

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BẮC TỪ LIÊM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: **06/2019/DSST**

Ngày: 25/4/2019.

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BẮC TỪ LIÊM

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Thu Phương

- Các Hội thẩm nhân dân: Bà Vũ Thúy Hậu

Bà Trần Thị Thủy

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Đặng Thị Thùy Vân- Cán bộ Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bắc Từ Liêm tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Thu Hằng, Kiểm sát viên;

Ngày 25 tháng 4 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 86/2017/TLST-DS ngày 03/11/2017 về việc “Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2019/QĐXX-DS ngày 11/4/2019, giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số 186 phố Q, phường Q, Ba Đình, Hà Nội;

Có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc H: Luật sư Nguyễn Văn Quang của Công ty Luật hợp danh V.I.P thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội;

Có mặt tại phiên tòa.

Bị đơn: Công ty cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc V (gọi tắt là Công ty V)

Địa chỉ trụ sở: Số 202 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Quang Tuấn; Chức vụ: Tổng giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Đức Quang, sinh năm 1974; Ông Nguyễn Thế Trung, sinh năm 1982 và ông Trần Việt Dũng, sinh năm 1993; Chức vụ: Cán bộ Công ty theo Giấy ủy quyền số 25/2019/UQ-TGD ngày 25/4/2019.

Có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 07/8/2017, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 12/12/2017 bản tự khai ngày 05 và 13/12/2017 và các văn bản có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 27/5/2015 tôi và Công ty V có ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 3415, tầng 34, tòa nhà RUBY 4 theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số GM/RUBY4. 34.3415/2015/HĐMB của dự án Goldmark City tại 136 Hồ Tùng Mậu, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

Qua hơn hai năm thực hiện hợp đồng tôi luôn tuân thủ đúng và đầy đủ nghĩa vụ của bên mua căn hộ theo Hợp đồng đã ký. Theo hợp đồng thời điểm bắt đầu bàn giao căn hộ dự kiến vào ngày 31/3/2017 và chậm nhất là ngày 30/6/2017. Đến ngày 22/5/2017 tôi nhận được thông báo mời đến bàn giao căn hộ vào ngày 09/6/2017. Ngày 11/6/2017 tôi đã đến nghiệm thu lần thứ nhất, ngay sau khi nghiệm thu tôi nhận thấy căn hộ chưa đủ điều kiện bàn giao như tường bị nứt phía bên trên cửa chính, dây điều hòa và dây điện chờ quá ngắn, vệ sinh công nghiệp lại. Tôi đã có ý kiến với Công ty V trong phiếu tiếp nhận ý kiến cư dân cùng ngày. Ngày 30/6/2017 là thời hạn cuối cùng theo hợp đồng để bên mua trả hết tiền và bên bán bàn giao căn hộ, tôi đã thanh toán đầy đủ số tiền mua căn hộ cho Công ty V và 2% kinh phí bảo trì, tuy nhiên tôi thấy căn hộ vẫn chưa được sửa chữa khắc phục các lỗi mà tôi đã yêu cầu, tôi tự kiểm tra căn hộ thấy chất lượng vừa trát căn hộ rất kém. Ngày 29/7/2017 theo thông báo bàn giao căn hộ lần 3 tôi đến nhận bàn giao căn hộ nhưng căn hộ vẫn chưa đáp ứng đủ những yêu cầu để bàn giao, cụ thể như sau:

Thứ nhất: Khoản 4 Điều 4 Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư quy định:

Bên bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: trung tâm thương mại, văn phòng, sân chơi, vườn hoa theo tiến độ dự án đã được phê duyệt". Tuy nhiên đến thời hạn bàn giao cuối là ngày 30/9/2017 Công ty V vẫn chưa hoàn thành việc xây dựng các công trình kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ dự án.

