và ông Trần Anh Dũng phải nộp 51.802.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000 đồng theo Biên lai số AB/2014/05540 ngày 16/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. Bà Nga, ông Dũng còn phải nộp 37.802.000 đồng.

2.2. Án phí phúc thẩm:

Bà Bùi Thúy Nga phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Bà Nga đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AB/2015/0002925 lập ngày 05/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm (Bút lục 421) nay chuyển thành án phí.

2.3. Về chi phí tố tụng: Bà Bùi Thúy Nga và ông Trần Anh Dũng phải chịu 6.000.000 đ *(Sáu triệu đồng)* tiền chi phí tố tụng. Xác nhận đại diện của nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng 10.000.000đ *(Mười triệu đồng)*. Trả lại cho ông Dũng, bà Nga số tiền 4.000.000đ *(Bốn triệu đồng)* còn thừa, đại diện của nguyên

đơn là ông Đặng Thành Vinh đã nhận lại theo biên nhận ngày 29/5/2019. Ông Dũng, bà Nga đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- *VKSNDTP Hà Nội;*
- *TAND quận Bắc Từ Liêm;*
- *Chi cục THADS quận Bắc Từ Liêm;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu văn phòng;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

Đinh Như Lâm