

Bản án số: 80/2023/DS-ST

Ngày: 13/9/2023

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 THÀNH PHỐ NHA TRANG, TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Vũ Linh.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thùy Dương.

2. Ông Đặng Trần Khoa.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Việt Hà - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Nha Trang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Giới Mạnh Phi – Kiểm sát viên.

Ngày 13/9/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 123/2022/ TLST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 80/2023/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2023, Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 216/TB-TA ngày 25/7/2023, Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 301/TB-TA ngày 23/8/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đoàn Thị Thành.

Địa chỉ: Nhà 22 dãy 4 khu tập thể Công an, Lộc An, Nam Định.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vũ Văn Lợi – địa chỉ: số 6 ngõ 117 Nguyễn Thị Định, p.Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội.

Ông Lợi có mặt.

Bị đơn: Công ty TNHH Thương Mại Virgo Nha Trang.

Địa chỉ: 39-41 Nguyễn Thị Minh Khai, Tân Lập, Nha Trang, Khánh Hòa.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Phan Thị Ngọc Hà hoặc ông Võ Minh Nhật.

Địa chỉ: 16 Mạc Đĩnh Chi, phường Phước Tiến, Nha Trang, Khánh Hòa.

Ông Nhật có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 05/6/2018 bà Đoàn Thị Thành có ký Hợp đồng mua bán với Công ty TNHH thương mại Virgo Nha Trang để mua căn hộ số C2108 thuộc Khu căn hộ - khách sạn Virgo tại địa chỉ 39-41 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Lộc Thọ, Nha

Trang, Khánh Hòa (nội dung thực hiện hợp đồng được ghi rõ tại Hợp đồng mua bán căn hộ số C2108/HĐMB/Virgo_NT). Giá bán căn hộ có diện tích 36.2m² là 1.787.621.818 đồng, tiến độ thanh toán:

- Ngày ký hợp đồng mua bán căn hộ ngày 06/6/2018: thanh toán 526.710.000 đồng.
- Ngày 22/6/2018: thanh toán 175.570.000 đồng.
- Ngày 15/9/2018: thanh toán 175.570.000 đồng.
- Ngày 15/12/2018: thanh toán 175.570.000 đồng.
- Ngày 15/3/2019: thanh toán 175.570.000 đồng.
- Ngày Thông báo bàn giao căn hộ (dự kiến tháng 7/2019) thanh toán: 478.827.273 đồng.
- Ngày nhận Giấy chứng nhận của bên mua: thanh toán 79.804.545 đồng.
- Dự kiến bàn giao căn hộ: tháng 8/2019.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Thành đã thanh toán làm nhiều lần đúng hạn với tổng số tiền là: 1.707.817.273 đồng (đợt thanh toán tiền cuối cùng là ngày 13/7/2019 đạt 95% theo quy định của Hợp đồng).

Ngày 01/7/2019 Công ty Virgo có gửi thông báo cho bà Thành về việc: bàn giao căn hộ được tiến hành từ ngày 15/7/2019 đến ngày 31/7/2019, tuy nhiên đến ngày 15/7/2019 Công ty Virgo chỉ thực hiện tạm bàn giao căn hộ cho bà Thành.

Ngày 26/11/2020 bà Thành làm đơn gửi Công ty Virgo đề nghị chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ, nhưng giữa bà Thành và Công ty Virgo không thỏa thuận được về việc thanh toán khi hợp đồng chấm dứt.

Ngày 06/4/2021 bà Thành mới nhận được biên bản bàn giao chính thức căn hộ và tài sản trong căn hộ theo đường bưu điện (biên bản đề ngày 01/01/2020). Bà Thành không đồng ý với biên bản bàn giao này và bà không nhận căn hộ.

Do đó bà Thành yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số C2108/HĐMB/Virgo_NT với Công ty TNHH thương mại Virgo Nha Trang.

- Buộc Công ty TNHH thương mại Virgo Nha Trang hoàn trả cho bà Thành số tiền 1.707.817.273 đồng (*một tỷ bảy trăm lẻ bảy triệu tám trăm mười bảy ngàn hai trăm bảy mươi ba đồng*).

- Buộc Công ty TNHH thương mại Virgo Nha Trang hoàn trả cho bà Thành số tiền đóng thừa đợt 6 là 6.000.000 đồng (*sáu triệu đồng*).

