

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 843/2024/DS-PT
Ngày: 20/9/2024
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán
căn hộ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh

Các Thẩm phán: Ông Phan Nguyên Nguyên
Bà Phạm Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Chu Minh Sang
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:

Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2024, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 647/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 8 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 715/2024/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4826/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 13683/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1954 (có mặt)
Địa chỉ: H H, Phường G, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ2.
Trụ sở: 25B T, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.
Người đại diện theo ủy quyền: Công ty L2.

Trụ sở: Phòng 6A, Tầng F, số E V, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người nhận ủy quyền lại:

- Bà Phan Dương Hoàng A (có mặt);
- Ông Bùi Tiến L (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ liên lạc: Phòng 6A, Tầng F, số E V, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Phan Phi L1 (có mặt).

Địa chỉ: H H, Phường G, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Nguyễn Thị Thùy T (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: G Tòa nhà S, số C N, Phường F, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Q - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q có bà Hoàng Thị Hồng H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 01/02/2018, bà Q và Công ty Cổ phần Đ2 (sau đây sẽ viết tắt là “Công ty Đ2”) ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số A704/SunVillage/HĐMB (sau đây sẽ viết tắt là “Hợp đồng mua bán số A704”).

Theo nội dung Điều 5.1 của Hợp đồng nêu rõ “Ngày bàn giao căn hộ là ngày 29/4/2018 và việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với ngày nêu trên nhưng không được chậm quá 3 tháng kể từ ngày nêu trên”. Điều này có nghĩa là thời gian chậm nhất mà Công ty Cổ phần Đ2 phải bàn giao căn hộ là ngày 31/7/2018.

Theo nội dung Điều 12.1.a của Hợp đồng nêu rõ “Bên bán sẽ bị phạt bằng 0.02% trên mỗi ngày trễ hạn đối với tổng số tiền Bên mua đã thanh toán cho Bên bán khi quá 3 tháng kể từ ngày bàn giao”. Điều này có nghĩa là Công ty Cổ phần Đ2 phải thanh toán khoản phạt 0.02%/mỗi ngày trễ hạn, tính từ ngày 01/8/2018 cho đến ngày chính thức bàn giao căn hộ.

Ngày 16/12/2018, Công ty Cổ phần Đ2 chính thức bàn giao căn hộ. Điều này có nghĩa là Công ty Cổ phần Đ2 phải thanh toán khoản phạt 0.02%/mỗi ngày trễ hạn tính từ ngày 01/8/2018 cho đến ngày 16/12/2018.

Trước thời điểm 29/4/2018, bà Q đã thanh toán tổng cộng là 50% giá trị căn hộ, tương đương 2.125.631.251 đồng. Bà Q đã nhiều lần yêu cầu Công ty

Cổ phần Đ2 thanh toán khoản phạt này nhưng Công ty Cổ phần Đ2 vẫn cố tình không hợp tác giải quyết.

Nay, bà Q khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần Đ2 phải thanh toán ngay cho bà khoản phạt 0.02% do bàn giao căn hộ trễ hạn tính từ ngày 01/8/2018 đến ngày 16/12/2018 là 138 ngày với số tiền là 58.667.423 đồng và tiền lãi chậm trả tạm tính từ ngày 17/12/2018 cho đến ngày vụ kiện được giải quyết bằng bản án hoặc quyết định của Tòa án với lãi suất là 10%/năm, tạm tính đến ngày 30/9/2020 là 10.511.916 đồng, tổng cộng là 69.179.339 đồng.

Tại các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty Cổ phần Đ2 có bà Phan Dương Hoàng A và ông Bùi Tiến L là người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

Ngày 01/02/2018, Công ty Cổ phần Đ2 và bà Nguyễn Thị Q có ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số A704/SunVillage/HĐMB về việc mua bán căn hộ số 04 Tầng G thuộc cao ốc tại 3 N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Điều 8.1 của Hợp đồng quy định “Bên mua chỉ có trách nhiệm nhận bàn giao và Bên bán chỉ có nghĩa vụ bàn giao Căn hộ cho bên mua khi các điều kiện giao nhận Căn hộ theo quy định tại Điều 8 khoản 2 đã được áp dụng”, cụ thể, Điều 8.2 quy định như sau “Bên mua đã đóng đủ giá bán căn hộ theo tiến độ thỏa thuận tại hợp đồng này, đồng thời, bên mua đã nộp đủ 2% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Cao ốc và phí quản lý theo quy định tại điểm a Khoản 6 Điều 11”.