Thứ hai: Tại Điều 8 Hợp đồng quy định khi bàn giao căn hộ hai bên phải lập biên bản bàn giao và các giấy tờ pháp lý có liên quan. Tại buổi làm việc ngày 29/7/2017, tôi đến kiểm tra thấy vừa trát căn hộ không đảm bảo, tôi tự đo thấy thiếu 01m² và đề nghị đại diện Công ty V cử người đại diện theo pháp luật của V (có giấy ủy quyền) đo đạc lại diện tích thực tế căn hộ khi nhận bàn giao; Lập biên bản bàn giao theo mẫu trong Hợp đồng; Cung cấp "Bản thiết kế" căn hộ R4.3415 và Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật;

Tuy nhiên, đại diện Công ty V cho rằng đề nghị của tôi là không thể chấp nhận được vì vậy tôi không nhận bàn giao căn hộ.

Thứ ba: Theo Thông báo số 55/GĐ - GD2 ngày 14/7/2017 của Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng kết luận: Công trình KO1 (Khu A) còn một số khiếm khuyết liên quan đến công tác trát tường, trần thạch cao, nứt tại vị trí giao giữa vách bê tông và tường xây chưa được khắc phục triệt để.

Tại đơn khởi kiện ngày 07/8/2017, tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty V phải thanh toán trả tôi khoản tiền phạt và bồi thường Hợp đồng là 118.618.398 đồng (tính đến thời điểm nộp đơn khởi kiện) bao gồm các khoản tiền sau:

1- Khoản tiền phạt vi phạm là:

$3.085.178.851 \text{ đồng} \times 0,05\%/\text{ngày} = 1.542.589 \text{ đồng/ngày}$

$1.542.589 \text{ đồng/ngày} \times 38 \text{ ngày (từ ngày 01/7/2017 đến ngày 07/8/2017)} = 58.618.398 \text{ đồng.}$

2- Khoản tiền bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao là:

- Phí mời luật sư: 30.000.000 đồng;

- Tiền cho thuê nhà: $2 \text{ tháng} \times 15.000.000 \text{ đồng/1 tháng} = 30.000.000 \text{ đồng.}$

Ngày 12/12/2017, tôi bổ sung yêu cầu khởi kiện là do tính đến thời điểm này, Công ty V không thực hiện và thực hiện không đúng những cam kết trong Hợp đồng mua bán căn hộ.

Đến ngày 27/9/2018, khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định hiện trạng căn hộ R4.3415 tôi thấy tường của căn hộ đã được trát lại, phía bên Công ty V cũng cam kết sẽ thực hiện đúng những nội dung tôi đã đề nghị tại buổi làm việc ngày 29/7/2017 (bao gồm: Đo đạc lại diện tích thực tế căn hộ khi nhận bàn giao. Lập biên bản bàn giao theo mẫu trong Hợp đồng. Cung cấp “Bản thiết kế” căn hộ R4.3415; Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng” theo quy định của pháp luật và “Giấy ủy quyền” của người đại diện theo pháp luật của Công ty V cho người ký Biên bản bàn giao với bên mua). Nhưng đến thời điểm này đã quá thời gian bàn giao nhà nên tôi không chấp nhận những đề nghị của Công ty V.

Yêu cầu Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm giải quyết những vấn đề sau:

Tuyên hủy Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: GM/RUBY4.34.3415/2015/HĐMB của dự án Goldmark City tại 136 Hồ Tùng Mậu, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội được ký giữa tôi và Công ty V ngày 27/5/2015 (Căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 2 điều 12 của Hợp đồng mua bán căn hộ).

Buộc Công ty V phải thanh toán trả tôi các khoản tiền sau:

1- Toàn bộ tiền tôi đã thanh toán cho Công ty V: 3.085.178.851 đồng;

2- Tiền phạt vi phạm Hợp đồng theo công thức $3.085.178.851 \text{ đồng} \times 0,05\%/\text{ngày} = 1.542.589 \text{ đồng/ngày}$; $1.542.589 \text{ đồng/ngày} \times 175 \text{ ngày (từ ngày 01/7/2017 đến ngày 12/12/2017)} = 269.953.075 \text{ đồng}$ (tôi chỉ tính đến ngày bổ sung yêu cầu khởi kiện).

