

Bản án số: 756/2024/DS-ST
Ngày: 25-9-2024
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 HUYỆN BC, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Phúc.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Hoàng Thu.

Bà Nguyễn Thị Nguyên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Thành - Thư ký Tòa án nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong ngày 25 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 185/2023/DSST ngày 24 tháng 4 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 730/2024/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 586/2024/QĐST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hứa Tuệ P, sinh năm: 1976. Địa chỉ: 106 HTQ, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim Q, sinh năm: 1988. Theo Giấy ủy quyền công chứng số: 04437, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2023 tại Văn phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Chung cư Ehome Đông Sài Gòn 2, Số 02 Đường D7, phường PLB, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

Bị đơn: Công ty Cổ phần Bắc PK. Địa chỉ: B0.15 Chung cư Saigon Intela, Cụm B – Khu dân cư 13E, Đô thị mới Nam TP, Ấp 5, xã PP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Dương Kim C, sinh năm: 1995. Theo Giấy ủy quyền số 27/2024/UQ-BPK ngày 13/8/2024 của Công ty Cổ phần Bắc PK. Địa chỉ: Tầng 2, Tòa nhà 194 Golden Building, số 473 ĐBP, Phường 25, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ nguyên đơn bà Hứa Tuệ P có người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị Kim Q trình bày: Bà Hứa Tuệ P và Công ty Cổ phần Bắc PK đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ số: A11.21/HĐMB-SGINTELA/2019 và phụ lục hợp đồng số 01, phụ lục số 02 ngày 22/4/2019. Giá bán căn hộ đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng số tiền: 1.313.781.392

(Một tỷ ba trăm mười ba triệu bảy trăm tám mươi một nghìn ba trăm chín mươi hai) đồng và kinh phí bảo trì phần chung cư cao ốc bằng 2% giá bán số tiền là 24.164.885 (Hai mươi bốn triệu một trăm sáu mươi bốn nghìn tám trăm tám mươi lăm) đồng, P thực thanh toán chia làm các đợt bắt đầu từ đợt 1 đến đợt 7, sau đó đến đợt bàn giao căn hộ và đợt cuối. Hình thức thanh toán bằng tiền Việt Nam: Thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản cho bên bán hoặc vào Ngân hàng khác sẽ được bên bán thông báo cho bên mua với phí chuyển khoản do bên mua chịu. Chuyển khoản theo thông tin tài khoản như sau: Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Bắc PK; Số tài khoản: 0811012135013; Ngân hàng: Ngân hàng TMCP An Bình – Chi Nhánh Chánh Hưng - Thành phố Hồ Chí Minh. Thực hiện hợp đồng, bà P đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán đúng thời hạn số tiền 845.770.982 (Tám trăm bốn mươi lăm triệu bảy trăm bảy mươi nghìn chín trăm tám mươi hai) đồng, theo giấy nhận tiền ngày 24/8/2018, giấy báo có ngày 20/9/2018, giấy báo có ngày 05/10/2018, phiếu nộp tiền mặt ngày 21/8/2019, phiếu nộp tiền mặt ngày 22/10/2019, phiếu nộp tiền mặt ngày 25/12/2019, phiếu nộp tiền mặt ngày 25/02/2020, phiếu nộp tiền mặt ngày 18/5/2020, giấy nộp tiền ngày 29/11/2021, giấy nộp tiền ngày 30/11/2021 và quy định của Công ty Cổ phần Bắc PK tại Điều 2, Phụ lục số 2 của Hợp đồng mua bán căn hộ A11.21/HĐMB-SGINTELA/2019.

Tại khoản 1.19 Điều 1 và khoản 8.1 Điều 8 của Hợp đồng mua bán căn hộ, thời hạn dự kiến bàn giao căn hộ là 30/6/2020, thì ngày phải bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với ngày bàn giao dự kiến 03 tháng, tối đa ngày phải bàn giao căn hộ ngày 30/9/2020. Tuy nhiên Công ty Cổ phần Bắc PK cho rằng dịch bệnh Covid 19 là sự kiện bất khả kháng dẫn đến tình trạng dự án phải tạm ngừng thi công được cộng thêm 54 ngày vào thời gian bàn giao căn hộ. Trên thực tế, diễn biến dịch bệnh năm 2020 chưa đến mức phức tạp phải giãn cách xã hội, do đó việc Công ty Cổ phần Bắc PK đưa ra ý kiến dịch bệnh Covid-19 là lý do bất khả kháng giai đoạn 2020 là không có căn cứ nhưng bà Hứa Tuệ P tự nguyện chia sẻ một phần gánh nặng với Công ty Cổ phần Bắc PK nên ngày bàn giao chính thức sau khi cộng 54 ngày là 23/11/2020.

