

Số: 422/2021/DS-PT

Ngày: 16/11/2021

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 Trần Thị Thu Nam

*Các Thẩm phán:* Ông Mai Tiến Dũng  
Bà Nguyễn Thu Hồng

***-Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Hương Lan, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

***-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:*** Bà Cao Thị Hồng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 216/2021/TLPT-DS ngày 07/6/2021 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2021/DS-ST, ngày 15/4/2021 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 411/2021/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:**

**1.** Ông Vũ Văn G, sinh năm 1984 (*có mặt tại phiên tòa*).

**2.** Bà Nguyễn Thị Diệu H, sinh năm 1990 (*có mặt tại phiên tòa*).

Đều trú tại: Số 78 phố Lê Lợi, phường Nguyễn Trãi, quận Hà Đông, Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đào Thị L - Luật sư Công ty Luật TNHH Tiên Phong thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (*bà Liên có mặt tại phiên tòa*).

**Bị đơn:**

Công ty cổ phần đầu tư SG - Hà Nội.

Địa chỉ trụ sở: Số 105 phố Chu Văn An, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Thành V - Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Huy Đ, sinh năm 1977, địa chỉ: P 3.02, tòa nhà số 142 Lê Duẩn, phường Khâm Thiên, quận Đống Đa, Hà Nội; bà Phạm Thị Thảo, địa chỉ: P 1701 TDP Hoàng 7, Cổ Nhuế 1, Bắc Từ Liêm, Hà Nội; bà Trần Thị Vân Anh, địa chỉ: P 2008, CT5, khu nhà ở và Trung tâm thương mại Hà Cầu, Hà Đông, Hà Nội (theo Giấy ủy quyền số 021/2021/UQ-SG.HN ngày 29/10/2021, ông Đ, bà Thảo và bà Vân Anh có mặt tại phiên tòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Thị H và ông Nguyễn Thế T - Luật sư Công ty Luật hợp danh Thiên Thanh thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (Bà Hiền và ông Truyền có mặt tại phiên tòa).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

***Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Vũ Văn G, bà Nguyễn Thị Diệu H thống nhất trình bày:***

Ngày 14/11/2018, vợ chồng ông G và bà H ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 295/SSP-1922/2018/HĐMB-SAMSORAPREMIER105 với Công ty cổ phần Đầu tư SG - Hà Nội để mua căn hộ chung cư số 22 tại Tầng 19 với tổng giá trị hợp đồng là 2.294.069.289 đồng được chia thành 05 đợt thanh toán cho chủ đầu tư.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông G và bà H đã thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp đồng tổng số tiền là 1.576.999.371 đồng thành 03 đợt, cụ thể:

Đợt 1: Ngày 14/11/2018 đã thanh toán số tiền là 675.856.874 đồng, tương đương 30% giá trị Hợp đồng.

Đợt 2: Ngày 17/12/2018 đã thanh toán số tiền là 450.571.249 đồng, tương đương 20% giá trị hợp đồng.

Đợt 3: Ngày 28/12/2018 đã thanh toán tổng số tiền là 450.571.249 đồng, tương đương 20% giá trị hợp đồng.

Đến ngày 25/12/2019, ông G và bà H nhận được thông báo số 531/2019/SGHN-TB của chủ đầu tư thông báo đến ngày 04/01/2020 nhận bàn giao căn hộ và nộp tiền mua căn hộ đợt 4 với tổng số tiền là 604.427.105 đồng nhưng khi ông G và bà H đến kiểm tra thực tế vì nhận thấy công trình chưa đủ điều kiện để bàn giao căn hộ cho ông G và bà H theo như cam kết của chủ đầu tư nên ông G và bà H vẫn chưa nộp số tiền là 604.427.105 đồng để thanh toán đợt 4 theo thông báo số 531/2019/SGHN-TB ngày 25/12/2019 của chủ đầu tư.

Theo Điều 8.2 trong hợp đồng, thời hạn bàn giao căn hộ trong tháng 06/2019. Điều 12.2b của hợp đồng cho phép chủ đầu tư được chậm bàn giao nhưng nếu chậm

quá 180 ngày tính từ thời hạn bàn giao thì người mua nhà được quyền chấm dứt hợp đồng và chủ đầu tư phải trả lại tiền gốc mua nhà đã nộp cho ông G và bà H cùng khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng cho bên mua khoản tiền vi phạm hợp đồng bằng 10% giá trị Hợp đồng (chưa tính thuế) là 210.186.529 đồng.

Tính từ ngày cuối cùng của tháng 06/2019 là ngày 30/06/2019 thì chậm nhất đến ngày 27/12/2019 Công ty cổ phần đầu tư SG - Hà Nội phải bàn giao nhà ở cho ông G và bà H.