3- Tiền bồi thường thiệt hại theo Hợp đồng bằng 20% tổng số tiền tôi nộp cho V:
 $3.085.178.851 \text{ đồng} \times 20\% = 617.035.770 \text{ đồng};$

4- Tiền bồi thường thiệt hại ngoài Hợp đồng:

- Phí mời luật sư: 06 tháng $\times$ 10.000.000 đồng/1 tháng = 60.000.000 đồng;

- Tiền cho thuê nhà: 06 tháng $\times$ 15.000.000 đồng/1 tháng = 90.000.000 đồng;

Tổng cộng là 4.122.167.696 đồng (bốn tỷ, một trăm hai mươi hai triệu, một trăm sáu mươi bảy nghìn, sáu trăm chín sáu đồng).

Tại bản tự khai, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án bị đơn Công ty cổ phần thương mại, quảng cáo, xây dựng địa ốc V trình bày:

Ngày 11/05/2010, UBND thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 2106/QĐ-UBND “*v/v phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở Văn phòng Dịch vụ tại địa điểm số 136 Hồ Tùng Mậu, thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm, Hà Nội*” đồng ý về mặt chủ trương để Công ty V thực hiện Dự án đầu tư “Khu nhà ở - Văn phòng- dịch vụ” (Dự án Goldmark City).

Cụ thể, toàn bộ khu vực dự án đầu tư Goldmark City được phân chia như sau: Đất trường tiểu học và trung học cơ sở được thiết kế xây dựng công trình cao từ 4 - 10 tầng; Khu đất thương mại - văn phòng - công trình công cộng cao từ 3-5-40 tầng; Đất nhà ở công trình cao 40 tầng;

Ngày 27/01/2015, Công ty V có văn bản số 28/TB-VH “*về việc công khai chào bán các căn hộ thuộc Tòa 102, 103 thuộc Khu A Dự án Goldmark City*” thông qua các sàn giao dịch bất động sản. Trong thời gian này, ông Nguyễn Ngọc H hoàn toàn có đủ thời gian và điều kiện để tìm hiểu kỹ thông tin về Dự án Goldmark City và những vấn đề pháp lý liên quan.

Ngày 27/5/2015 ông H và Công ty V đã ký hợp đồng mua căn hộ chung cư số 3415, tầng 34, tòa nhà RUBY 4 theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số GM/RUBY4. 34.3415/2015/HĐMB của dự án Goldmark City tại 136 Hồ Tùng Mậu, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Theo nội dung Hợp đồng, thời điểm bàn giao căn hộ là ngày 31/3/2017, thời gian được chậm không quá 90 ngày. Như vậy, thời gian chậm nhất để Công ty V bàn giao căn hộ là ngày 30/6/2017.

Ngày 22/5/2017, Công ty V đã thông báo cho ông H về việc bàn giao căn hộ số 3415, tầng 34, tòa nhà RUBY4 vào ngày 09/6/2017. Ngày 11/6/2017, ông H đã đến kiểm tra căn hộ và từ chối nhận bàn giao vì lý do: Người ký biên bản bàn giao phải đứng thẩm quyền, cơ sở hạ tầng chưa hoàn thiện, chất lượng công trình không đúng, cần đo đạc lại diện tích, cung cấp bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ R4.3415; Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng...Điều này đã vi phạm nghĩa vụ nhận bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng. Về ba yêu cầu ông H nêu ra để không nhận bàn giao căn hộ, Công ty V có ý kiến như sau:

Thứ nhất: Về việc Công ty V chưa thực hiện xây dựng xong các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu trong Dự án Goldmark City. Tại thời điểm bàn giao, Công ty V đã hoàn thiện xong toàn bộ hạ tầng kỹ thuật của Tòa nhà R4 khu A Dự án Goldmark City. Trên thực tế, các hệ thống kỹ thuật hạ tầng Dự án như: đường giao thông nội bộ; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống thông tin liên lạc đã được đưa vào sử dụng ổn định trong thời gian dài. Khu vực bên dưới các Tòa nhà đều được Chủ đầu tư bố trí nhiều siêu thị tiện ích, cửa hàng bán lẻ, trường học, khu vui chơi công cộng... để phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt, giải trí và đã đảm bảo các nhu cầu thiết yếu của toàn bộ cư dân. Khu K01 (Khu A) cũng đã được Chi cục Bảo vệ môi trường - Sở Tài nguyên và môi trường Hà Nội xác nhận hoàn thành hạng mục công trình xử lý nước thải tại Văn bản số 544/CCBVMT-KSON ngày 23/6/2015. Hiện nay, Cục giám định về chất lượng công trình đã có Thông báo 55/GĐ-GĐ2 chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình Khu K01 (Khu A). Đối với phần còn lại của Dự án, Chủ đầu tư cũng đang tiếp tục triển khai để đưa vào khai thác, sử dụng trong thời gian sớm nhất. Vì vậy, yêu cầu phải hoàn thiện tất cả mọi hạng mục công trình mới nhận bàn giao nhà của ông H là không phù hợp.

