

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Bản án số: 682/2024/DS-PT  
Ngày: 31/7/2024  
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán  
căn hộ

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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Bùi Thị Kim Dung

*Các Thẩm phán:* Ông Trương Văn Hiền

Bà Phạm Thị Kim

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đỗ Ngọc Phương Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân  
Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia  
phiên tòa:* Bà Mạnh Thị Tú Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 492/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 212/2024/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3296/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 6 năm 2024 giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà **Dịp Kim P**, sinh năm 1988.

Địa chỉ: **Số A, đường Đ, khu phố A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Bà **Trần Thị Kim Q**, sinh năm 1988. (Có mặt)

Địa chỉ: **Chung cư E, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

(Theo giấy uỷ quyền số công chứng 04435 lập ngày 25/03/2023 tại **Phòng CI TP.**).

- *Bị đơn:* **Công ty Cổ phần B.**

Trụ sở: **B0.15, chung cư S, Cụm B - Khu dân cư 13E, Đô thị mới Nam Thành phố, ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Huy C** – Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông **Phạm Việt H**, sinh năm 1992. (Có mặt)

Địa chỉ: Tầng B, Tòa nhà A G, số D đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo giấy ủy quyền số 26/2024/UQ-BPK ngày 29/7/2024).

- Người kháng cáo: Bị đơn **Công ty Cổ phần B**.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 27/3/2023 và tại phiên tòa sơ thẩm, bà **Trần Thị Kim Q** là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà **Dịp Kim P** trình bày:

Ngày 05/07/2019, bà **Dịp Kim P** đã ký với **Công ty Cổ phần B** Hợp đồng mua bán căn hộ số B17.12/HĐMB-SGINTELA/2019 để mua căn hộ số 12 tại tầng A, Tòa nhà B thuộc dự án **Chung cư C – Một phần Khu dân cư 13E Đô thị mới N, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh** với giá trị hợp đồng mua bán đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 1.416.572.000 đồng (một tỷ bốn trăm mười sáu triệu năm trăm bảy mươi hai nghìn đồng) và giá trị hợp đồng mua bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng là 1.301.690.267 đồng (một tỷ ba trăm lẻ một triệu, sáu trăm chín mươi nghìn hai trăm sáu mươi bảy đồng). Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà **P** đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo đúng thời hạn quy định tại Điều 2 Phụ lục số 2 của Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên.

Theo quy định tại khoản 1.19 Điều 1 và khoản 8.1 Điều 8 của Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên, thời hạn dự kiến bàn giao căn hộ là ngày 30/09/2020 và ngày phải bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với ngày bàn giao dự kiến là 03 tháng, tức ngày phải bàn giao căn hộ là ngày 31/12/2020.

**Công ty Cổ phần B** đã nêu sự kiện bất khả kháng xảy ra vào năm 2020 là dịch bệnh Covid-19 dẫn đến tình trạng dự án sẽ tạm ngừng thi công nên sẽ cộng thêm 54 ngày vào thời gian bàn giao căn hộ. Trên thực tế, diễn biến dịch bệnh năm 2020 chưa phức tạp đến mức phải giãn cách xã hội nên việc Công ty đưa ra lý do bất khả kháng bởi dịch bệnh Covid-19 giai đoạn năm 2020 là không có căn cứ, không hợp pháp, bà **P** không đồng ý đây là sự kiện bất khả kháng. Tuy nhiên, bà **P** vẫn đồng ý chia sẻ khó khăn với **Công ty cổ phần B** bằng cách bù trừ số ngày bà **P** đã chậm thanh toán vào Đợt 13 là 62 ngày (theo thời hạn thanh toán quy định tại Điều 2 Phụ lục số 2 thì Đợt 13 sẽ là 13 tháng kể từ ngày ký hợp đồng nhưng đến ngày 05/10/2020 bà **P** mới tiến hành thanh toán cho **Công ty cổ phần B**). Sau khi bù trừ số ngày chậm thanh toán và số ngày sự kiện bất khả kháng như **Công ty cổ phần B** đã nêu thì bà **P** đã chậm thanh toán 08 ngày nên số ngày bà **P** không tính vào thời gian **Công ty cổ phần B** chậm bàn giao căn hộ là 62 ngày.