Ngày 24/12/2019, ông G và bà H đã có đơn đề nghị chủ đầu tư bàn giao nhà đúng hạn và đảm bảo công trình nhà ở phải đáp ứng được đúng quy định của pháp luật về chất lượng, nghiệm thu, bàn giao, giấy phép phòng cháy chữa cháy.

Ngày 25/12/2019, ông G và bà H nhận được thông báo của chủ đầu tư đề ngày 25/12/2019 thông báo cho ông G và bà H đến ngày 04/01/2020 thì đến nhận bàn giao căn hộ. Sau khi đối chiếu với Điều 12.2b của Hợp đồng nhận thấy chủ đầu tư đã không đáp ứng thời hạn bàn giao và ông G và bà H đủ điều kiện được chấm dứt Hợp đồng nên trong ngày 25/12/2019 ông G và bà H đã thông báo cho Phòng kinh doanh qua Email và điện thoại về việc không đồng ý nhận bàn giao căn hộ vào thời gian mà chủ đầu tư đưa ra.

Ngày 27/12/2019 là thời hạn cuối cùng chủ đầu tư phải bàn giao nhà ở, ông G và bà H đến dự án nhà ở và lập vi bằng ghi nhận về hiện trạng toàn bộ dự án và hiện trạng căn hộ của ông G và bà H, toàn bộ dự án và hộ của ông G, bà H vẫn đang thi công chưa hoàn thiện, chưa có hệ thống phòng cháy chữa cháy, hạ tầng kỹ thuật... tất cả được lưu lại bằng hình ảnh và clip do Văn phòng Thừa phát lại Thủ đô lập; ghi lại hình ảnh làm việc với đại diện chủ đầu tư là Trưởng phòng kinh doanh tên là Phạm Thành Huy, ông Huy trao đổi với ông G và bà H ghi nhận yêu cầu được bàn giao nhà của ông G và bà H và hẹn sẽ thông báo quan điểm của chủ đầu tư trước 15 giờ cùng ngày. Nhưng đến cuối ngày 27/12/2019 đại diện chủ đầu tư đã xác nhận không bàn giao được căn hộ cho ông G và bà H đúng hạn.

Ngày 27/12/2019, Ủy ban nhân dân phường Yết Kiêu có văn bản thông báo gửi chủ đầu tư, UBND phường, Công an phường, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân yêu cầu thực hiện đúng quy định của pháp luật về xây dựng, tổ chức nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng thì mới được bàn giao nhà ở cho người mua để đảm bảo an toàn. Như vậy, đến thời điểm ngày 27/12/2019 theo thông báo của UBND phường Yết Kiêu thì chủ đầu tư chưa tổ chức nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng.

Ngày 30/12/2019, ông G và bà H làm đơn đề nghị chủ đầu tư chấm dứt hợp đồng, trả lại tiền gốc mua nhà và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 10% nhưng chủ đầu tư không giải quyết.

Ngày 17/01/2020 ông G và bà H đã được chủ đầu tư trả lại toàn bộ số tiền gốc mua nhà là 1.576.999.371 đồng từ Ngân hàng TMCP Việt Á theo thư bảo lãnh phát hành kèm theo của Hợp đồng.

Sau nhiều lần gặp trực tiếp, email, đơn thì chủ đầu tư vẫn không trả ông G và bà H phần tiền phạt vi phạm hợp đồng 10% tổng giá trị hợp đồng trước thuế là 210.186.529 đồng.

Nay ông G, bà H khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết nội dung sau:

- Yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư SG - Hà Nội phải thanh toán trả số tiền 210.186.529 đồng là tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương 10% tổng giá trị hợp đồng trước thuế.

- Yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư SG - Hà Nội bồi thường số tiền 68.750.000 đồng là tiền thiệt hại do việc bàn giao nhà không đúng thời hạn và chi phí dịch vụ lập vi bằng (3.750.000 đồng; thuê luật sư 65.000.000 đồng).

Tổng cộng là 278.936.529 đồng.