Thứ hai: Ngày 29/7/2017, ông H đến nhận bàn giao căn hộ đã có hành vi tự ý dùng tô vít chọc tường phòng bếp, phòng ngủ và cho rằng vừa trát căn hộ không đảm bảo, căn hộ thiếu 01m² và không nhận bàn giao căn hộ. Điều này đã vi phạm nghĩa vụ nhận bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng vì nếu trường hợp căn hộ còn tồn tại một số lỗi tại thời điểm kiểm tra bàn giao thì chủ đầu tư và nhà thầu xây dựng có nghĩa vụ khắc phục hoàn thiện trong thời gian tối đa từ 7 đến 15 ngày kể từ ngày khách hàng ký biên bản bàn giao căn hộ. Việc ông H yêu cầu người bàn giao căn hộ phải có giấy ủy quyền của Công ty V là không đúng vì trong Thông báo bàn giao Công ty đã ghi rõ mọi thông tin liên quan đến việc bàn giao, Công ty bàn giao hàng trăm căn hộ không thể làm giấy ủy quyền cho từng căn hộ. Ông H yêu cầu V đo lại diện tích và cung cấp những văn bản như: Lập biên bản bàn giao theo mẫu trong Hợp đồng, Cung cấp “Bản thiết kế” căn hộ R4.3415; Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật. Ngày 27/9/2018 Hội đồng định giá của Tòa án quận Bắc Từ Liêm đã đến kiểm tra xem xét thẩm định căn hộ, tại buổi thẩm định ông H không yêu cầu đo lại diện tích cũng như không có ý kiến gì về vừa trát căn hộ. Phía Công ty cũng sẵn sàng cung cấp những văn bản ông H yêu cầu nhưng ông H từ chối.

Thứ ba Ông H căn cứ theo Thông báo số 55/GĐ - GĐ2 ngày 14/7/2017 của Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng không nhận bàn giao căn hộ với lý do công trình K01 (Khu A) còn một số khiếm khuyết là không đúng vì đây là kết quả kiểm tra chung của cả công trình chứ không phải riêng căn hộ của ông H và kết luận cuối cùng của Cục giám định là “chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng”.

Từ những phân tích trên, Công ty V kính đề nghị Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm xem xét dựa trên quy định của pháp luật và hồ sơ vụ án để không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết: Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: GM/RUBY4. 34.3415/2015/HĐMB của dự án Goldmark City tại số 136 Hồ Tùng Mậu, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội giữa ông và Công ty V. Buộc Công ty V trả lại toàn bộ số tiền đã thanh toán mua căn hộ là: 3.085.178.851 đồng (Ba tỷ, không trăm tám mươi lăm triệu, một trăm bảy tám nghìn, tám trăm năm một đồng). Tiền phạt vi phạm hợp đồng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 12 Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư cho đến ngày 12/12/2017 (chỉ tính đến ngày bổ sung yêu cầu khởi kiện) là = 269.953.075 đồng (hai trăm sáu mươi chín triệu, chín trăm năm mươi ba nghìn, không trăm bảy mươi lăm đồng), tiền bồi thường thiệt hại theo thỏa thuận tại điểm b khoản 2 Điều 12 Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư: bằng 20% tổng số tiền đã nộp cho Bên Bán bằng 617.035.770 đồng (Sáu trăm mười bảy triệu, không trăm ba mươi lăm nghìn, bảy trăm bảy mươi đồng). Tiền bồi thường thiệt hại ngoài Hợp đồng gồm: Phí mời luật sư: 06 tháng x 10.000.000 đồng/1 tháng = 60.000.000 đồng; Tiền cho thuê nhà: 06 tháng x 15.000.000 đồng/1 tháng = 90.000.000 đồng. Tổng cộng 4.122.167.696 đồng (bốn tỷ, một trăm hai mươi hai triệu, một trăm sáu mươi bảy nghìn, sáu trăm chín sáu đồng).