Thời gian thực tế **Công ty cổ phần B** bàn giao căn hộ cho bà **P** là ngày 14/10/2022. Vì thế, từ ngày 31/12/2020 đến ngày 14/10/2022, **Công ty cổ phần B** đã chậm bàn giao căn hộ cho bà **P** 652 ngày, sau khi bù trừ số ngày không tính

vào thời gian Công ty cổ phần B chậm bàn giao căn hộ là 62 ngày thì số ngày tính chậm bàn giao căn hộ cho bà P là 590 ngày.

Theo điểm a khoản 12.1 Điều 12 của Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên quy định “Bên bán sẽ bị phạt bằng 0,03% (không phải không ba phần trăm) trên mỗi ngày trễ hạn đối với số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì) tính trên thời gian chậm bàn giao Căn hộ kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo quy định tại Khoản 8.1 Điều 8 Hợp đồng này trừ trường hợp do lỗi của Bên Mua”.

Tính đến thời điểm nhận căn hộ (ngày 14/10/2022), bà P đã thanh toán cho Công ty cổ phần B 70% giá trị hợp đồng nên số tiền đã thanh toán không bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì là 1.301.690.267 đồng x 70% = 911.183.187 đồng.

Vì thế, số tiền phạt chậm bàn giao, được tính theo công thức sau:

Số tiền phạt chậm bàn giao = Số ngày tính lãi x 0.03% x Số tiền Bên mua đã thanh toán cho Bên bán (không bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì) = 911.183.187 x 590 ngày x 0,03%/ngày = 161.279.424 đồng.

Như vậy, tổng số tiền Công ty cổ phần B phải trả cho bà P lãi phạt chậm bàn giao là 161.279.424 đồng (một trăm sáu mươi một triệu hai trăm bảy mươi chín nghìn bốn trăm hai mươi bốn đồng)

Do đó, bà P khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần B phải thanh toán cho Bà một lần tổng số tiền phạt chậm bàn giao (làm tròn) là 161.200.000 đồng (một trăm sáu mươi một triệu hai trăm nghìn đồng).

Bị đơn – Công ty Cổ phần B có người đại diện hợp pháp là ông Triệu Phúc T đã được Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án số 184/2023/TB- TLVA ngày 24/4/2023, Thông báo yêu cầu nộp bổ sung tài liệu, chứng cứ số 139/TB-TA ngày 07/11/2023, các văn bản tố tụng khác và triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, không có văn bản trình bày ý kiến, không cung cấp tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu.

Ngày 24/01/2024, Tòa án lập Biên bản về việc không tiến hành được phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số 01/TB-TA ngày 03/01/2024, do bị đơn có người đại diện hợp pháp là ông Triệu Phúc T vắng mặt không lý do, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đề nghị hoãn phiên họp để có mặt tất cả các đương sự trong vụ án. Cùng ngày, Tòa án đã ra Thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số 02/TB-TA, ấn định ngày mở lại phiên họp là ngày 26/02/2024.

Ngày 26/02/2024, Tòa án tiến hành phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo Thông báo số 02/TB-TA ngày 24/01/2024 và lập Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Biên bản hòa giải ghi nhận việc bị đơn – Công ty Cổ phần B có người đại

diện hợp pháp là ông **Triệu Phúc T1** vắng mặt không có lý do; việc công bố tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến của người đại diện hợp pháp của đương sự có mặt tại phiên họp. Cùng ngày, Tòa án đã ban hành Thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cho bị đơn.

Ngày 27/02/2024, Tòa án ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 56/2024/QĐXXST-DS.

Ngày 11/3/2024, bị đơn có Đơn phản tố gửi qua dịch vụ bưu chính, yêu cầu nguyên đơn thanh toán cho **Công ty Cổ phần B** tiền lãi phạt chậm thanh toán là 6.438.321 đồng (sáu triệu bốn trăm ba mươi tám nghìn ba trăm hai mươi một đồng) một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật do bà **P** đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán (trễ hạn) trong đợt thanh toán thứ 13 và đợt thanh toán Thông báo giao nhà.