***Bị đơn Công ty cổ phần đầu tư SG - Hà Nội do người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Bà Hiền, bà Thảo và ông Độ xác nhận ngày 14/11/2018, Công ty cổ phần đầu tư SG - Hà Nội ký kết với ông Vũ Văn G và bà Nguyễn Thị Diệu H hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 295/SSP-1922/2018/HĐMB-SAMSORAPREMIER105. Đối tượng là căn hộ số 22 tại Tầng 19, thuộc Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ văn phòng và chung cư tại 105 đường Chu Văn An, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Theo phụ lục 02 của Hợp đồng số 295/SSP-1922/2018/HĐMBSAMSORAPREMIER105, các giai đoạn thanh toán được chia thành 5 đợt với nội dung như sau : Đợt 1 là 30% giá trị Hợp đồng tương đương với 675.856.874 (VNĐ); đợt 02 là 20 % giá trị Hợp đồng tương đương với 450.571.279 đồng; đợt 03 là 20% giá trị Hợp đồng tương ứng với giá trị là 450.571.249 đồng; đợt 04 là **25% giá trị Hợp đồng** +2% phí bảo trì tương đương với 604.427.107 đồng, đợt cuối là 5% giá trị Hợp đồng tương đương với 112.642.810 đồng. Tổng giá trị hợp đồng trước thuế là 2.060.652.245 đồng.

- Ông G và bà H đã đóng tiền cho chủ đầu tư 03 đợt với tổng số tiền là 1.576.999.371 đồng.

- Ngày 25/12/2019, Công ty cổ phần đầu tư SG - Hà Nội có thông báo số 531/2019/SGHN-TB về việc nhận bàn giao căn hộ tại dự án Samsora Premier 105 và thanh toán số tiền là 604.427.105 đồng nhưng ông G, bà H vẫn chưa nộp số tiền 604.427.105 đồng theo như thông báo trên cho chủ đầu tư.

- Ngày 30/12/2019, ông Vũ Văn G và bà Nguyễn Thị Diệu H có văn bản thông báo chấm dứt hợp đồng và đề nghị thanh toán với lý do Công ty đã chậm bàn giao nhà quá 180 ngày, đề nghị hoàn trả tiền gốc mua nhà và phạt vi phạm 10% giá trị Hợp đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn G và bà Nguyễn Thị Diệu H, Công ty có quan điểm như sau:

- Đối với yêu cầu thanh toán 210.186.529 đồng là tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương 10% tổng giá trị hợp đồng chưa tính thuế. Thời điểm bàn giao căn hộ theo quy định tại Hợp đồng số 295/SSP1922/2018/HĐMB-SAMSORAPREMIER105, căn cứ theo mục 8.2 Điều 8 tại Hợp đồng mua bán số 295 quy định về giao nhận căn hộ thể hiện: "...Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên mua dự kiến vào tháng 06 năm 2019". Như vậy, trong Hợp đồng mua bán số 295 các bên có thỏa thuận về thời điểm bàn giao căn hộ nhưng thời điểm bàn giao căn hộ không chỉ rõ thời điểm cụ thể bên bán phải có nghĩa vụ giao nhà cho bên mua. Căn cứ theo điểm f mục 2.1 Điều 02 tại Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 295 về đặc điểm của nhà ở mua bán quy định như sau: "Năm hoàn thiện việc xây dựng: dự kiến là Quý II 2019". Pháp luật Việt Nam không có diễn giải từ "quý" và cách tính thời hạn quý, đối chiếu mục 2.1 Điều 02, mục 8.2 Điều 8 với khoản 03 Điều 148 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về kết thúc thời hạn như sau: "Khi thời hạn tính bằng tháng thì thời hạn kết thúc tại thời điểm kết thúc ngày tương ứng của tháng cuối cùng của thời hạn; nếu tháng kết thúc thời hạn không có ngày tương ứng thì thời hạn kết thúc vào ngày cuối cùng của tháng đó. Tuy nhiên, tại điểm a mục 8.2 tại Hợp đồng mua bán số 295 có quy định: a. 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 chín mươi (90) ngày kể từ kết thúc thời hạn bàn giao dự kiến cho bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ". Điều này có nghĩa là, Bên Bán tùy theo tiến độ thi công được quyền giao sớm hoặc muộn hơn thời gian dự kiến nhưng không quá 90 ngày kể từ ngày 30/6/2019, tức trong điều kiện bình thường (Bên Mua không

vi phạm nghĩa vụ) thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến được các bên thỏa thuận là ngày 27/9/2019.

- Điều kiện để áp dụng điều khoản phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 10% tổng giá trị hợp đồng. Căn cứ theo điểm b mục 12.2 của Hợp đồng mua bán số 295 quy định về trách nhiệm của hai bên và xử lý vi phạm hợp đồng như sau: “Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá một trăm tám mươi ngày (180 ngày) kể từ ngày kết thúc thời hạn bàn giao căn hộ dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 08 của Hợp đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này 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. Trong trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng, Bên bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với mười phần trăm (10%) tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế)”.