- Buộc Công ty TNHH thương mại Virgo Nha Trang phải trả cho bà Thành số tiền phạt vi phạm Hợp đồng là 20% giá bán thuần căn hộ là: 1.596.909.909 x 20% = 319.218.181 đồng (*ba trăm mười chín triệu hai trăm mười tám ngàn một trăm tám mươi mốt đồng*).

Như vậy, Công ty TNHH thương mại Virgo Nha Trang phải trả cho bà Thành tổng cộng số tiền là **2.033.035.454 đồng** (*hai tỷ không trăm ba mươi ba triệu không trăm ba mươi lăm ngàn bốn trăm năm mươi bốn đồng*). Thời hạn thanh toán số tiền trên khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa - đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 05/6/2018 Công ty TNHH thương mại Virgo Nha Trang có ký hợp đồng mua bán căn hộ số C2108/HĐMB/Virgo_NT với bà Đoàn Thị Thành để bà Thành mua căn hộ du lịch số C2018 tại tầng 21 thuộc dự án, nội dung thực hiện Hợp đồng đúng như bà Thành đã trình bày. Tổng giá bán căn hộ là 1.787.621.818 đồng, bà Thành đã thanh toán 95% giá trị mua bán căn hộ với tổng số tiền là 1.707.817.273 đồng, còn lại 79.804.545 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Thành đã thanh toán tiền đúng thời gian thỏa thuận và không có vi phạm nghĩa vụ nào tại Hợp đồng.

Theo đơn khởi kiện của bà Thành cho rằng Công ty Virgo vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ và yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ đồng thời buộc Công ty TNHH thương mại Virgo Nha Trang phải trả cho bà Thành tổng cộng số tiền là 2.033.035.454 đồng (hai tỷ không trăm ba mươi ba triệu không trăm ba mươi lăm ngàn bốn trăm năm mươi bốn đồng), Công ty Virgo không đồng ý với ý kiến trên bởi vì:

- Công ty Virgo đã bàn giao căn hộ đúng thời hạn quy định tại Điều 8 của Hợp đồng, thời hạn bàn giao căn hộ dự kiến tháng 7/2019, có thể bàn giao muộn hơn nhưng không quá 180 ngày và chậm nhất là 31/01/2020 (trừ trường hợp bất khả kháng).

- Ngày 15/7/2019 giữa bà Thành và Công ty Virgo đã ký kết “Biên bản tạm bàn giao và xác định giá trị căn hộ Dự án khách sạn và dự án Virgo”. Nội dung biên bản tạm bàn giao này nêu rõ: khi bà Thành nhận căn hộ thì sẽ hoàn toàn có quyền sở hữu và được ở tại căn hộ đó, tuy nhiên do đây là căn hộ du lịch nên bà Thành có quyền bàn giao lại cho Công ty Virgo đưa căn hộ này vào kinh doanh.

- Ngày 01/01/2020 Công ty Virgo tiếp tục ký Biên bản bàn giao bổ sung cho biên bản ngày 15/7/2019 về danh mục trang thiết bị kèm theo căn hộ, bà Thành không đến nhận theo thông báo nên Công ty căn cứ Điều 8.9 của Hợp đồng để bàn giao vắng mặt bà Thành.

Do đó, Công ty Virgo đã bàn giao căn hộ cho bà Đoàn Thị Thành đúng theo các thỏa thuận tại Hợp đồng nên Công ty Virgo không đồng ý với yêu cầu của bà Thành.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử và thư ký tại phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định tại các Điều 49; Điều 51 và Điều 63 của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn.

Về án phí: nguyên đơn phải chịu án sơ thẩm theo quy định của pháp luật.



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 tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Đây là vụ án tranh chấp về dân sự. Bị đơn có trụ sở tại thành phố Nha Trang; căn cứ điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2]. Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn bà Đoàn Thị Thành có ký Hợp đồng mua bán với Công ty TNHH thương mại Virgo Nha Trang để mua căn hộ số C2108 thuộc Khu căn hộ - khách sạn Virgo tại địa chỉ 39-41 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Lộc Thọ, Nha Trang, Khánh Hòa theo nội dung Hợp đồng mua bán căn hộ số C2108/HĐMB/Virgo_NT được ký ngày 05/6/2018. Hai bên đã thỏa thuận giá cả và thời điểm giao nhận căn hộ vào tháng 8/2019.