*Tại phiên tòa sơ thẩm:*

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông **Triệu Phúc T1** trình bày:* **Công ty Cổ phần B** có ký với bà **D** Kim Phụng Hợp đồng mua bán căn hộ số B17.12/HĐMB-SGINTELA/2019 ngày 05/07/2019 đối với căn hộ số 12 tại **tầng A**, Tòa nhà B thuộc dự án **Chung cư C** – Một phần Khu dân cư 13E Đô thị mới N, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, **Công ty Cổ phần B** bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid-19 đến tiến độ xây dựng, phải tạm ngừng thi công, thực hiện giãn cách theo các văn bản của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về phòng chống dịch bệnh Covid-19 từ năm 2020 đến sau ngày 30/9/2021 về cơ bản mới ổn định, **Công ty Cổ phần B** mới hoạt động lại bình thường dẫn đến Công ty rơi vào sự kiện bất khả kháng, được loại trừ trách nhiệm theo khoản 1 Điều 14 Hợp đồng mua bán căn hộ số B17.12/HĐMB-SGINTELA/2019 ngày 05/07/2019 và quy định tại khoản 1 Điều 156 Bộ luật Dân sự. Công ty đã thông báo về thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng cho khách hàng bao gồm cả bà **P** bằng các Thông báo số 10 ngày 10/4/2020, số 15 ngày 29/4/2020, số 18 ngày 25/5/2020, số 04 ngày 10/7/2021, số 05 ngày 01/10/2021. Đến ngày 15/10/2021, Công ty đã có Thông báo số 34 về việc bàn giao căn hộ, theo đó, do số lượng căn hộ bàn giao rất nhiều và tình hình dịch bệnh Covid-19 chưa kết thúc nên Công ty phải chia thành nhiều đợt bàn giao để công tác bàn giao được thuận lợi cũng như đảm bảo an toàn trong công tác phòng, chống dịch và đảm bảo an toàn sức khỏe cho khách hàng dẫn đến việc bàn giao căn hộ kéo dài. Đồng thời, trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà **P** đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cụ thể là: Thanh toán đợt 13 trễ hạn 61 ngày (ngày phải thanh toán: Ngày 05/8/2020, ngày thanh toán thực tế: Ngày 05/10/2020) và thanh toán đợt thông báo giao nhà trễ 24 ngày (ngày phải thanh toán: Ngày 01/8/2022, ngày thanh toán thực tế: Ngày 25/8/2022). Do đó, **Công ty Cổ phần B** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà **P** về việc thanh toán số tiền phạt chậm bàn giao căn hộ là 161.200.000 đồng (một trăm sáu mươi một triệu hai trăm nghìn đồng). **Công ty Cổ phần B** chỉ đồng ý hỗ trợ cho bà **P** số tiền chậm

bàn giao nhà là 21.868.396 đồng (hai mươi một triệu tám trăm sáu mươi tám nghìn ba trăm chín mươi sáu đồng).