Bị đơn Công ty cổ phần Thương mại Quảng Cáo xây dựng Địa ốc V đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và buộc Nguyên đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ mà hai bên đã ký kết theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bắc Từ Liêm phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tại phiên tòa: HĐXX đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật TTDS về phiên tòa sơ thẩm. Các quy định về phiên tòa, thủ tục bắt đầu phiên tòa, tranh tụng đều được HĐXX thực hiện theo đúng quy định tại Chương 14 BLTTDS.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 71, 72, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và buộc Nguyên đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ mà hai bên đã ký kết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các tài liệu chứng cứ do các bên đương sự cung cấp cùng các tài liệu Tòa án xác minh thu thập được xác định đây là vụ án dân sự tranh chấp về Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư. Công ty V có trụ sở tại số 202 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Vì vậy, Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền được quy định tại điều 26; điểm a khoản 1 điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

Ngày 27/5/2015, ông Nguyễn Ngọc H và Công ty V đã ký Hợp đồng số GM/RUBY4.3415/2015/HĐMB để mua căn hộ chung cư số: 3415 tầng 34 tòa R4 tại Dự án Goldmark City. Trong quá trình thực hiện, ông H đã nộp tổng số tiền là: 3.085.178.851 đồng (Ba tỷ, không trăm tám mươi lăm triệu, một trăm bảy tám nghìn, tám trăm năm một đồng). Ngày 22/5/2017, Công ty V đã thông báo cho ông H về việc bàn giao căn hộ số 3415, tầng 34, tòa nhà RUBY4 vào ngày 09/6/2017. Ngày 11/6/2017, ông H đã đến kiểm tra căn hộ và từ chối nhận bàn giao vì lý do cơ sở hạ tầng chưa hoàn thiện, chất lượng công trình không đúng, chưa được cung cấp bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ R4.3415; Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng...

Ngày 07/8/2017, ông Nguyễn Ngọc H đã khởi kiện ra Tòa án quận Bắc Từ Liêm, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty V phải thanh toán trả khoản tiền phạt và bồi thường Hợp đồng là 118.618.398 đồng (tính đến thời điểm nộp đơn khởi kiện) bao gồm các khoản tiền sau:

1- Khoản tiền phạt vi phạm là:

$3.085.178.851 \text{ đồng} \times 0,05\%/\text{ngày} = 1.542.589 \text{ đồng/ngày}$

$1.542.589 \text{ đồng/ngày} \times 38 \text{ ngày (từ ngày 01/7/2017 đến ngày 07/8/2017)} = 58.618.398 \text{ đồng.}$

2- Khoản tiền bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao là:

- Phí mời luật sư: 30.000.000 đồng;

- Tiền cho thuê nhà: 2 tháng $\times$ 15.000.000 đồng/1 tháng = 30.000.000 đồng.

Ngày 12/12/2017, ông H bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị đơn phương chấm dứt Hợp đồng số GM/RUBY4.3415/2015/HĐMB tại Dự án Goldmark City ký ngày 27/5/2015 giữa ông với Công ty V, đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty V phải thanh toán các khoản tiền sau:

1- Toàn bộ tiền đã thanh toán cho Công ty V: 3.085.178.851 đồng;

2- Tiền phạt vi phạm Hợp đồng theo công thức $3.085.178.851 \text{ đồng} \times 0,05\%/\text{ngày} = 1.542.589 \text{ đồng/ngày};$

$1.542.589 \text{ đồng/ngày} \times 175 \text{ ngày (từ ngày 01/7/2017 đến ngày 12/12/2017)} = 269.953.075 \text{ đồng};$