Căn cứ vào quy định của pháp luật và các điều khoản của Hợp đồng mà các bên đã ký kết thì điều kiện để áp dụng điều khoản quy định tại điểm b Điều 12.2 của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư là phải thỏa mãn đủ các điều kiện sau:

- Bên bán chậm bàn giao nhà.

- Thời hạn bàn giao nhà quá 180 ngày kể từ kết thúc thời điểm dự kiến bàn giao căn nhà. Theo thỏa thuận tại điểm b mục 12.2 của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 295, chủ đầu tư được phép chậm bàn giao nhà đến 180 ngày, tức là hạn cuối cùng phải bàn giao nhà là 27/03/2020. Ngày 25/12/2019, Công ty cổ phần đầu tư SG - Hà Nội gửi Thông báo số 531/2019/SGHN-TB gửi ông Vũ Văn G và bà Nguyễn Thị Diệu H về việc nhận bàn giao căn hộ tại Dự án Samsora Premier 105. Tuy nhiên, ngày 30/12/2019, ông Vũ Văn G và bà Nguyễn Thị Diệu H có đơn đề nghị đơn phương chấm dứt hợp đồng và đề nghị thanh toán gửi chủ đầu tư. Ngày 17/01/2020, Công ty cổ phần đầu tư SG - Hà Nội đã chuyển trả toàn bộ tiền mua căn hộ mà khách hàng đã đóng cho chủ đầu tư. Mặt khác, căn cứ điểm a Điều 6.2 Hợp đồng mua bán số 295 các bên đã thỏa thuận Bên mua có nghĩa vụ “Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua căn hộ của Bên Bán”, đồng thời, thời hạn thanh toán đã được các bên thỏa thuận tại Điều 3.3 và quy định chi tiết tại Phụ lục số 02 đính kèm Hợp đồng. Theo thực tế thanh toán của Bên Mua, tính đến thời điểm ngày 30/12/2019 khi Bên Mua gửi văn bản thông báo chấm dứt hợp đồng thì Bên Mua vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán Đợt 4 vào tháng 6/2019, như vậy

Bên Mua đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán và trễ hạn thanh toán Đợt 4 (ngày cuối cùng là 30/6/2019) tổng cộng 183 ngày. Điều 12.3 của Hợp đồng mua bán số 295 các bên đã thỏa thuận “Không ảnh hưởng đến quy định tại Điều 12.1 ở trên, trường hợp Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp đồng, các Bên thống nhất rằng Bên Bán có thể áp dụng quy định tại Điều 12.1 ở trên để xử lý hoặc gia hạn thời gian bàn giao căn hộ thêm một khoảng thời gian nhất định (“thời gian gia hạn bàn giao”) nhưng trong mọi trường hợp thời gian gia hạn bàn giao không vượt quá tổng thời gian Bên Mua chậm hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp đồng...”. Như vậy, với quy định tại Điều 12.3 và Điều 8.2, Bên Bán được quyền gia hạn thời gian bàn giao căn hộ với thời gian gia hạn bàn giao không quá thời gian Bên Mua đã trễ hạn thanh toán. Đối với Hợp đồng số 295, tính tới thời điểm Bên Mua gửi văn bản chấm dứt hợp đồng Bên Mua đã trễ hạn thanh toán 183 ngày, có nghĩa Bên Bán được quyền gia hạn không quá 183 ngày kể từ ngày 27/9/2019, tức nghĩa vụ bàn giao của Bên Bán phát sinh sau thời điểm Bên Mua gửi văn bản chấm dứt hợp đồng hay nói cách khác, tại thời điểm Bên Mua gửi văn bản chấm dứt hợp đồng thì Bên Bán chưa vi phạm nghĩa vụ bàn giao theo Hợp đồng mua bán căn hộ. Từ những phân tích nêu trên có thể khẳng định, trong trường hợp này nguyên đơn chưa đủ điều kiện để phát sinh quyền yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng theo quy định tại điểm b Điều 12.2 Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 295, do đó yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị chủ đầu tư thanh toán 210.186.529 đồng là tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương 10% tổng giá trị hợp đồng chưa tính thuế là không có cơ sở pháp lý.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại là 68.750.000 đồng gồm chi phí luật sư và chi phí lập vi bằng. Theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 168 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 chi phí luật sư là khoản tiền phải trả cho luật sư theo thỏa thuận của các đương sự với luật sư...chi phí luật sư do người yêu cầu chịu. Việc lập vi bằng là quyền của ông Vũ Văn G và bà Nguyễn Thị Diệu H, chi phí thực hiện thủ tục này là tự ông Vũ Văn G và bà Nguyễn Thị Diệu H chi trả không liên quan đến vụ việc. Do đó, không có cơ sở để yêu cầu bồi thường số tiền 68.750.000 đồng (3.750.000 đồng phí lập vi bằng, 65.000.000 đồng phí luật sư).

Bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DS - ST, ngày 15/4/2021 Tòa án nhân dân quận Hà Đông đã xét xử:**

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn G và bà Nguyễn Thị Diệu H về việc: Buộc Công ty Cổ phần đầu tư SG - Hà Nội phải thanh toán cho ông Vũ Văn G và bà Nguyễn Thị Diệu H số tiền 210.186.529 đồng là tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương 10% tổng giá trị hợp đồng trước thuế và bồi thường số tiền 68.750.000 đồng là tiền thiệt hại do việc bàn giao nhà không đúng thời hạn và chi phí dịch vụ lập vi bằng (3.750.000 đồng; thuê luật sư 65.000.000 đồng). Tổng cộng là 278.936.529 đồng, theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 295/SSP-1922/2018/HĐMB-SAMSORAPREMIER105, căn hộ số 22 tại Tầng 19, thuộc Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ văn phòng và chung cư tại địa chỉ: 105 đường Chu Văn An, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/4/2021 nguyên đơn - ông G và bà H đã kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xác định mốc bàn giao nhà trong Hợp đồng là tháng 6/2019 (ngày cuối của tháng 6 là ngày 30/6) và trách nhiệm của chủ đầu tư khi bàn giao muộn quá 180 ngày là phải trả lại tiền nhà và bị phạt 10% giá trị hợp đồng trước thuế cho ông G, bà H vì ông bà đã lựa chọn đơn phương chấm dứt hợp đồng, thực hiện thủ tục thông báo đúng thỏa thuận. Ông G, bà H cũng bị thiệt hại nhiều do việc chủ đầu tư chậm bàn giao nhà nên đề nghị chủ đầu tư phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

Bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn vì không có căn cứ và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau để giải quyết vụ án

*Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu:*

- Trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng các bên đều không có thắc mắc gì về điều khoản trong Hợp đồng.

- Nguyên đơn đã nộp tiền được 3 đợt đúng theo thỏa thuận, lý do không nộp tiền đợt thứ 4 do bị đơn vi phạm về thời hạn bàn giao nhà, như vậy trong trường hợp này cần xác định Bên Mua nộp tiền thanh toán đợt 4 với điều kiện Bên Bán không được chậm bàn giao nhà.

- Chứng thư bảo lãnh cũng nêu rõ, đến thời hạn bàn giao nhà mà Bên Bán không bàn giao được nhà thì phải trả tiền cho Bên Mua; nếu Bên Bán chậm bàn giao nhà thì Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Do vậy việc bị đơn chậm bàn giao nhà cho Bên Mua theo thỏa thuận trong hợp đồng nên Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng.

- Đối với quy định...*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 kết thúc thời hạn bàn giao dự kiến cho Bên Mua...*đây là quy định theo thông lệ không phát sinh chế tài để các bên có thể thông cảm với nhau trong quá trình thực hiện hợp đồng chứ không phải gia hạn chấm dứt việc bàn giao.

- Tại thời điểm Bị đơn có thông báo bàn giao nhà thì dự án chưa đủ điều kiện để bàn giao, do vậy nếu có thông báo đến nhận bàn giao nhà thì cũng chưa đủ điều kiện để nguyên đơn nhận nhà và sử dụng;

- Trong Văn bản chấm dứt hợp đồng nguyên đơn có yêu cầu bị đơn phải hoàn trả khoản tiền gốc đã thanh toán; tiền phạt 10% giá trị hợp đồng. Tuy nhiên bị đơn không hề có phản hồi gì đối với yêu cầu của nguyên đơn; việc chuyển trả khoản tiền gốc cho nguyên đơn cũng không rõ trả từ nguồn nào.

Căn cứ theo quy định tại Điều 8.2, Điều 12.2 trong Hợp đồng mua bán, nguyên đơn khẳng định việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng là hoàn toàn có căn cứ. Do việc chậm bàn giao nhà dẫn đến nguyên đơn bị thiệt hại là có thực tế, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn.

*Luat sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu:*

- Quá trình giải quyết vụ án cũng như tranh luận tại phiên tòa, phía nguyên đơn đều xác nhận trước, trong và sau khi ký Hợp đồng mua bán các bên không có thắc mắc gì về các điều khoản trong Hợp đồng. Việc ký kết Hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện nên Hợp đồng phát sinh hiệu lực, các bên phải tôn trọng và thực hiện các điều khoản đã thỏa thuận ký kết.