Hội đồng xét xử yêu cầu người đại diện hợp pháp của bị đơn – ông Triệu Phúc T1 cung cấp tài liệu, chứng cứ: Thông báo số 34 ngày 15/10/2021 của Công ty Cổ phần B về việc bàn giao căn hộ nhưng người đại diện hợp pháp của bị đơn – ông Triệu Phúc T1 không cung cấp được cho Tòa án và xác nhận các trao đổi giữ nguyên đơn và bị đơn qua thư điện tử có giá trị áp dụng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – bà Trần Thị Kim Q trình bày: Bà P giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Công ty cổ phần B thanh toán cho bà P một lần tổng số tiền phạt chậm bàn giao căn hộ làm tròn là 161.200.000 đồng (một trăm sáu mươi một triệu hai trăm nghìn đồng). Đối với trình bày của Công ty Cổ phần B về sự kiện bất khả kháng do ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid-19, bà P không đồng ý đây là sự kiện bất khả kháng nhưng bà P vẫn đồng ý chia sẻ khó khăn với Công ty bằng cách bù trừ số ngày 54 ngày mà Công ty cho là sự kiện bất khả kháng và số ngày bà P chậm thanh toán đợt 13 cụ thể là 62 ngày nên bà P chỉ tính số ngày chậm thanh toán là 08 ngày phù hợp với xác nhận qua thư điện tử của Công ty là thời hạn thanh toán đợt 13 của bà P được gia hạn đến ngày 28/9/2020. Đối với ý kiến của Công ty Cổ phần B về việc bà P thanh toán đợt có thông báo giao nhà trễ là không đúng vì người đại diện hợp pháp của Công ty đã xác nhận nội dung trao đổi giữa hai bên qua thư điện tử cũng có giá trị, thực tế sau khi bà P nhận được Thông báo bàn giao nhà số 140/2022/TBTT-BPK ngày 08/7/2022 của Công ty Cổ phần B qua thư điện tử, bà P đã phản hồi không đồng ý với Thông báo này do nội dung thông báo đã vi phạm Phụ lục số 02 của Hợp đồng mua bán về thời hạn thanh toán tiền đợt này và không ấn định thời gian bàn giao cụ thể đối với căn hộ của bà P, yêu cầu Công ty phải thông báo ngày bàn giao cụ thể đối với căn hộ của bà P và bà P sẽ thanh toán tiền đợt này chậm nhất là 02 ngày trước ngày bàn giao căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Phụ lục số 02. Công ty đã xác nhận qua thư điện tử là căn hộ của bà P sẽ được bàn giao vào ngày 31/8/2022. Ngày 25/8/2022, bà P đã thanh toán tiền đợt và phí bảo trì theo đúng thỏa thuận, tính đến ngày bàn giao theo xác nhận của Công ty là ngày 31/8/2022 là không vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong khi thực tế đến ngày 14/10/2022, Công ty mới bàn giao nhà cho bà P. Công ty căn cứ vào Thông báo số 34 ngày 15/10/2021 nhưng không cung cấp được tài liệu này, đồng thời, đây chỉ là thông báo đơn phương của phía Công ty C2 cho cả dự án, không phải thông báo cho trường hợp cụ thể của bà P nên bà P không đồng ý với thông báo này.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị Kim Q cung cấp cho Hội đồng xét xử bản giấy các nội dung trao đổi qua thư điện tử giữa nguyên đơn và bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 212/2024/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 63; khoản 1 Điều 147; Điều 190; khoản 3 Điều 200; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 147; Điều 148; Điều 275; Điều 357; Điều 418 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều các năm 2014, 2018, 2020;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **Dịp Kim P.**

Buộc **Công ty Cổ phần B** phải thanh toán số tiền phạt do vi phạm hợp đồng (chậm bàn giao căn hộ) là 161.200.000 đồng (một trăm sáu mươi một triệu hai trăm nghìn đồng) phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số B17.12/HĐMB-SGINTELA/2019 ngày 05/7/2019), thanh toán ngay một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau đó, bị đơn **Công ty Cổ phần B** kháng cáo bản án sơ thẩm.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

\* Bị đơn **Công ty Cổ phần B** có người đại diện theo ủy quyền là ông **Phạm Việt H** trình bày:

Đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. **Công ty Cổ phần B** chỉ đồng ý hỗ trợ cho bà **P** số tiền chậm bàn giao nhà là 21.868.396 đồng.

\* Nguyên đơn bà **Dịp Kim P** có bà **Trần Thị Kim Q** là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

\* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Vào ngày 05/7/2019 bà **Dịp Kim P** cùng **Công ty Cổ phần B** ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số B17.12/HĐMB-SGINTELA/2019 thỏa thuận về việc mua bán căn hộ số 12 tầng 17 tại Dự án **chung cư C**-Một phần khu dân cư 13E, Đô thị mới Nam Thành phố, **xã P, huyện B**. Theo đó bà **P** là bên mua và **Công ty Cổ phần B** là bên bán. Hai bên thỏa thuận tại hợp đồng các điều khoản về ngày bàn giao dự kiến, thời gian gia hạn, phương thức thanh toán, giao nhận căn hộ... cụ thể như sau:

- Tại khoản 1.19 Điều 1 quy định: “Ngày bàn giao dự kiến” là ngày mà bên bán dự kiến sẽ bàn giao căn hộ cho bên mua. Bên bán có trách nhiệm bàn giao căn hộ cho bên mua dự kiến vào ngày 30/9/2020.

- Tại khoản 1.20 Điều 1 quy định: “Thời gian gia hạn” là tổng số ngày bên mua chậm trễ thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo quy định tại Điều 3.3 của hợp đồng.

