

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 108/2024/DS-PT

Ngày: 23/9/2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng mua
bán căn hộ”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Bùi Thị Bích Liễu**;

Các thẩm phán: Bà **Lê Thúy Phượng**;

Bà **Bùi Thị Ân**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Mỹ Ngọc** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Ông **Bùi Hồng Nam** – Kiểm sát viên.

Ngày 20 và 23 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã tiến hành xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 75/2024/TLPT- DS ngày 15 tháng 7 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2024/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa bị bị đơn – Công ty Cổ phần T kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 95/2024/QĐPT-DS ngày 02 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 103/2024/QĐ-PT ngày 15/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 109/2024/QĐ-PT ngày 05/9/2024 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà **Bùi Thị Hồng L**, sinh năm 1969

Địa chỉ: Số B đường P, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo uỷ quyền của bà Bùi Thị Hồng L: Ông Bùi Việt A, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số B phố H, phường Q, quận Đ, thành phố Hà Nội (Giấy uỷ quyền số công chứng 5787, quyển số 04/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/11/2023 do Văn phòng C xác lập ngày 30/11/2023).

Có mặt.

* *Bị đơn:* **Công ty Cổ phần T**

Địa chỉ: Ấp E, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Quốc D – Tổng Giám đốc.

Vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà **Đặng Thị Kim N** và **Nguyễn Thị Như N1**, là luật sư, Văn phòng L1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh K.

Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và nội dung bản án dân sự sơ thẩm, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 15/6/2017, bà Bùi Thị Hồng L có mua 01 căn hộ thuộc Khu C, địa chỉ: A T, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa do Công ty Cổ phần T (Sau đây viết tắt là Công ty T) là chủ đầu tư theo Hợp đồng mua bán căn hộ số S24-15/HĐMBCHGC-2017 ngày 15/6/2017 (Sau đây viết tắt là Hợp đồng S24-15), cụ thể: Căn hộ số S24-15 tầng 24, loại căn hộ 2PN, diện tích 70,5m², tổng giá bán căn hộ là: 4.311.934.821 đồng (*Bốn tỷ ba trăm mười một triệu chín trăm ba mươi tư nghìn tám trăm hai mươi một đồng*), trong đó: Giá bán căn hộ (chưa tính thuế GTGT) là: 3.894.779.467 đồng; Thuế Giá trị gia tăng (10% x Giá căn hộ) là: 384.977.947 đồng; Phí Bảo trì phần sở hữu chung (2% x Giá căn hộ) là: 77.177.408 đồng.

Theo nội dung quy định tại khoản 3.3 Điều 3 Hợp đồng mua bán căn hộ số S24-15 phụ lục 2, tiến độ thanh toán ngày 15/6/2017, bên mua có trách nhiệm thanh toán giá trị hợp đồng MBCH số S24-15 thành 11 đợt, cụ thể:

- Đợt 1: Thanh toán 100.000.000 đồng khi ký biên bản đặt cọc – Phiếu thu;
- Đợt 2 (đã bao gồm đợt 1): 20% khi ký hợp đồng mua bán, tương ứng 846.951.000 đồng;
- Đợt 3: 10% trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, tương ứng 423.476.000 đồng;
- Đợt 4: 7% trong vòng 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, tương ứng 296.433.000 đồng;
- Đợt 5: 7% trong vòng 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, tương ứng 296.433.000 đồng;
- Đợt 6: 7% trong vòng 09 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, tương ứng 296.433.000 đồng;
- Đợt 7: 7% trong vòng 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, tương ứng 296.433.000 đồng;
- Đợt 8: 7% trong vòng 15 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, tương ứng 296.433.000 đồng;
- Đợt 9: 5% trong vòng 20 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, tương ứng 211.738.000 đồng;
- Đợt 10: 25% khi nhận bàn giao căn hộ, tương ứng 1.058.689.000 đồng; và 2% phí bảo trì tương ứng 77.177.408 đồng;
- Đợt 11: 5% khi bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, tương ứng 211.738.414 đồng.

Cũng theo thỏa thuận tại hợp đồng, Công ty T có trách nhiệm bàn giao căn hộ dự kiến vào quý II năm 2019 và không vượt quá 90 ngày so với thời gian quy định.