3- Tiền bồi thường thiệt hại theo Hợp đồng bằng 20% tổng số tiền đã nộp cho V:
 $3.085.178.851 \text{ đồng} \times 20\% = 617.035.770 \text{ đồng};$

4- Tiền bồi thường thiệt hại ngoài Hợp đồng:

- Phí mời luật sư: $06 \text{ tháng} \times 10.000.000 \text{ đồng/1 tháng} = 60.000.000 \text{ đồng};$

- Tiền cho thuê nhà: $06 \text{ tháng} \times 15.000.000 \text{ đồng/1 tháng} = 90.000.000 \text{ đồng};$

Tổng cộng: $3.085.178.851 \text{ đồng} + 269.953.075 \text{ đồng} + 617.035.770 \text{ đồng} + 150.000.000 \text{ đồng} = 4.122.167.696 \text{ đồng}$ (bốn tỷ, một trăm hai mươi hai triệu, một trăm sáu mươi bảy nghìn, sáu trăm chín sáu đồng).

Hội đồng xét xử xét thấy:

1/ Tại khoản 4 Điều 4 Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ký kết giữa hai bên quy định: “Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng *các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu* của Bên Mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: trung tâm thương mại, văn phòng, sân chơi, vườn hoa theo tiến độ dự án đã được phê duyệt”. Đến nay, Công ty V đã hoàn thiện xong toàn bộ hạ tầng kỹ thuật của Tòa nhà R4 khu A Dự án Goldmark City. Trên thực tế, các hệ thống kỹ thuật hạ tầng Dự án như: đường giao thông nội bộ; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống thông tin liên lạc đã được đưa vào sử dụng ổn định trong thời gian dài. Khu vực bên dưới các Tòa nhà đều được Chủ đầu tư bố trí nhiều siêu thị tiện ích, cửa hàng bán lẻ, trường học, khu vui chơi công cộng,... để phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt, giải trí. Như vậy, Công ty V “*đã đảm bảo các nhu cầu thiết yếu của toàn bộ cư dân*” trong dự án Goldmark City. Vì thế, căn cứ của ông Hoàng đưa ra để đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

2/ Tại khoản 2 điều 8 của Hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Hoàng và Công ty V có quy định “Bên bán bàn giao căn hộ cho bên mua dự kiến ngày 31/3/2017, có thể sớm hơn hoặc muộn hơn không quá 90 ngày. Các trường hợp bàn giao sau ngày 30/6/2017 mới coi là chậm bàn giao...”. Ngày 22/5/2017 Công ty V ra thông báo bàn giao căn hộ và ngày 11/6/2017 hai bên đã cùng nhau kiểm tra và bàn giao căn hộ nhưng ông H không nhận và đưa ra một số yêu cầu như đo lại diện tích căn hộ và cung cấp những văn bản bao gồm: Lập biên bản bàn giao theo mẫu trong Hợp đồng, Cung cấp “Bản thiết kế” căn hộ R4.3415; Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật và “Giấy ủy quyền” của người đại diện theo pháp luật của Công ty V cho người ký Biên bản bàn giao với bên mua, phía V đã có thiện chí đáp ứng các yêu cầu nhưng ông H không chấp nhận. Như vậy, Công ty V đã thực hiện đúng theo điều 8 của hợp đồng về bàn giao

căn hộ. Do đó căn cứ này của ông H đưa ra để đề nghị đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ giữa hai bên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

3/ Căn cứ theo Thông báo số 55/GĐ - GD2 ngày 14/7/2017 của Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây khu KO1 (Khu A) thì tại thời điểm kiểm tra công trình còn một số khiếm khuyết liên quan đến công tác trát tường, trần thạch cao, nứt tại vị trí giao giữa vách bê tông và tường xây chưa được khắc phục triệt để nhưng công trình đã đủ điều kiện để đưa vào sử dụng và có kết luận của Cục giám định là “chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng”. Từ các phân tích nêu trên thấy rằng Công ty V đã thực hiện đầy đủ và đảm bảo đúng các điều khoản tại Hợp đồng mua bán căn hộ số GM/RUBY4.3415/2015/HĐMB ngày 27/5/2017 giữa ông Nguyễn Ngọc H và Công ty V. Việc ông H đưa ra các lý do cơ sở hạ tầng chưa hoàn thiện, chất lượng công trình không đảm bảo... để đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ là không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Do không có căn cứ để hủy Hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Nguyễn Ngọc H và Công ty V nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H đề nghị đơn phương chấm dứt Hợp đồng số GM/RUBY4.3415/2015/HĐMB ký ngày 27/5/2017 về việc mua căn hộ 15, tầng 34 Tòa nhà R4 tại Dự án Goldmark City.