- Khoản 3.3 Điều 3 quy định: Bên mua thanh toán giá bán căn hộ cho bên bán theo tiến độ như nêu tại Phụ lục số 2 đính kèm hợp đồng.

- Khoản 8.1 Điều 8 quy định: Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với ngày bàn giao dự kiến nêu tại khoản 1.19 Điều 1 hợp đồng này tối đa là 03 (ba) tháng. Trường hợp có phát sinh thời gian gia hạn nêu tại khoản 1.20 Điều 1 của hợp đồng thì ngày phải bàn giao căn hộ sẽ được cộng thêm thời gian gia hạn. Bên bán gửi văn bản thông báo trước 10 (mười) ngày cho bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

- Khoản 14.1 Điều 14 quy định: Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng: do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước; do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định.

Tại Điều 2 của Phụ lục số 2 đính kèm hợp đồng mua bán, hai bên thỏa thuận về phương thức thanh toán như sau:

"... - Đợt 13: Thời hạn thanh toán là 13 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, tỷ lệ thanh toán 15%, số tiền phải thanh toán đã bao gồm thuế GTGT là 212.485.800 đồng;

- Đợt bàn giao căn hộ: Thời hạn thanh toán trong vòng 10 ngày kể từ ngày nhận thông báo bàn giao căn hộ và không trễ hơn 02 ngày trước ngày được ấn định là ngày bàn giao trong thông báo; tỷ lệ thanh toán 25% + 2% phí bảo trì; số tiền phải thanh toán đã bao gồm thuế GTGT là 354.143.000 + 26.033.805 đồng; đóng 2% phí bảo trì."

[2] Bị đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã tính toán chưa chính xác về thời hạn thanh toán, thời gian gia hạn của Đợt 13, Đợt bàn giao căn hộ; chưa xem xét tình tiết sự kiện bất khả kháng... từ đó buộc bị đơn phải chịu phạt do vi phạm hợp đồng là không đúng theo thỏa thuận.

[2.1] Đối với kháng cáo của bị đơn về việc vi phạm thời hạn thanh toán, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ các tài liệu, biên bản, chứng từ, email trao đổi do hai bên cung cấp và cùng thừa nhận thì quá trình thực hiện hợp đồng cụ thể như sau:

- Vào ngày 10/4/2020 Công ty Cổ phần B có Thông báo số 10/2020/TB-BPK gửi đến các khách hàng với nội dung: "... do đại dịch C3 và các văn bản của Thủ tướng Chính phủ, Sở X..., kể từ ngày 01/4/2020 dự án phải tạm dừng hoạt động thi công...".

- Ngày 29/4/2020 Công ty có Thông báo số 15/2020/TB-BPK gửi đến các khách hàng với nội dung: "... Công ty thông báo kết thúc sự kiện bất khả kháng... Kể từ ngày 04/5/2020 các bên sẽ tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán đã ký kết...".

- Ngày 25/5/2020 Công ty có Thông báo số 18/2020/TB-BPK gửi đến các khách hàng với nội dung: "Công ty thông báo đến khách hàng về thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng được xác định kể từ ngày 11/3/2020 và kết thúc vào ngày 04/5/2020, tổng cộng 54 ngày. Khách hàng được quyền gia hạn thời hạn thanh toán tương ứng với thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng cho đợt chưa thanh toán gần nhất mà không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng. Công ty được quyền gia hạn thời hạn bàn giao căn hộ tương ứng với thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng mà không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng".

- Ngày 05/6/2020 bà P có email gửi cho Công ty với nội dung: "Đã nhận được Thông báo số 18/2020/TB-BPK ngày 25/5/2020 của Công ty... Muốn thỏa thuận xin được đổi quyền gia hạn thời gian thanh toán tương ứng với thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng vào Đợt 13 ngày 05/8/2020 cộng 54 ngày tức ngày 29/9/2020 thanh toán với số tiền tương ứng là 212.485.800 đồng mà không bị coi là vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng...".

- Ngày 17/6/2020 Công ty gửi email cho bà P với nội dung: "...thời gian sự kiện bất khả kháng 54 ngày sẽ được áp dụng cho Đợt 13 vào ngày 05/8/2020 tức là hạn thanh toán đợt 13 sẽ thanh toán vào ngày 28/9/2020".