Ngày 23/01/2018, bà Q thanh toán cho Công ty Cổ phần Đ2 số tiền là 100.000.000 đồng. Ngày 01/02/2018, bà Q thanh toán cho Công ty Cổ phần Đ2 số tiền 1.175.533.125 đồng. Ngày 21/3/2018, Công ty Cổ phần Đ2 tiếp tục nhận được khoản thanh toán đợt 2,3,4,5 của bà Q với số tiền là 850.268.752 đồng. Ngày 13/12/2018, Công ty Cổ phần Đ2 nhận được khoản thanh toán 45% giá trị căn hộ cộng thuế GTGT của bà Q với số tiền là 1.929.270.264 đồng và ngày 14/12/2018 Tân T1 nhận được khoản thanh toán phí bảo trì của bà Q với số tiền là 78.660.664 đồng.

Ngày 16/12/2018, Công ty Cổ phần Đ2 và bà Q lập và ký vào biên bản bàn giao căn hộ. Theo đó, căn hộ được chính thức chuyển giao cho bà Q ngay tại thời điểm bà Q ký biên bản này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Q, Công ty Cổ phần Đ2 không đồng ý với các lý do sau:

Thứ nhất, nghĩa vụ bàn giao căn hộ của Công ty Cổ phần Đ2 chưa phát sinh vào thời điểm từ ngày 01/8/2018 đến trước ngày 16/12/2018 vì nghĩa vụ bàn giao căn hộ của Công ty Cổ phần Đ2 chỉ phát sinh khi các điều kiện được quy định tại Điều 8.2 của Hợp đồng đã được đáp ứng, trong đó tại Điều 8.2 quy định bà Q tức bên mua phải đóng đủ giá bán căn hộ theo tiến độ thỏa thuận tại hợp đồng này, đồng thời, bên mua đã nộp đủ 2% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Cao ốc và phí quản lý theo quy định và trên thực tế cho đến ngày 14/12/2018 bà Q mới đóng đủ giá bán căn hộ và nộp đủ 2% kinh phí bảo trì.

Ngoài ra, liên quan đến “ngày bàn giao căn hộ: ngày 29 tháng 4 năm 2018” chỉ là ngày bàn giao dự kiến, các bên đều hiểu rằng ngày bàn giao này có thể chậm hơn ngày 29/4/2018 nêu trên. Điều này cũng đã được thể hiện rõ trong Phụ đính 1 thuộc Phụ lục 2 đính kèm theo hợp đồng, theo đó, thời gian dự kiến bàn giao căn hộ là ngày 29/4/2018 và năm dự kiến hoàn thành là năm 2018”.

Thứ hai, Công ty Cổ phần Đ2 không có bất kỳ trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả tiền nào cho bà Q và vì không tồn tại nghĩa vụ trả tiền nào nên Công ty Cổ phần Đ2 không phát sinh trách nhiệm phải trả tiền lãi chậm thanh toán. Bên cạnh đó, án lệ số 09/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao đã nêu rõ rằng người có nghĩa vụ trả tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại không phải trả lãi trên số tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại đó.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Phi L1 trình bày: Ông thống nhất với ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn. Việc mua bán căn hộ giữa vợ chồng ông và bà Nguyễn Thị Thùy T là hợp pháp, đã được chứng thực tại Phòng công chứng và được xác nhận bởi chủ đầu tư. Việc chủ đầu tư nợ vợ chồng ông do bàn giao nhà trễ hạn là thuộc quyền đòi nợ của vợ chồng ông. Quyền này phát sinh trước khi ông bà bán nhà cho bà T và hoàn toàn độc lập với việc bán nhà của ông bà. Ông bà chuyển nhượng căn hộ cho bà T chứ không chuyển nhượng quyền đòi nợ này cho bà T.