Ngày 08/8/2019, bà L nhận Thông báo qua Zalo việc thanh toán và bàn giao căn hộ N (là một căn hộ khác, cùng dự án) vào ngày 27/8/2019. Tuy nhiên ngày 22/8/2019, bà L có đơn được nhận bàn giao căn hộ đối với căn hộ N33-11 cùng ngày với ngày bàn giao căn hộ S24-15 vào cuối tháng 9 đầu tháng 10 năm 2019.

Ngày 27/8/2019, Công ty T có văn bản số 19-0819/CV-TY-GC về việc phản hồi đơn đề nghị ngày 22/8/2019 của bà L có nội dung đồng ý việc sắp xếp lại thời gian bàn giao căn hộ N33-11 và S24-15 vào ngày 02/11/2019. Tuy nhiên, sau đó Công ty T liên tục thay đổi thời gian thanh toán và bàn giao căn hộ, cụ thể: Ngày 31/10/2019, Công ty T có Thông báo số 94-1019/TBBG-TYLA-GC thông báo cho bà L thanh toán và bàn giao căn hộ S24-15 là vào ngày 02/12/2019; Ngày 28/11/2019, Công ty T có Thông báo số 547-1119/TBBG-TYLA-GC thông báo thời gian bàn giao căn hộ S24-15 là vào ngày 23/12/2019; Ngày 13/02/2020, Công ty T tiếp tục ra Thông báo số 120-0220/TBBG-TYLA-GC thông báo thời gian bàn giao căn hộ S là vào lúc 13 giờ 30 ngày 25/02/2020.

Thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 09/3/2020, bà L đã thanh toán 4.023.019.000 đồng tương đương 95% giá trị căn hộ, phí bảo trì 77.177.408 đồng và phí quản lý quý đầu tiên 1.744.875 đồng cho Công ty T với tổng số tiền: 4.101.941.283 đồng. Bà L đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán để nhận bàn giao căn hộ theo quy định của hợp đồng.

Ngày 16/3/2020, bà L đã đến nhận bàn giao căn hộ S24-15 theo thư mời của Công ty T, tuy nhiên do một đường ống nước bị lỗi nên bà L chưa thể hoàn thành việc bàn giao căn hộ S24-15 vào ngày 16/3/2020 được. Bà có yêu cầu nhân viên của Công ty T lập văn bản gửi về Công ty T để khắc phục lỗi của đường ống nước. Đồng thời, nhân viên của Công ty T đã giữ lại giấy bàn giao căn hộ và toàn bộ chìa khóa căn hộ.

Từ sau ngày 16/3/2020, bà L không nhận được bất kỳ văn bản, thông báo hoặc hồi âm nào từ phía Công ty T về việc bàn giao căn hộ cho bà. Bản thân bà L đã nhiều lần liên hệ, gửi văn bản đề nghị Công ty T thực hiện bàn giao căn hộ cho bà theo hợp đồng nhưng cho đến nay Công ty T vẫn không thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn hộ cho bà theo hợp đồng.

Vì vậy, bà Bùi Thị Hồng L khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc Công ty T thực hiện bàn giao Căn hộ số S24-15 tầng 24, loại căn hộ 02PN, diện tích 70,5m² thuộc Khu C - G, địa chỉ: Số A T, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa cho bà L theo Hợp đồng mua bán căn hộ số S24-15/HĐMBCHGC-TY-2017 ngày 15/6/2017.

2. Trường hợp Công ty Cổ phần T không thực hiện được việc bàn giao căn hộ cho bà L thì buộc Công ty T phải hoàn trả cho bà L toàn bộ các khoản tiền mà Công ty T đã nhận cùng các khoản tiền lãi phát sinh và khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/3/2024, ông Bùi Việt A đại diện cho nguyên đơn có đơn yêu cầu và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty T thực hiện bàn giao Căn hộ số S24-15 tầng 24, loại căn hộ 02PN, diện tích 70,5m² thuộc Khu C, địa chỉ: Số A T, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa cho bà L theo Hợp đồng mua bán căn hộ số S24- 15/HĐMBCHGC-TY-2017 ngày 15/6/2017.