Như vậy, theo nội dung của 2 email ngày 05, 17/6/2020 thì bà **P** và Công ty đã thống nhất gia hạn thời gian thanh toán Đợt 13 tương ứng với thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng, cụ thể thời hạn thanh toán của **Đ** 13 sẽ vào ngày 28/9/2020.

Theo hóa đơn thì bà **P** thanh toán số tiền 212.485.800 đồng của Đợt 13 vào ngày 05/10/2020, tức là đã thanh toán trễ hạn. Bà **P** cũng thừa nhận tại Đợt 13 bà thanh toán trễ hạn 08 ngày.

- Ngày 10/7/2021, Công ty có Thông báo số 04/2021/TB-BPK gửi đến các khách hàng có nội dung: “...*thực hiện theo Thông báo số 759/TB-UBND của UBND huyện B, toàn bộ hoạt động thi công xây dựng của Dự án chung cư S đã tạm dừng hoạt động kể từ 18h00 ngày 06/7/2021...*”.

- Ngày 01/10/2021 Công ty có Thông báo số 05/2021/TB-BPK gửi đến các khách hàng với nội dung: “...*Thời gian sự kiện bất khả kháng tính từ 18h00 ngày 06/7/2021 đến 18h00 ngày 30/9/2021, tổng cộng 86 ngày. Các khoản nợ của khách hàng đến hạn trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng sẽ được gia hạn đến 15h00 ngày 25/10/2021 và sẽ không bị xem là vi phạm nghĩa vụ thanh toán nếu khách hàng thanh toán khoản nợ đến hạn trước 15h00 ngày 25/10/2021. Công ty được miễn trừ toàn bộ nghĩa vụ liên quan đến chậm bàn giao nhà, trả lãi phạt do chậm bàn giao nhà trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng.*”

- Ngày 12/7/2022 Công ty gửi email cho bà **P** đính kèm Thông báo số 140/2022/TBTT-BPK ngày 08/7/2022 về việc bàn giao căn hộ có nội dung “...*thời gian bàn giao căn hộ bắt đầu từ ngày 25/7/2022. Trong vòng 20 ngày kể từ ngày quý khách hoàn tất thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ và 2% kinh phí bảo trì theo thời hạn thanh toán, Công ty sẽ liên hệ để mời quý khách nhận bàn giao. Thời hạn hoàn tất nghĩa vụ thanh toán kể từ ngày 25/7/2022 đến hết ngày 01/8/2022. Số tiền thanh toán đợt bàn giao căn hộ là 354.143.000 đồng và kinh phí bảo trì là 26.033.805 đồng...*”.

- Ngày 23/7/2022 bà **P** gửi email phản hồi Thông báo số 140/2022/TBTT-BPK của Công ty, nội dung: “...*Theo Phụ lục số 02 thì số tiền của đợt bàn giao căn hộ sẽ được thanh toán trong vòng 10 ngày kể từ ngày nhận được thông báo bàn giao căn hộ và không trễ hơn 02 ngày trước ngày được ấn định là ngày bàn giao trong thông báo. Trong Thông báo số 140/2022/TBTT-BPK Công ty chưa có cụ thể ngày ấn định bàn giao, vì vậy bà **P** sẽ hoãn nghĩa vụ thanh toán cho đến khi Công ty ra thông báo mới có ngày ấn định bàn giao...*”.

- Ngày 12/8/2022 Công ty gửi email cho bà **P** với nội dung: “...*lich bàn giao căn hộ dự kiến vào ngày 31/8/2022...*”.

- Ngày 13/8/2022 bà **P** gửi email cho Công ty với nội dung: “...*không chấp nhận ngày dự kiến... Đề nghị Công ty thông báo bằng văn bản với nội dung chính xác ngày ấn định bàn giao là ngày 31/8/2022, bà sẽ thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng thanh toán không trễ quá 02 ngày trước ngày được ấn định là ngày bàn giao...*”.

- Ngày 25/8/2022 bà P đã thanh toán cho Công ty số tiền thanh toán đợt bàn giao căn hộ là 354.143.000 đồng và kinh phí bảo trì là 26.033.805 đồng.