- Quy định về điều kiện chấm dứt Hợp đồng phải là Bên Bán chậm bàn giao và Bên Mua phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán. Bị đơn khẳng định đến thời điểm nguyên đơn có đơn chấm dứt Hợp đồng thì bị đơn chưa vi phạm về thời hạn bàn giao vì thời hạn bàn giao nhà theo thỏa thuận trong Hợp đồng được xác định đến ngày 27/3/2020, sau thời gian này mà bị đơn chậm bàn giao nhà thì nguyên đơn mới đủ điều kiện để đơn phương chấm dứt Hợp đồng.

Do nguyên đơn chấm dứt Hợp đồng khi chưa đủ điều kiện để đơn phương chấm dứt Hợp đồng; Bị đơn không vi phạm nghĩa vụ và chậm bàn giao nhà nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, bị đơn không phải chịu phạt theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như các yêu cầu khác của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:*

*Về thủ tục tố tụng:* Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

*Về nội dung:* Sau khi phân tích, đánh giá quá trình giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu:

- Xác định đến thời điểm ngày 27/12/2019 chủ đầu tư chưa tổ chức nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng mà đã bàn giao nhà là chưa đủ điều kiện, vì vậy ông G và bà H chưa nộp số tiền là 604.427.105 đồng để thanh toán đợt 4 theo thông báo số 531/2019/SGHN-TB ngày 25/12/2019 của chủ đầu tư là đúng.

- Theo quy định tại Điều 8.2 Hợp đồng thể hiện: “8.2 Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên mua dự kiến vào tháng 06 năm 2019. Như vậy cần xác định thời hạn bàn giao căn hộ là ngày 30/6/2019.

- Theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng về trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng, thời hạn tính chậm bàn giao và phạt vi phạm hợp đồng đối với bên Bán là ngày 27/12/2019 (quá 180 ngày kể từ ngày hết thời hạn bàn giao dự kiến quy định tại điều 8 của hợp đồng). Do vậy, ngày 27/12/2019 ông G, bà H đơn phương chấm dứt hợp đồng và yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư SG - Hà Nội phạt vi phạm hợp đồng là thỏa mãn các điều kiện quy định tại hợp đồng mua bán mà hai bên đã ký kết. Ông G, bà H đã được chủ đầu tư Công ty cổ phần đầu tư SG - Hà Nội trả lại toàn bộ số tiền đã nộp 3 đợt tổng số là 1.576.999.371 đồng. Vì vậy cần chấp nhận yêu cầu của ông G, bà H đối với yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng 10% giá trị hợp đồng là 210.186.529 đồng.

- Đối với số tiền 68.750.000 đồng, ông G, bà H yêu cầu về thiệt hại do việc bàn giao nhà không đúng thời hạn (gồm chi phí thuê luật sư 65.000.000 đồng và chi phí dịch vụ lập vi bằng là 3.750.000 đồng), cho đến phiên tòa hôm nay nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận và đề xuất.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DS-ST ngày 15/4/2021 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông G, bà H đối với bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư SG - Hà Nội về việc buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 10% giá trị hợp đồng là 210.186.529 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

1. Về tố tụng: Nguyên đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

2. Về Nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

#### *2.1. Xét tính hợp pháp của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư*

Ngày 14/11/2018, ông Vũ Văn G, bà Nguyễn Thị Diệu H và Công ty cổ phần đầu tư SG - Hà Nội đã ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 295/SSP-1922/2018/HĐMB-SAMSORAPREMIER105 (gọi tắt là Hợp đồng mua bán số 295). Đối tượng là căn hộ số 22 tại Tầng 19, thuộc Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ văn phòng và chung cư tại 105 đường Chu Văn An, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Hai bên xác nhận việc ký hợp đồng là tự nguyện, các nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng không vi phạm điều cấm nên Hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Vũ Văn G, bà Nguyễn Thị Diệu H và Công ty cổ phần Đầu tư SG - Hà Nội được xác định là hợp pháp và có hiệu lực đối với các bên tham gia ký kết.

Quá trình thực hiện hợp đồng tính đến ngày 28/12/2018, ông G, bà H đã thanh toán được 3 đợt với tổng số tiền là 1.576.999.371 đồng. Phía Công ty cổ phần đầu tư SG - Hà Nội cũng xác nhận khoản tiền ông G, bà H đã nộp được 3 đợt đúng tiến độ.