Bà Thành đã thực hiện đúng thời hạn thanh toán và tiến độ thanh toán như trong phụ lục 2 của Hợp đồng quy định với tổng số tiền là: 1.707.817.273 đồng (đợt thanh toán tiền cuối cùng là ngày 13/7/2019 đạt 95% theo quy định của Hợp đồng). Như vậy việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ giữa nguyên đơn và bị đơn đã được xác lập và có thật.

Như vậy, việc nguyên đơn bàn giao căn hộ vắng mặt bị đơn vào ngày 01/01/2020 là đúng với quy định tại Điều 8.3.2 và Điều 8.9 của Hợp đồng C2108/HĐMB/Virgo_NT.

Xét các yêu cầu của nguyên đơn:

[2.1] Nguyên đơn yêu cầu chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số C2108/HĐMB/Virgo_NT với Công ty TNHH thương mại Virgo Nha Trang.

[2.2] Nguyên đơn yêu cầu buộc Công ty TNHH thương mại Virgo Nha Trang hoàn trả cho bà Thành số tiền 1.707.817.273 đồng (một tỷ bảy trăm lẻ bảy triệu tám trăm mười bảy ngàn hai trăm bảy mươi ba đồng).

[2.3] Nguyên đơn yêu cầu buộc Công ty TNHH thương mại Virgo Nha Trang phải trả cho bà Thành số tiền phạt vi phạm Hợp đồng là 20% giá bán thuần căn hộ là: $1.596.909.909 \times 20\% = 319.218.181$ đồng (ba trăm mười chín triệu hai trăm mười tám ngàn một trăm tám mươi mốt đồng).

Hội đồng xét xử nhận thấy: căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ số C2108/HĐMB/Virgo_NT được ký kết ngày 05/6/2018 giữa Công ty TNHH thương mại Virgo Nha Trang và bà Nguyễn Thị Thành về việc mua căn hộ du lịch số C2018 tại tầng 21 thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình Căn hộ & Khách sạn Virgo, xét về mặt hình thức giao dịch giữa các bên được xác lập bằng văn bản phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Xét về mặt nội dung, tại thời điểm giao dịch, tài sản giao dịch không thuộc diện kê biên, thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ, đúng với quy định tại khoản 2 Điều 7 Nghị định 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022.

Công ty TNHH thương mại Virgo Nha Trang đã được Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa cấp giấy phép xây dựng số 74/GPXD-SXD ngày 30/5/2018 về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Căn hộ & Khách sạn Virgo tại 39-41 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Tân Lập, Nha Trang, Khánh Hòa, các chủ thể tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện. Như vậy, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, việc ký kết hợp đồng đã được xác lập và có thật.

Tại thời điểm nguyên đơn xác nhận vào “Biên bản tạm bàn giao và xác định giá trị căn hộ. Dự án khách sạn và căn hộ Virgo” ngày 15/7/2018 là đồng nghĩa với việc nguyên đơn đã hiểu rõ nội dung của biên bản: việc tạm bàn giao căn hộ theo biên bản này không đồng thời chuyển giao quyền sở hữu đối với căn hộ và quyền sử dụng đất có liên quan (mục 3 của biên bản), bên mua đồng ý nhận bàn giao căn hộ này (mục 4 của biên bản). Tại khoản 1.6 Điều 6 của Hợp đồng số C2108/HĐMB/Virgo_NT thì cụm từ “Căn hộ” được hiểu là một căn hộ du lịch (như được định nghĩa tại Điều II.1.4 Thông tư 88 ngày 30/12/2008 của Bộ Văn Hóa, Thể Thao và Du Lịch) thuộc Dự án, phục vụ mục đích du lịch, nghỉ dưỡng dài hạn hoặc ngắn hạn, được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế do bên bán và được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, “căn hộ” không phải là nhà ở hay nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở của Quốc Hội ngày 25/11/2014.