Tại Giấy trả lời ngày 15/3/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy T trình bày: Bà không liên quan đến vụ kiện này và không có thời gian nên bà đề nghị vắng mặt tất cả và không tham dự phiên tòa nào.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 715/2024/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 21, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 203, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273, Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng:

- Các Điều 117, Điều 401, Điều 402, Điều 410, Điều 430 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 123 Luật Nhà ở năm 2014;
- Điều 26 Luật Thi hành án năm 2008;
- 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:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Q về việc buộc bị đơn – Công ty Cổ phần Đ2 phải thanh toán ngay cho khoản phạt 0.02% do bàn giao căn hộ trễ hạn tính từ ngày 01/8/2018 đến ngày 16/12/2018 là 138 ngày với số tiền là 58.667.423 đồng và tiền lãi chậm trả tạm tính từ ngày 17/12/2018 cho đến ngày vụ kiện được giải quyết bằng bản án hoặc quyết định của Tòa án với lãi suất là 10%/năm, tạm tính đến ngày 25/4/2024 là 31.455.383 đồng, tổng cộng là 90.122.806 đồng

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ của đương sự trong giai đoạn thi hành án, thời hạn thi hành án.

Ngày 07/5/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q nộp Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không thống nhất được về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q rút một phần yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn khoản tiền bị phạt do vi phạm là 0,02% trên mỗi ngày trễ hạn đối với tổng số tiền bên mua đã thanh toán cho bên bán khi qua 03 (ba) tháng kể từ ngày bàn giao nhà (29/4/2018) theo thỏa thuận tại Điều 8 và Điều 12 Hợp đồng mua bán căn hộ số A704/SunVillage/HĐMB ngày 01/02/2018 và rút yêu cầu khởi kiện đối với tiền lãi do chậm trả khoản tiền bị phạt nêu trên tính từ ngày 17/12/2018 đến ngày bản án có hiệu lực pháp luật với lãi suất là 10%/năm.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đ2 do bà Phan Dương Hoàng A và ông Bùi Tiến L là người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày: Ngày 29/4/2018 chỉ là

ngày dự kiến, không phải là ngày bàn giao căn hộ như nguyên đơn trình bày. Nghĩa vụ bàn giao căn hộ của Công ty Đ2 chưa phát sinh từ ngày 01/8/2018 do bà Q (bên mua) chưa đóng đủ giá bán căn hộ theo tiến độ và chưa thanh toán 02% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Cao ốc và phí quản lý theo Điều 3 và Điều 8 Hợp đồng mua bán số A704.

Bị đơn thống nhất việc nguyên đơn rút yêu cầu đối với phần trả lãi trên số tiền phạt vi phạm và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát nhân dân Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án: Có thông báo bằng văn bản cho các đương sự và Viện kiểm sát cùng cấp về việc thụ lý vụ án, quyết định xét xử cùng hồ sơ vụ án chuyển Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn quy định tại Điều 292 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án, người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Bị đơn xác định đã phát hành 03 thông báo đề nghị thanh toán gồm: ngày 24/01/2018 thanh toán cho Đợt 1; ngày 05/3/2018 thanh toán cho Đợt 2, 3, 4, 5 và ngày 19/9/2018 thanh toán cho Đ 6. Nguyên đơn thừa nhận đã thanh toán theo đề nghị thanh toán ngày 24/01/2018 và 05/3/2018. Đối với đề nghị thanh toán Đợt 6 ngày 19/9/2018, phía nguyên đơn không đồng ý đóng 45% giá bán căn hộ (Đ) và 2% kinh phí bảo trì vì cho rằng chưa có quyết định của Sở Xây dựng đưa chung cư vào hoạt động là không đúng quy định pháp luật kinh doanh bất động sản, và căn cứ khoản 8.1 Điều 8 của Hợp đồng mua bán số A704 ngày bàn giao căn hộ là ngày 29/4/2018 – có nghĩa rằng trước thời điểm đó Chủ đầu tư bắt buộc phải hoàn thiện tất cả các điều kiện để bàn giao căn hộ. Phía nguyên đơn xác định thực tế thì tháng 9/2018 có tới xem căn hộ và có đề nghị sửa chữa một số hạng mục nhưng không nhận bàn giao. Thực tế đến ngày 13/12/2018 và 14/12/2018 nguyên đơn mới thanh toán số tiền trên và chính thức vào ở.

Như vậy, nguyên đơn chưa thực hiện đầy đủ và đúng nghĩa vụ của mình là một trong những điều kiện bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 8.2 Điều 8 của Hợp đồng mua bán số A704 nên nguyên đơn chưa phát sinh quyền yêu

cầu phạt vi phạm do chậm bàn giao nhà mà các bên đã thỏa thuận tại điểm a khoản 12.1 Điều 12 của Hợp đồng. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán khoản phạt 0,02% do bàn giao căn hộ trễ hạn tính từ ngày 01/8/2018 đến ngày 16/12/2018 là 138 ngày với số tiền là 58.667.423 đồng là có căn cứ.