Nhưng thực tế Công ty Cổ phần Bắc PK bàn giao căn hộ cho bà P theo Biên bản bàn giao căn hộ là ngày 26/4/2022, trong khi đó, nếu tính ngày bàn giao căn hộ có xét đến sự kiện bất khả kháng thì phải là ngày 23/11/2020. Vì thế, từ ngày 23/11/2020 đến ngày 26/4/2022, Công ty đã chậm bàn giao căn hộ cho bà P là 519 ngày. Đến ngày 25/5/2022 Công ty Cổ phần Bắc PK và bà Hứa Tuệ P cùng ký biên bản thỏa thuận và thống nhất. Tại khoản 1.1 Điều 1 quy định :

1. Tổng số ngày chậm bàn giao căn hộ (Tính từ ngày 23/8/2020 đến hết ngày 21/5/2021): 271 ngày.
2. Tổng số ngày Bên B chậm trễ thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán: 0 ngày.
3. Tổng số ngày phát sinh lãi chậm bàn giao căn hộ (3)= (1) - (2): 271 ngày.
4. Số tiền phạt chậm bàn giao căn hộ ($70\% \times \text{giá bán chưa VT}$): 845.770.982 (Tám trăm bốn mươi lăm triệu bảy trăm bảy mươi nghìn chín trăm tám mươi hai) đồng.
5. Số tiền lãi phạt chậm bàn giao căn hộ (5)= (3)*0.03% *(4): 68.761.181 (Sáu mươi tám triệu bảy trăm sáu mươi một nghìn một trăm tám mươi một) đồng.
6. Số tiền hỗ trợ khác: 11.725.499 (Mười một triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn bốn trăm chín mươi chín) đồng.

7. Tổng số tiền lãi phạt chậm bàn giao căn hộ + tiền hỗ trợ khác (7) = (5) + (6): 80.486.680 (Tám mươi triệu bốn trăm tám mươi sáu nghìn sáu trăm tám mươi) đồng.

Theo điểm b khoản 12.3 Điều 12 của Hợp đồng quy định: “Hai bên thống nhất việc tính lãi phạt do chậm bàn giao căn hộ (nếu có) sẽ được hai bên xác định và thanh toán trong vòng 30 ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ và biên bản xác định số tiền lãi phạt này. Trường hợp nếu quá ngày này mà bên bán vẫn chưa thanh toán cho bên mua số tiền lãi chậm thanh toán mà hai bên đã xác định thì bên bán phải chịu thêm lãi phạt chậm thanh toán cho số tiền phải thanh toán là 1,5 lần lãi suất quy định tại Điều 12.1 Hợp đồng tính từ ngày đến hạn cho đến ngày thực trả đầy đủ”. Do đó kể từ ngày ký Biên bản thỏa thuận ngày 25/5/2022 về việc tính lãi phạt do chậm bàn giao căn hộ cho đến nay, bà Hứa Tuệ P vẫn không nhận được bất kỳ khoản nào của Công ty Cổ phần Bắc PK.

Tại phiên tòa, bà P xác định yêu cầu khởi kiện buộc Công ty Cổ phần Bắc PK phải thanh toán số tiền chậm bàn giao căn hộ, theo biên bản thỏa thuận ngày 25/5/2022, số tiền 80.486.680 (Tám mươi triệu bốn trăm tám mươi sáu nghìn sáu trăm tám mươi) đồng, thanh toán một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Đối với số tiền lãi trên số tiền chậm bàn giao căn hộ tính từ ngày 25/5/2022 đến ngày 26/8/2024 là 824 ngày chưa thanh toán. Công ty được phép trừ đi 30 ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ và số tiền lãi phạt, như vậy số ngày chậm thanh toán trên số tiền phải thanh toán là 794 ngày. được tính $1.5 \times 0,03\%$ (lãi suất quy định tại Điều 12.1 Hợp Đồng) $\times$ số ngày chậm thanh toán. Cụ thể $80.486.680 \text{ đồng} \times 1,5 \times 0,03\% \times 794 \text{ ngày} = 28.757.891 \text{ đồng}$, thì nguyên đơn rút yêu cầu thanh toán số tiền lãi trên số tiền chậm bàn giao căn hộ.