Như vậy, căn cứ theo các email nêu trên thì ngày 31/8/2022 được Công ty A là ngày bàn giao căn hộ, bà P đã thanh toán đầy đủ số tiền vào ngày 25/8/2022 tức là không trễ hơn 02 ngày trước ngày được ấn định là ngày bàn giao theo thỏa thuận tại Phụ lục số 02 kèm theo hợp đồng. Do đó, bà P không thanh toán chậm trễ tại Đợt bàn giao căn hộ.

[2.2] Đối với việc vi phạm thời hạn bàn giao, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo hợp đồng thỏa thuận thì ngày dự kiến bàn giao căn hộ là ngày 30/9/2020, có thể muộn hơn tối đa là 03 tháng; như vậy hạn chót bàn giao căn hộ là ngày 31/12/2020.

Ngày 14/10/2022 Công ty và bà P có Biên bản bàn giao căn hộ.

Bà P đã chậm thanh toán Đợt 13 là 08 ngày nên 08 ngày này sẽ được tính là *Thời gian gia hạn* được quy định tại khoản 1.20 Điều 1 của Hợp đồng, tức là thời hạn bàn giao căn hộ được cộng thêm 08 ngày.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty có hai lần thông báo cho khách hàng về sự kiện bất khả kháng do dịch bệnh Covid-19 phải tạm ngừng thi công công trình.

Lần thứ nhất vào ngày 25/5/2020 Công ty có Thông báo số 18/2020/TB-BPK gửi đến các khách hàng xác định thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng được tính kể từ ngày 11/3/2020 và kết thúc vào ngày 04/5/2020, tổng cộng 54 ngày. Theo email thể hiện thì bà P nhận được Thông báo và đồng ý thỏa thuận với Công ty được cản trừ thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng vào thời gian thanh toán của Đ 13. Bà P không có ý kiến phản đối đối với nội dung Công ty được quyền gia hạn thời hạn bàn giao căn hộ tương ứng với thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng mà không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng. Như vậy thời hạn 54 ngày sẽ được gia hạn vào thời hạn bàn giao căn hộ. Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã xác định thời gian không tính vào thời hạn chậm bàn giao nhà là 54 ngày và bà P không kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Lần thứ hai, vào ngày 01/10/2021 Công ty có Thông báo số 05/2021/TB-BPK gửi đến các khách hàng xác định thời gian sự kiện bất khả kháng tính từ 18h00 ngày 06/7/2021 đến 18h00 ngày 30/9/2021, tổng cộng 86 ngày. Bà P không đồng ý tính thời gian này vào thời hạn gia hạn bàn giao căn hộ vì bà P cho rằng Thông báo số 05 chỉ là đơn phương từ phía Công ty đưa ra cho tất cả các khách hàng chứ không cho cá nhân bà P.

Hội đồng xét xử nhận thấy, theo tài liệu do bà P và Công ty cung cấp cho Tòa án thì vào ngày 06/7/2021 UBND huyện B có Thông báo số 759/TB-UBND về việc tạm dừng các hoạt động xây dựng công trình, nhà ở trên địa bàn huyện B để tổ chức phòng chống dịch Covid-19 kể từ 18 giờ 00 phút ngày 06/7/2021 cho đến khi có thông báo mới.

Vào ngày 08/7/2021 **U** có Công văn số 2279/UBND-VX gửi đến các Sở, ban, ngành Thành phố; Chủ tịch **UBND Thành phố T** và các quận, huyện; các doanh nghiệp thuộc Thành phố với nội dung: “...do diễn biến dịch Covid-19 trên địa bàn Thành phố nên UBND Thành phố chỉ đạo thực hiện cách ly xã hội toàn Thành phố trong vòng 15 ngày kể từ 00 giờ ngày 09/7/2021...”.

Đồng thời vào ngày 10/7/2021 Chủ tịch **UBND xã P** cũng có các Quyết định số 434, 435/QĐ-UBND về việc thành lập chốt kiểm soát, phòng chống dịch bệnh Covid-19 đối với tầng 5 **Chung cư S thuộc Khu dân cư A, ấp E, xã P, huyện B.**

Ngày 08/9/2021 Công ty cũng có Công văn gửi **UBND huyện B, UBND xã P** về việc xin tiếp tục thi công tại Công trình chung cư cụm B, một phần khu dân cư 13E, đô thị mới Nam Thành phố.