Do nguyên đơn rút yêu cầu tính lãi trên số tiền phạt vi phạm hợp đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng với số tiền 58.667.423 đồng và đình chỉ đối với yêu cầu tính lãi trên số tiền phạt vi phạm hợp đồng do nguyên đơn rút yêu cầu.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q đã làm và nộp trong hạn luật định, thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên được chấp nhận về hình thức để xem xét theo trình tự xét xử phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy T có Đơn xin giải quyết vắng mặt đề ngày 06/9/2024, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà T theo Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán ngay tiền phạt do vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ từ ngày 01/8/2018 đến ngày thực tế bàn giao là ngày 16/12/2018, tương đương 0,02% trên tổng số tiền nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn là: $(0,02\%/ngày \times 2.125.631.251 \text{ đồng}) \times 138 \text{ ngày} = 58.667.423 \text{ đồng}$.

[2.1] Hợp đồng mua bán căn hộ số A704/SunVillage/HĐMB ngày 01/02/2018 giữa bà Nguyễn Thị Q- Bên mua và Công ty Cổ phần Đ2- Bên bán được xác lập phù hợp với các quy định tại Điều 117, 401 và 430 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 123 Luật Nhà ở năm 2014. Hợp đồng mua bán này là hợp đồng song vụ có hiệu lực với các bên, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết tại Hợp đồng và toàn bộ các Phụ lục, P đính kèm theo Hợp đồng này theo quy định của khoản 1 Điều 410 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Về trình tự, thủ tục tiến hành giao nhận Căn hộ số 04 tại Tầng G thuộc Cao ốc SunVillage, số C đường N, Phường F, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh:

- Khoản 8.1 Điều 8 Hợp đồng mua bán số A704 ghi nhận “Ngày bàn giao căn hộ: ngày 29 tháng 4 năm 2018. Tuy nhiên, Bên Mua (bà Nguyễn Thị Q) chỉ có trách nhiệm nhận bàn giao và Bên Bán (Công ty Đ2) chỉ có nghĩa vụ bàn giao Căn hộ cho Bên Mua khi các điều kiện giao nhận Căn hộ theo quy định tại Điều 8 khoản 2 đã được áp dụng.

... Trước Ngày Bàn giao theo Thông báo 20 (hai mươi) ngày, Bên Bán phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ”;

- Điểm e khoản 8.2 Điều 8 Hợp đồng mua bán số A704 ghi nhận một trong những Điều kiện bàn giao căn hộ là “... Bên Mua đã đóng đủ Giá bán Căn hộ theo tiến độ thỏa thuận tại Hợp đồng này, đồng thời Bên Mua đã nộp đủ 2% (hai phần trăm) Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Cao ốc, và P1 quản lý theo quy định tại điểm a khoản 6 Điều 11”;

- Khoản 1.20 Điều 1 Hợp đồng mua bán số A704 định nghĩa “Ngày bàn giao theo Thông báo” là “ngày Bên bán xác định để bàn giao căn hộ cho Bên Mua và được thông báo cho Bên Mua theo Điều 8.1 của Hợp đồng này”;

- Điểm a khoản 6.2 Điều 6 Hợp đồng mua bán số A704 quy định một trong những nghĩa vụ của Bên Mua là “Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận 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”;

- Điểm a khoản 12.1 Điều 12 của Hợp đồng mua bán số A704 quy định: “Bên bán sẽ bị phạt bằng 0.02%/ngày trễ hạn đối với tổng số tiền bên mua đã thanh toán cho bên bán khi quá ba tháng kể từ ngày bàn giao theo Thông báo mà bên bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho bên mua. Thời hạn tính tiền lãi do vi phạm này sẽ được tính kể từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận và được chấm dứt bên bán bàn giao căn hộ thực tế cho bên mua”.