Bị đơn Công ty Cổ phần Bắc PK có người đại diện theo ủy ông Dương Kim C trình bày: Công ty Cổ phần Bắc PK thống nhất lời trình bày phía nguyên đơn là đúng, bị đơn xác định đã vi phạm nghĩa vụ chậm bàn giao căn hộ đúng theo biên bản bàn giao căn hộ ngày 26/4/2022. Tại phiên tòa: Công ty Cổ phần Bắc PK thừa nhận còn nợ bà P số tiền chậm bàn giao căn hộ là 80.486.680 (Tám mươi triệu bốn trăm tám mươi sáu nghìn sáu trăm tám mươi) đồng, theo biên bản thỏa thuận ngày 25/5/2022 và đồng ý thanh toán số tiền trên nhưng đề nghị cản trừ 5% khi giao sổ với điều kiện nguyên đơn phải lên Công ty Cổ phần Bắc PK để ký các văn bản hoàn tất thủ tục khi bà P nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà vì hiện nay Công ty đang gặp khó khăn trong hoạt động kinh doanh. Đối với yêu cầu Công ty Cổ phần Bắc PK thanh toán số tiền lãi trên số tiền chậm bàn giao căn hộ nguyên đơn rút yêu cầu thì phía bị đơn không có ý kiến.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị Kim Q có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà Q là đúng quy định pháp luật.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn Công ty Cổ phần Bắc PK có địa chỉ trụ sở chính tại: B0.15 Chung cư Saigon Interla, cụm B – khu dân cư 13E Đô Thị mới Nam TP, ấp 5, xã PP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố

tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo biên bản thỏa thuận ngày 25/5/2022 giữa bà Hứa Tuệ P và Công ty Cổ phần Bắc PK hai bên thống nhất về số tiền chậm bàn giao căn hộ 80.486.680 (Tám mươi triệu bốn trăm tám mươi sáu nghìn sáu trăm tám mươi) đồng nhưng kể từ khi thỏa thuận Công ty Cổ phần Bắc PK không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán và ngày 27/3/2023 bà P khởi kiện Công ty Cổ phần Bắc PK là còn thời hiệu đúng theo điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về yêu cầu và trách nhiệm của đương sự:

Căn cứ vào chứng cứ, cùng lời trình bày của đương sự có căn cứ xác định bà Hứa Tuệ P và Công ty Cổ phần Bắc PK đã xác lập Hợp đồng mua bán căn hộ số: A11.21/HĐMB-SGINTELA/2019 kèm theo phụ lục số 01, phụ lục số 02 ngày 22/4/2019. Giá bán căn hộ đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng số tiền: 1.313.781.392 (Một tỷ ba trăm mười ba triệu bảy trăm tám mươi một nghìn ba trăm chín mươi hai) đồng và kinh phí bảo trì phần chung cư cao ốc bằng 2% giá bán số tiền là 24.164.885 (Hai mươi bốn triệu một trăm sáu mươi bốn nghìn tám trăm tám mươi lăm) đồng, P thực thanh toán chia làm các đợt bắt đầu từ đợt 1 đến đợt 7, sau đó đến đợt bàn giao căn hộ và đợt cuối. Hình thức thanh toán bằng tiền Việt Nam: Thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản cho bên bán hoặc vào Ngân hàng khác sẽ được bên bán thông báo cho bên mua với phí chuyển khoản do bên mua chịu. Chuyển khoản theo thông tin tài khoản như sau: Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Bắc PK; Số tài khoản: 0811012135013; Ngân hàng: Ngân hàng TMCP An Bình – Chi Nhánh Chánh Hưng - Thành phố Hồ Chí Minh.

Thực hiện hợp đồng, bà P đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán đúng thời hạn số tiền 845.770.982 (Tám trăm bốn mươi lăm triệu bảy trăm bảy mươi nghìn chín trăm tám mươi hai) đồng, theo giấy nhận tiền ngày 24/8/2018, giấy báo có ngày 20/9/2018, giấy báo có ngày 05/10/2018, phiếu nộp tiền mặt ngày 21/8/2019, phiếu nộp tiền mặt ngày 22/10/2019, phiếu nộp tiền mặt ngày 25/12/2019, phiếu nộp tiền mặt ngày 25/02/2020, phiếu nộp tiền mặt ngày 18/5/2020, giấy nộp tiền ngày 29/11/2021, giấy nộp tiền ngày 30/11/2021 và quy định của Công ty Cổ phần Bắc PK tại Điều 2, Phụ lục số 2 của Hợp đồng mua bán căn hộ A11.21/HĐMB-SGINTELA/2019.