Ngày 25/12/2019, ông G, bà H xác nhận đã nhận được Thông báo số 531/2019/SGHN-TB của chủ đầu tư, thông báo ngày 04/01/2020 đến nhận bàn giao căn hộ và nộp tiền mua căn hộ đợt 4 với tổng số tiền là 604.427.105 đồng, tuy nhiên khi đến kiểm tra thực tế nhận thấy công trình chưa đủ điều kiện để bàn giao căn hộ cho khách hàng như cam kết của chủ đầu tư nên ông G, bà H vẫn chưa nộp số tiền là 604.427.105 đồng để thanh toán đợt 4 theo thông báo.

Ngày 30/12/2019, ông G, bà H làm đơn đề nghị chủ đầu tư chấm dứt hợp đồng, trả lại tiền gốc mua nhà và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 10%.

Ngày 17/01/2020, ông G, bà H đã được chủ đầu tư trả lại toàn bộ số tiền gốc mua nhà là 1.576.999.371 đồng từ Ngân hàng TMCP Việt Á theo thư bảo lãnh phát hành kèm theo của Hợp đồng.

Theo quy định về thời hạn bàn giao căn hộ được hai bên thỏa thuận tại mục 8.2 Điều 8 Hợp đồng mua bán số 295 về giao nhận căn hộ thể hiện:

*“Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên mua dự kiến vào tháng 06 năm 2019.*

*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 chín mươi (90) ngày kể từ kết thúc thời hạn bàn giao dự kiến cho bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ”.*

Như vậy, hai bên có thỏa thuận về thời hạn bàn giao căn hộ nhưng thỏa thuận về thời gian bàn giao căn hộ trong hợp đồng không chỉ ra thời điểm cụ thể bên bán có nghĩa vụ giao nhà cho bên mua.

Tại điểm f mục 2.1 Điều 02 của Hợp đồng mua bán căn hộ thể hiện: “Năm hoàn thiện việc xây dựng: dự kiến là Quý II 2019”.

Căn cứ vào mục 2.1 Điều 02, mục 8.2 Điều 8 của Hợp đồng mua bán và theo quy định tại khoản 03 Điều 148 Bộ luật Dân sự 2015 thì: “Khi thời hạn tính bằng tháng thì thời hạn kết thúc tại thời điểm kết thúc ngày tương ứng của tháng cuối cùng của thời hạn; nếu tháng kết thúc thời hạn không có ngày tương ứng thì thời hạn kết thúc vào ngày cuối cùng của tháng đó”. Như vậy, cần xác định theo thỏa thuận trong hợp đồng, thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến được các bên thỏa thuận muộn nhất là ngày 27/9/2019.

Ngày 25/12/2019 ông G và bà H nhận được Thông báo số 531/2019/SGHN-TB ngày 25/12/2019 của chủ đầu tư, thông báo cho ông G và bà H ngày 04/01/2020 thì đến nhận bàn giao căn hộ và nộp tiền mua căn hộ đợt 4. Tuy nhiên ông G, bà H không nộp vì nhận thấy công trình chưa đủ điều kiện để bàn giao căn hộ như cam kết của chủ đầu tư.

Theo mục 12.2 Điều 12 của hợp đồng quy định về trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng thì điều kiện để bên mua phạt bên bán khi chậm bàn giao căn hộ phải thỏa mãn hai điều kiện, bên mua phải thanh toán tiền mua căn hộ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng và bên bán chậm bàn giao nhà.

Điểm b mục 12.2 của Hợp đồng mua bán số 295 quy định:

“Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá một trăm tám mươi ngày (180 ngày) kể từ ngày kết thúc thời hạn bàn giao căn hộ dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 08 của Hợp đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này 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. Trong trường hợp đơn phương chấm dứt

này, bên bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà bên mua đã thanh toán và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với mười phần trăm (10%) tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế)”.

Như vậy, theo quy định tại điểm b mục 12.2 của Hợp đồng mua bán số 295 thì điều kiện để bên mua phạt bên bán khi chậm bàn giao căn hộ phải thỏa mãn điều kiện bên bán chậm bàn giao nhà và thời hạn bàn giao nhà quá 180 ngày kể từ kết thúc thời điểm dự kiến bàn giao căn hộ (tức là hạn cuối cùng phải bàn giao nhà là 27/09/2019 + 180 ngày = ngày 27/03/2020). Theo đó, thì phải sau ngày 27/03/2020 mới đủ điều kiện để áp dụng phạt bên bán khi chậm bàn giao căn hộ. Nhưng ngày 25/12/2019, Công ty cổ phần đầu tư SG - Hà Nội đã gửi Thông báo số 531/2019/SGHN-TB cho ông G, bà H về việc nhận bàn giao căn hộ tại Dự án Samsora Premier 105 là trong thời hạn. Ngày 30/12/2019, ông G, bà H có đơn đề nghị chấm dứt hợp đồng và đề nghị thanh toán gửi chủ đầu tư. Ngày 17/01/2020, Công ty cổ phần đầu tư SG - Hà Nội đã chuyển trả toàn bộ tiền mua căn hộ mà khách hàng đã đóng cho chủ đầu tư.