Đối với đơn “Đề nghị chấm dứt hợp đồng” của nguyên đơn gửi ngày 26/11/2020 cho bị đơn với lý do bị đơn chậm bàn giao căn hộ: căn cứ Điều 15.1.a của Hợp đồng số C2108/HĐMB/Virgo_NT quy định hợp đồng này chấm dứt khi hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản, có sự thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng, như vậy việc chấm dứt hợp đồng này chỉ có 1 bên nguyên đơn mà chưa có sự đồng ý của bị đơn bằng văn bản thỏa thuận. Nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm thời gian bàn giao căn hộ theo khoản 2 Điều 12 của hợp đồng mua bán căn hộ, thì căn cứ vào khoản 8.3 Điều 8 của hợp đồng, phụ đính 1 và phụ đính 5 của Phụ lục 01 (kèm theo hợp đồng số C2108/HĐMB/Virgo_NT) cho thấy thời gian dự kiến bàn giao căn hộ là tháng 8/2019 (+/-180 ngày) tức là bị đơn có quyền bàn giao căn hộ sớm hơn hoặc muộn hơn nhưng không quá 180 ngày so với thời gian dự kiến (gọi là “Bàn giao thực tế”). Do đó ngày bị đơn bàn giao thực tế căn hộ cho nguyên đơn là 01/01/2020 vẫn còn trong thời hạn 180 ngày so với thời gian dự kiến bàn giao căn hộ mà nội dung của Hợp đồng và các phụ lục, phụ đính đi kèm đã quy định. Việc bị đơn lập biên bản bàn giao căn hộ vắng mặt nguyên đơn là phù hợp với sự thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán căn hộ số C2108/HĐMB/Virgo_NT (khoản 8.9 Điều 8 của hợp đồng). Tại khoản 2.4 Điều 2 của hợp đồng số C2108/HĐMB/Virgo_NT có quy định: dự kiến thời điểm nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng là tháng 8/2019 (+/-180 ngày).

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy rằng yêu cầu của nguyên đơn chấm dứt thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ là không có cơ sở để chấp nhận nên bị đơn không phải hoàn trả tiền mua căn hộ và tiền phạt vi phạm hợp đồng cho nguyên đơn.

[2.4] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đóng thừa đợt 6 là 6.000.000 đồng: tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng đồng ý có nhận dư số

tiền trên và sẽ căn trừ vào số tiền mà nguyên đơn đóng vào đợt cuối theo thỏa thuận trong hợp đồng khi nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên. Tuy nhiên việc chuyển tiền thừa này là do nguyên đơn nhầm lẫn và trước đó đã chuyển đủ số tiền làm 6 đợt như thỏa thuận trong hợp đồng nên xét thấy yêu cầu này của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[3]. Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí DS-ST đối với số tiền 2.033.035.454 đồng theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 430 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án Căn cứ Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án của Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đoàn Thị Thành về các yêu cầu như sau:

1.1 Nguyên đơn yêu cầu chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số C2108/HĐMB/Virgo_NT với Công ty TNHH thương mại Virgo Nha Trang.

1.2 Nguyên đơn yêu cầu buộc Công ty TNHH thương mại Virgo Nha Trang hoàn trả cho bà Thành số tiền 1.707.817.273 đồng (*một tỷ bảy trăm lẻ bảy triệu tám trăm mười bảy ngàn hai trăm bảy mươi ba đồng*).

1.3 Nguyên đơn yêu cầu buộc Công ty TNHH thương mại Virgo Nha Trang phải trả cho bà Thành số tiền phạt vi phạm Hợp đồng là 20% giá bán thuần căn hộ là: $1.596.909.909 \times 20\% = 319.218.181$ đồng (*ba trăm mười chín triệu hai trăm mười tám ngàn một trăm tám mươi một đồng*).

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đoàn Thị Thành đối với số tiền chuyển thừa, buộc bị đơn Công ty TNHH thương mại Virgo Nha Trang phải trả lại cho nguyên đơn 6.000.0000 đồng (*sáu triệu đồng*).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn thi hành án, nếu bị đơn chưa trả hết số tiền nêu trên thì hàng tháng bị đơn còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

Bà Đoàn Thị Thành phải chịu án phí DS-ST là 72.660.709 đồng, bà Thành đã nộp 36.330.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0001559 ngày 20/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang. Như vậy bà Đoàn Thị Thành phải nộp thêm 36.330.709 đồng.

Công ty TNHH Thương Mại Virgo Nha Trang phải chịu án phí DS-ST là 300.000 đồng.

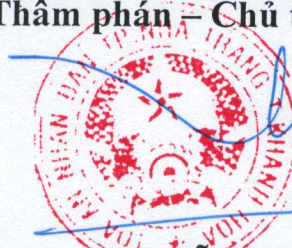
Quy định: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các 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.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND thành phố Nha Trang;
- Chi cục THADS thành phố Nha Trang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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



Nguyễn Vũ Linh