Xét yêu cầu của ông H yêu cầu Tòa án buộc Công ty V trả lại cho ông số tiền đã thanh toán cho Công ty V: 3.085.178.851 đồng; Tiền phạt vi phạm Hợp đồng theo công thức $3.085.178.851 \text{ đồng} \times 0,05\%/\text{ngày} = 1.542.589 \text{ đồng}/\text{ngày} \times 175 \text{ ngày}$ (từ ngày 01/7/2017 đến ngày 12/12/2017) = 269.953.075 đồng; Tiền bồi thường thiệt hại theo Hợp đồng bằng 20% tổng số tiền đã nộp cho V: $3.085.178.851 \text{ đồng} \times 20\% = 617.035.770 \text{ đồng}$; Tiền bồi thường thiệt hại ngoài Hợp đồng gồm: Phí mời luật sư: 06 tháng $\times 10.000.000 \text{ đồng}/1 \text{ tháng} = 60.000.000 \text{ đồng}$; Tiền cho thuê nhà: 06 tháng $\times 15.000.000 \text{ đồng}/1 \text{ tháng} = 90.000.000 \text{ đồng}$; Tổng cộng là 4.122.167.696 đồng (bốn tỷ, một trăm hai mươi hai triệu, một trăm sáu mươi bảy nghìn, sáu trăm chín sáu đồng).

Hội đồng xét xử xét thấy do không chấp nhận yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Nguyễn Ngọc H và Công ty V nên không chấp nhận yêu cầu này của ông H.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại của ông Hoàng không được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật là 43.109.665 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 418, Điều 419, Điều 428, Điều 430, Điều 436 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 118, Điều 120, Điều 123 Luật nhà ở;

Căn cứ Điều 13, Điều 16, Điều 17, Điều 18 Luật kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Khoản 3 Điều 26 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc H đối với Công ty cổ phần thương mại quảng cáo xây dựng địa ốc V về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng số GM/RUBY4.3415/2015/HĐMB ký ngày 27/5/2017 mua căn hộ 15, tầng 34 Tòa nhà R4 tại Dự án Goldmark City.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc H đối với yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 12 Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư là 1.036.988.845 đồng bao gồm tiền phạt vi phạm Hợp đồng (từ ngày 01/7/2017 đến ngày 12/12/2017) là 269.953.075 đồng; Tiền bồi thường thiệt hại theo Hợp đồng bằng 20% tổng số tiền đã nộp cho Công ty V là 617.035.770 đồng; Tiền bồi thường thiệt hại ngoài Hợp đồng gồm: Phí mời luật sư là 60.000.000 đồng; Tiền cho thuê nhà là 90.000.000 đồng;

3. Ông Nguyễn Ngọc H và Công ty cổ phần thương mại quảng cáo xây dựng địa ốc V tiếp tục thực hiện Hợp đồng số GM/RUBY4.3415/2015/HĐMB ký ngày 27/5/2017 mua căn hộ 15, tầng 34 Tòa nhà R4 tại Dự án Goldmark City.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Ngọc H phải nộp 43.109.665 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 42.900.000 đồng theo Biên lai số AB/2014/05706 ngày 02/11/2017 và AB/2014/05841 ngày 05/01/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội. Ông Nguyễn Ngọc H còn phải nộp 209.665 đồng.

5. Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Hà Nội;
- VKS Q. Bắc Từ Liêm, VKS TP Hà Nội;
- Chi cục THSDS Q. Bắc Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Dương Thị Thu Phượng