Ngày 15/9/2021 **U** có Công văn số 3072/UBND-VX gửi đến các Sở, ban, ngành Thành phố; Chủ tịch **UBND Thành phố T** và các quận, huyện; các doanh nghiệp trên địa bàn Thành phố với nội dung: “Tiếp tục áp dụng biện pháp giãn cách xã hội và các biện pháp phòng chống dịch trên địa bàn Thành phố... từ 00 giờ 00 ngày 16 tháng 9 đến hết ngày 30 tháng 9 năm 2021...”.

Như vậy, việc Công ty phải tạm dừng các hoạt động xây dựng, thi công công trình trong thời gian từ ngày 06/7/2021 đến ngày 30/9/2021, tổng cộng 86 ngày, là do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, do tình hình dịch bệnh. Đối chiếu theo Điều 14 của Hợp đồng mua bán được ký kết giữa Công ty và bà **P** thì đây thuộc trường hợp sự kiện bất khả kháng.

Như vậy, thời hạn bàn giao căn hộ sẽ được tính thêm 08 ngày do bà **P** thanh toán trễ hạn, 54 ngày và 86 ngày do sự kiện bất khả kháng, tổng cộng 148 ngày.

Theo hợp đồng thì ngày bàn giao căn hộ là ngày 31/12/2020, sau khi cộng thêm 148 ngày thì ngày bàn giao căn hộ sẽ là ngày 28/5/2021.

Ngày 14/10/2022 Công ty và bà **P** có Biên bản bàn giao căn hộ. Như vậy tính từ ngày 28/5/2021 đến ngày 14/10/2022 thì Công ty đã bàn giao căn hộ cho bà **P** trễ 504 ngày.

### [2.3] Về phạt vi phạm hợp đồng:

Các đương sự đều thống nhất mức phạt theo quy định tại điểm a khoản 12.1 Điều 12 của hợp đồng là 0,03% trên mỗi ngày trễ hạn đối với số tiền bên mua đã thanh toán cho bên bán (không bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì) tính trên thời gian chậm bàn giao căn hộ kể từ ngày phải bàn giao căn hộ. Tính đến ngày bàn giao căn hộ 14/10/2022 thì bà **P** đã thanh toán cho **Công ty I** giá trị hợp đồng. Tuy nhiên, bà **P** chỉ yêu cầu tính phạt vi phạm trên số tiền bà đã thanh toán tính đến ngày cuối của thời hạn phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng là ngày 31/12/2020 là 70% giá trị hợp đồng. Số tiền bà **P** đã thanh toán cho Công ty (không bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì) để tính phạt vi phạm là 911.183.187 đồng.

Như vậy, Công ty phải thanh toán cho bà **P** số tiền phạt do vi phạm hợp đồng chậm bàn giao căn hộ là 911.183.187 đồng x 504 ngày x 0,03%/ngày = 137.771.000 đồng (làm tròn)

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 147, 148, 275, 357, 418, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật phí, lệ phí và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

#### **Tuyên xử:**

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Dịp Kim P.**

Buộc **Công ty Cổ phần B** phải thanh toán cho bà **D** Kim Phụng số tiền phạt do vi phạm hợp đồng chậm bàn giao căn hộ là 137.771.000 đồng (Một trăm ba mươi bảy triệu bảy trăm bảy mươi một ngàn đồng) theo Hợp đồng mua bán căn hộ số B17.12/HĐMB-SGINTELA/2019 ngày 05/7/2019. Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

**Công ty Cổ phần B** phải chịu 6.888.550 đồng (Sáu triệu tám trăm tám mươi tám ngàn năm trăm năm mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà **Dịp Kim P** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.171.500 đồng đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Sau khi khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà **P** đã nộp là 4.030.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0042800 ngày 17/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, bà **P** được nhận lại số tiền 2.858.500 đồng (Hai triệu tám trăm năm mươi tám ngàn năm trăm đồng).

**Công ty Cổ phần B** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho **Công ty cổ phần B** số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0033970 ngày 31/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP.Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh;
- Dương sự;
- Lưu.

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

**Bùi Thị Kim Dung**