** Tại Bản trình bày ý kiến ngày 27/02/2024 và ngày 22/04/2024 của ông Lưu Quốc D là đại diện cho bị đơn:*

Ngày 15/6/2017, bà Bùi Thị Hồng L và Công ty cổ phần T ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số S24- 15/HĐMBCHGC-TY-2017, căn hộ S tầng 14 thuộc tòa nhà B, địa chỉ: Số A T, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Quá trình thực hiện hợp đồng mua bán, bà L đã nhiều lần chậm nộp tiền cho Công ty, cụ thể như sau:

- Đợt 6, ngày thông báo 19/3/2018, 26/4/2018 số tiền 296.433.000 đồng, ngày đến hạn thanh toán 28/3/2018 nhưng bên mua thanh toán vào ngày 07/5/2018, chậm 31 ngày;

- Đợt 7, ngày thông báo 07/7/2018 số tiền 296.433.000 đồng, ngày đến hạn thanh toán 13/7/2018 nhưng bên mua thanh toán vào ngày 24/7/2018, chậm 02 ngày;

- Đợt 8, ngày thông báo 20/8/2018, 22/9/2018, 29/9/2018 số tiền 296.433.000 đồng ngày đến hạn thanh toán 08/9/2018 nhưng bên mua thanh toán vào ngày 08/10/2018, chậm 21 ngày;

- Đợt 10, tại Thông báo số 94-2019/TBBG-TYLA-GC của Công ty gửi đến bà L ngày 31/10/2019 thì ngày đến hạn thanh toán đợt 10 là ngày 02/12/2019. Đến ngày 09/3/2020 bà L mới thanh toán đủ 95% giá trị căn hộ, thanh toán phí bảo trì và phí quản lý đầu tiên của căn hộ. Tính từ ngày 02/12/2019 đến ngày 09/3/2020 thì bà L thanh toán chậm 89 ngày.

Tổng thời gian bà L chậm thanh toán của đợt 6,7,8 và 10 là 143 ngày. Như vậy, bà L đã vi phạm hợp đồng về việc không thanh toán tiền mua căn hộ theo thời hạn đã thỏa thuận.

Chiếu theo quy định tại điểm b khoản 12.1 Điều 12 và điểm b khoản 15.1 Điều 15 của hợp đồng mua bán căn hộ 15/6/2017 thì bà L chậm thanh toán nên Công ty T có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán với bà L.

Theo điểm c khoản 12.2 Điều 12 của hợp đồng, bên bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Vì vậy, ngày 08/4/2024, Công ty T đã gửi thông báo đến cho bà L về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số S24-15/HĐMBCHGC-TY- 2017, Công ty T thực hiện quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, không đồng ý bàn giao căn hộ cho bà L.

Bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ghi nhận trong bản án nội dung sau: Công ty T có trách nhiệm trả cho bà Bùi Thị Hồng L số tiền như sau: Toàn bộ số tiền đã nhận của bà L là 4.100.196.408 đồng; 12% của khoản tiền bà L đã nộp là 482.762.280 đồng; Tổng cộng là 4.582.958.688 đồng.

Trước khi trả cho bà L số tiền này, Công ty trừ khoản tiền thiệt hại do bà L chậm thanh toán là 143 ngày tương đương với số tiền 41.210.922 đồng.

Khi Công ty T giao trả số tiền nêu trên cho bà L thì bà L phải bàn giao hồ sơ bản chính cho Công ty T gồm: Hợp đồng mua bán nhà; Các Phụ lục đi kèm thông báo, xác nhận thanh toán, phiếu thu theo từng đợt thanh toán; Biên bản thu hồi và xóa.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2024/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đã tuyên xử:

- Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc: “Trường hợp Công ty Cổ phần T không thực hiện được việc bàn giao căn hộ cho bà Bùi Thị Hồng L thì buộc Công ty Cổ phần T phải hoàn trả cho bà L toàn bộ các khoản tiền mà Công ty Cổ phần T đã nhận cùng các khoản tiền lãi phát sinh và khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật”.

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc Công ty Cổ phần T phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số S24-15/HĐMBCHGC-TY-2017 ngày 15/6/2017, bàn giao Căn hộ số S24-15 tầng 24, loại căn hộ 02PN, diện tích 70,5m² thuộc Khu C, địa chỉ: Số A T, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa cho bà Bùi Thị Hồng L.