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và sự thừa nhận của các đương sự, bị đơn xác định đã phát hành 03 thông báo đề nghị thanh toán gồm: Lần 1: Ngày 24/01/2018 thanh toán cho Đợt 1; Lần 2: Ngày 05/3/2018 thanh toán cho Đợt 2, 3, 4, 5; Lần 3: Ngày 19/9/2018 thanh toán cho Đợt 6. Phía nguyên đơn thừa nhận đã thanh toán theo đề nghị thanh toán ngày 24/01/2018 và

05/3/2018. Nguyên đơn không đồng ý thanh toán theo đề nghị thanh toán đợt 6 ngày 19/9/2018 của bị đơn với các lý do: Bị đơn chưa có quyết định của Sở Xây dựng đưa chung cư vào hoạt động là không đúng quy định pháp luật kinh doanh bất động sản; Trước ngày 29/4/2018, Chủ đầu tư bắt buộc phải hoàn thiện tất cả các điều kiện để bàn giao căn hộ; Phía nguyên đơn xác định thực tế thì tháng 9 có tới căn hộ để xem và có đề nghị sửa chữa một số hạng mục nhưng không nhận bàn giao. Tuy nhiên, các lý do nguyên đơn đưa ra không thuộc các trường hợp Bên Bán vi phạm nghĩa vụ tại Phụ lục số 2, điểm d khoản 5.1 Điều 5 và điểm a khoản 8.2 Điều 8 của Hợp đồng, cũng như không thuộc trường hợp Bên Mua có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ theo điểm g khoản 6.1 Điều 6 và khoản 8.5 Điều 8 của Hợp đồng dẫn đến không thể thực hiện việc giao nhận Căn hộ.

Đồng thời, đến ngày 13/12/2018 và 14/12/2018, nguyên đơn mới thanh toán 45% giá trị hợp đồng và 2% kinh phí bảo trì theo thông báo đề nghị thanh toán ngày 19/9/2018 (thanh toán trễ hạn nhưng nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh hai bên có thỏa thuận sửa đổi, bổ sung thời hạn thanh toán so với Phụ lục số 01 của Hợp đồng) là nguyên đơn đã vi phạm thời hạn thanh toán và điều kiện giao nhận Căn hộ nên chưa phát sinh quyền yêu cầu phạt vi phạm do chậm bàn giao nhà “kể từ Ngày Bàn Giao theo Thông Báo” tại điểm a khoản 12.1 Điều 12 của Hợp đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán khoản phạt 0,02% do bàn giao căn hộ trễ hạn tính từ ngày 01/8/2018 đến ngày 16/12/2018 là 138 ngày với số tiền là 58.667.423 đồng là có căn cứ nên giữ nguyên phần quyết định này của bản án sơ thẩm.

[2.3] Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu về việc buộc bị đơn thanh toán tiền lãi do chậm trả khoản tiền phạt vi phạm 58.667.423 đồng, với lãi suất là 10%/năm. Việc rút yêu cầu này được bị đơn đồng ý nên Hội đồng xét xử đình chỉ là phù hợp.

[3] Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng với số tiền 58.667.423 đồng và đình chỉ đối với yêu cầu tính lãi trên số tiền phạt vi phạm hợp đồng do nguyên đơn rút yêu cầu là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Nguyên đơn thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án theo quy định tại điểm đ

khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng:

- Các Điều 117, Điều 401, Điều 402, Điều 410, Điều 430 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 123 Luật Nhà ở năm 2014;

- Điều 26 Luật Thi hành án năm 2008;

- 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:

Không chấp nhận một yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 715/2024/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Q về việc buộc bị đơn – Công ty Cổ phần Đ2 phải thanh toán ngay cho khoản phạt 0.02% do bàn giao căn hộ trễ hạn tính từ ngày 01/8/2018 đến ngày 16/12/2018 là 138 ngày với số tiền là 58.667.423 đồng.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tính lãi chậm trả tạm tính từ ngày 17/12/2018 cho đến ngày vụ kiện được giải quyết bằng bản án hoặc quyết định của Tòa án với lãi suất là 10%/năm, tạm tính từ ngày 01/8/2018 đến ngày 25/4/2024 là 31.455.383 đồng, do nguyên đơn rút yêu cầu.

3. Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Nguyên đơn thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

H1 lại cho bà Nguyễn Thị Q tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.729.000 đồng theo biên lai thu số AA/2019/0088436 ngày 01/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

5. Trường hợp bản án 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, 7a, 7b và Điều 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.

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;
- Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh;
- Đương sự;
- Lưu (T20).

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

Nguyễn Thị Tuyết Minh