Ngoài quy định nêu trên thì tại điểm a Điều 6.2 Hợp Đồng Mua Bán số 295 các bên cũng thỏa thuận Bên Mua có nghĩa vụ “Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua căn hộ của Bên Bán”, đồng thời, thời hạn thanh toán đã được các bên thỏa thuận tại Điều 3.3 và quy định chi tiết tại Phụ lục số 02 đính kèm Hợp đồng và tại Điều 8 mục 8.1 quy định về điều kiện bàn giao căn hộ: Phải thanh toán đủ tiền mua căn hộ cho bên bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng, thực tế nguyên đơn mới nộp được số tiền tương đương với 70% giá bán căn hộ. Do đó, tính tới thời điểm ngày 30/12/2019 khi nguyên đơn gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng thì vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán đợt 4 vào tháng 06/2019 cho bị đơn.

Đối chiếu với các quy định của Hợp đồng mà các bên đã ký kết thì nguyên đơn chưa đủ điều kiện để phát sinh quyền yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng.

Do vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán khoản tiền 210.186.529 đồng phạt vi phạm hợp đồng tương đương 10% tổng giá trị hợp đồng trước thuế không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

*2.2 Đối với yêu cầu buộc bị đơn phải thanh toán khoản tiền 68.750.000 đồng là tiền thiệt hại do việc bàn giao nhà không đúng thời hạn và chi phí dịch vụ lập vi bằng (3.750.000 đồng; thuế luật sư 65.000.000 đồng).*

Theo Hợp đồng mua bán số 295 mà các bên đã ký kết thì không có thỏa thuận về bồi thường thiệt hại khi các bên chấm dứt hợp đồng; căn cứ vào khoản 3 Điều 418

của Bộ luật dân sự 2015 quy định về các bên có thỏa thuận về phạt vi phạm, nhưng không thỏa thuận về việc vừa phải chịu phạt vi phạm vừa phải bồi thường thiệt hại thì bên vi phạm chỉ phải chịu phạt vi phạm. Mặt khác, theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 168 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 chi phí luật sư là khoản tiền phải trả cho luật sư theo thỏa thuận của các đương sự với luật sư... chi phí luật sư do người yêu cầu chịu. Việc ông G, bà H lập vi bằng là do ông bà yêu cầu, nên căn cứ vào quy định nêu trên thì yêu cầu này của nguyên đơn là không phù hợp, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên xác định, Tòa án cấp sơ thẩm đã phân tích, nhận định, đánh giá đầy đủ, khách quan, việc giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật, do vậy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không có căn cứ chấp nhận.

**3. Về án phí:** Do yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật; bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 116, 117, 148, 404, 405, 410, 418 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 22,23,24 và Điều 56 của Luật kinh doanh bất động sản.

Căn cứ Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

### ***Tuyên xử:***

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn G và bà Nguyễn Thị Diệu H về việc: Buộc Công ty cổ phần đầu tư SG - Hà Nội phải thanh toán cho ông Vũ Văn G và bà Nguyễn Thị Diệu H số tiền 210.186.529 đồng là tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương 10% tổng giá trị hợp đồng trước thuế và bồi thường số tiền 68.750.000 đồng là tiền thiệt hại do việc bàn giao nhà không đúng thời hạn và chi phí

dịch vụ lập vi bằng (3.750.000 đồng; thuê luật sư 65.000.000 đồng). Tổng cộng là 278.936.529 đồng, theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 295/SSP-1922/2018/HĐMB-SAMSORAPREMIER105, căn hộ số 22 tại Tầng 19, thuộc Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ văn phòng và chung cư tại địa chỉ: 105 đường Chu Văn An, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

## **2. Về án phí:**

Ông Vũ Văn G và bà Nguyễn Thị Diệu H phải chịu 13.946.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, tổng cộng là 14.246.000 đồng, được trừ vào số tiền 13.950.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 09897 ngày 01/12/2020 và 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 9098 ngày 06/5/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Ông G và bà H còn phải nộp 4.000 đồng tiền án phí.

**3.** Trường hợp Bản án, quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

### ***Nơi nhận:***

- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;
- Tòa án nhân dân quận Hà Đông;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Hà Đông;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

**Trần Thị Thu Nam**