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

Ngày 14/6/2024, bị đơn Công ty Cổ phần T có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng nguyên đơn đã vi phạm thời hạn thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng nên Công ty T có quyền không bàn giao căn hộ; Công ty T thực hiện quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng là không trái với Điều 18 của hợp đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết hậu quả pháp lý của việc đơn phương chấm dứt hợp đồng. Trường hợp nếu không hủy án sơ thẩm thì đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý do hợp đồng vô hiệu.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng việc bà L chậm thanh toán trong các đợt là không đáng kể nhưng bà L đã thanh toán được 95% giá trị hợp đồng. Vì vậy, bà L không vi phạm hợp đồng nên đề nghị phía bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng và bàn giao căn hộ đúng như nội dung bản án sơ thẩm đã tuyên. Phía bị đơn không đưa ra căn cứ pháp lý nào phù hợp để yêu cầu hủy án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ án. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn,

giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 14/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”. Do không chấp nhận kháng cáo, bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và đương sự;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 14/5/2024, Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang xét xử vụ án này (bị đơn vắng mặt tại phiên tòa); Ngày 11/6/2024, bị đơn nhận được bản án sơ thẩm; Ngày 12/6/2024 bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Như vậy, đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 227, Điều 228 và Điều 241 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Hội đồng xét xử xét kháng cáo:

[2.1] Về nội dung của hợp đồng mua bán căn hộ:

Ngày 15/6/2017, giữa nguyên đơn và bị đơn ký kết với nhau Hợp đồng mua bán căn hộ số S24-15/HĐMBCHGC-TY-2017, căn hộ S thuộc Khu C, địa chỉ: Số A T, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Căn hộ số S24-15 tầng 24, loại căn hộ 02PN, diện tích 70,5m², tổng giá bán căn hộ là: 4.311.934.821 đồng (*Bốn tỷ ba trăm mười một triệu chín trăm ba mươi tư nghìn tám trăm hai mươi một đồng*), trong đó: Giá bán căn hộ (chưa tính thuế GTGT) là: 3.894.779.467 đồng; Thuế Giá trị gia tăng (10% x Giá căn hộ) là: 384.977.947 đồng; Phí Bảo trì phần sở hữu chung (2% x Giá căn hộ) là: 77.177.408 đồng. Thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 09/3/2020, bà L đã thanh toán 4.023.019.000 đồng tương đương 95% giá trị căn hộ, phí bảo trì 77.177.408 đồng và phí quản lý quý đầu tiên 1.744.875 đồng cho Công ty T với tổng số tiền 4.101.941.283 đồng. Bà L đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán để nhận bàn giao căn hộ theo quy định của hợp đồng. Tuy nhiên, đến nay Công ty T vẫn chưa tiến hành bàn giao căn hộ cho bà L nên bà L khởi kiện yêu cầu Công ty T bàn giao căn hộ cho bà.

[2.2] Về tính hợp pháp của hợp đồng:

Hợp đồng mua bán căn hộ số S24-15/HĐMBCHGC-TY-2017 giữa bà Bùi Thị Hồng L và Công ty cổ phần T được ký kết ngày 15/6/2017 trên cơ sở tự nguyện và tuân thủ các quy định tại các Điều 116, 117, 401 của Bộ luật dân sự 2015 và các văn bản có liên quan. Về hình thức cũng như nội dung của hợp đồng đảm bảo theo quy định tại Điều 119 và Điều 398 của Bộ luật dân sự. Quá trình thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ, nguyên đơn đã thanh toán giá trị Hợp đồng thành 10 đợt, tính từ thời điểm hai bên ký kết hợp đồng ngày 15/6/2017 đến ngày 09/3/2020, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn 95% giá trị hợp đồng, 100% thuế VAT, các kinh phí bảo trì và phí quản lý đầu tiên, tương đương hơn 2/3 giá trị hợp đồng theo điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng mua bán căn hộ có

hiệu lực pháp luật, các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận trong Hợp đồng.

[2.3] Xét các vi phạm trong hợp đồng:

Ngày 16/3/2020, nguyên đơn đến nhận bàn giao căn hộ S24-15 theo thư mời của bị đơn, tuy nhiên do một đường ống nước bị lỗi nên bị đơn chưa hoàn thành việc bàn giao căn hộ S24-15 vào ngày 16/3/2020 được. Nguyên đơn có yêu cầu nhân viên của Công ty T lập văn bản gửi về Công ty T để khắc phục lỗi của đường ống nước. Đồng thời, nhân viên của Công ty T đã giữ lại giấy bàn giao căn hộ và toàn bộ chìa khóa căn hộ. Từ sau ngày 16/3/2020, nguyên đơn không nhận được bất kỳ văn bản, thông báo hoặc hồi âm nào từ phía Công ty T về việc bàn giao căn hộ cho nguyên đơn. Ngày 07/5/2023, ngày 28/3/2023, ngày 31/3/2023, nguyên đơn có đơn gửi cho bị đơn để thỏa thuận về việc bàn giao căn hộ S24-15 cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn không nhận được phản hồi từ phía Công ty T.

Theo quy định tại khoản 8.1 Điều 8 của hợp đồng thì việc bàn giao căn hộ được thực hiện khi có đủ các điều kiện: (i) Bên bán đã thực hiện xong việc xây dựng nhà và các công trình hạ tầng kỹ thuật; (ii) Diện tích chênh lệch không vượt quá 5% so với diện tích ghi trong hợp đồng và (iii) Bên mua đã thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ và đã thanh toán đầy đủ kinh phí bảo trì phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 12 của Luật nhà ở năm 2014 và khoản 5 Điều 19 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là thời điểm bên bán giao nhà cho bên mua hoặc bên mua thanh toán đủ tiền cho bên bán. Do đó, việc bị đơn không thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn hộ S24-15 cho nguyên đơn là không phù hợp với các quy định tại hợp đồng đã ký giữa hai bên, không phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 57 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 về việc bên bán đã thu 95% giá trị của hợp đồng mua bán căn hộ. Mặc dù, bị đơn cho rằng bên mua đã vi phạm thời hạn thanh toán nhiều đợt nên có quyền không bàn giao căn hộ cho nguyên đơn theo điểm c khoản 12.2 Điều 12 của hợp đồng và bị đơn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán. Tuy nhiên, bị đơn đã ngầm đồng ý cho nguyên đơn chậm thanh toán nhiều đợt, cụ thể đợt 6 chậm 31 ngày, đợt 7 chậm 02 ngày, đợt 8 chậm 21 ngày, đợt 10 chậm 89 ngày. Như vậy, việc nguyên đơn chậm thanh toán nhiều đợt nhưng được bị đơn đồng ý và tiếp tục nhận thanh toán trong nhiều đợt tiếp theo. Bị đơn đã chấp nhận việc chậm thanh toán của nguyên đơn và bị đơn cũng đã ban hành văn bản mời bà L đến nhận bàn giao căn hộ vào ngày 16/3/2020 nhưng do một đường ống nước bị hỏng nên các bên không thể thực hiện được việc bàn giao căn hộ. Điều này cho thấy Hợp đồng mua bán căn hộ vẫn tiếp tục thực hiện trên thực tế nên có thể khẳng định Hợp đồng này có hiệu lực. Việc bị đơn không bàn giao căn hộ cho nguyên đơn là vi phạm quy định trong Hợp đồng và các quy định khác của pháp luật hiện hành, đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Việc bị đơn căn cứ vào điểm c khoản 12.2 Điều 12 Hợp đồng để ban hành Thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng đối với nguyên đơn, không đồng ý bàn giao căn hộ cho nguyên đơn là không có căn cứ.

Do đó, bị đơn kháng cáo đề nghị hủy án sơ thẩm để giải quyết hậu quả pháp lý của việc đơn phương chấm dứt hợp đồng là không có cơ sở, mặt khác đề nghị Hội

đồng xét xử tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là cũng không có căn cứ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy nội dung kháng cáo của bị đơn không có cơ sở để chấp nhận nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Bị đơn phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[1] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Hồng L về việc: Buộc Công ty cổ phần T phải hoàn trả cho bà Bùi Thị Hồng L toàn bộ các khoản tiền mà Công ty cổ phần T đã nhận cùng các khoản tiền lãi phát sinh và khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật nếu Công ty cổ phần T không thực hiện được việc bàn giao căn hộ cho bà Bùi Thị Hồng L.

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Hồng L, buộc Công ty Cổ phần T phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số S24-15/HĐMBCHGC-TY-2017 ngày 15/6/2017, bàn giao Căn hộ số S24-15 tầng 24, loại căn hộ 02PN, diện tích 70,5m² thuộc Khu C, địa chỉ: Số A T, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa cho bà Bùi Thị Hồng L.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Công ty cổ phần T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0002595 ngày 21/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang. Công ty cổ phần T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

*** Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND TP. Nha Trang;
- Chi cục THADS TP. Nha Trang;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Bùi Thị Bích Liễu