Tại khoản 1.19 Điều 1 và khoản 8.1 Điều 8 của Hợp đồng mua bán căn hộ, thời hạn dự kiến bàn giao căn hộ là 30/6/2020, thì ngày phải bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với ngày bàn giao dự kiến 03 tháng, tối đa ngày phải bàn giao căn hộ là ngày 30/9/2020. Tuy nhiên Công ty Cổ phần Bắc PK cho rằng do dịch bệnh Covid 19 là sự kiện bất khả kháng dẫn đến tình trạng dự án phải tạm ngừng thi công được cộng thêm 54 ngày vào thời gian bàn giao căn hộ và bà Hứa Tuệ P tự nguyện chia sẻ một phần gánh nặng với Công ty Cổ phần Bắc PK. Do đó, ngày bàn giao chính thức sau khi cộng 54 ngày là 23/11/2020, thực tế Công ty Cổ phần Bắc PK bàn giao căn hộ cho bà P vào ngày 26/4/2022 theo Biên bản bàn giao căn hộ ngày 26/4/2022), trong khi nếu tính ngày bàn giao căn hộ có xét đến sự kiện bất khả kháng thì phải là ngày 23/11/2020. Vì thế, từ ngày 23/11/2020 đến ngày 26/4/2022, Công ty đã chậm bàn giao căn hộ cho bà P, cụ thể số ngày tính chậm bàn giao căn hộ là 519 ngày.

Đến ngày 25/5/2022 Công ty Cổ phần Bắc PK và bà Hứa Tuệ P cùng ký bản thỏa thuận và thống nhất. Tại khoản 1.1 Điều 1 quy định :

1. Tổng số ngày chậm bàn giao căn hộ (Tính từ ngày 23/8/2020 đến hết ngày 21/5/2021): 271 ngày.

2. Tổng số ngày Bên B chậm trễ thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán: 0 ngày.

3. Tổng số ngày phát sinh lãi chậm bàn giao căn hộ (3)= (1) - (2): 271 ngày.

4. Số tiền phạt chậm bàn giao căn hộ ($70\% \times \text{giá bán chưa VT}$): 845.770.982 (Tám trăm bốn mươi lăm triệu bảy trăm bảy mươi nghìn chín trăm tám mươi hai) đồng.

5. Số tiền lãi phạt chậm bàn giao căn hộ (5)= (3)*0.03% *(4): 68.761.181 (Sáu mươi tám triệu bảy trăm sáu mươi một nghìn một trăm tám mươi một) đồng.

6. Số tiền hỗ trợ khác: 11.725.499 (Mười một triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn bốn trăm chín mươi chín) đồng.

7. Tổng số tiền lãi phạt chậm bàn giao căn hộ + tiền hỗ trợ khác (7)= (5) + (6): 80.486.680 (Tám mươi triệu bốn trăm tám mươi sáu nghìn sáu trăm tám mươi) đồng. Theo điểm b khoản 12.3 Điều 12 của Hợp đồng quy định: “Hai bên thống nhất việc tính lãi phạt do chậm bàn giao căn hộ (nếu có) sẽ được hai bên xác định và thanh toán trong vòng 30 ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ và biên bản xác định số tiền lãi phạt này. Trường hợp nếu quá ngày này mà bên bán vẫn chưa thanh toán cho bên mua số tiền lãi chậm thanh toán mà hai bên đã xác định thì bên bán phải chịu thêm lãi phạt chậm thanh toán cho số tiền phải thanh toán là 1,5 lần lãi suất quy định tại Điều 12.1 Hợp đồng tính từ ngày đến hạn cho đến ngày thực trả đầy đủ”. Như vậy, kể từ ngày ký Biên bản thỏa thuận ngày 22/5/2022 về việc tính lãi phạt do chậm bàn giao căn hộ cho đến nay, bà Hứa Tuệ P vẫn không nhận được bất kỳ khoản nào của Công ty Cổ phần Bắc PK là có căn cứ pháp luật.

Xét tính pháp lý hồ sơ dự án, căn cứ Giấy phép xây dựng số 02/GPXD-BQLKCN ngày 09/02/2018 và điều chỉnh Giấy phép số 02/GPXDĐC ngày 07/9/2018 của Ban Quản lý khu Nam - Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc chấp thuận cho Công ty cổ phần Bắc PK xây dựng Dự án chung cư cụm B – Một phần Khu dân cư 13E (phía Nam), Đô Thị mới Nam TP, ấp 5, xã PP, huyện BC (Dự án chung cư Saigon Intelia); Hồ sơ thiết kế đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định tại các văn bản số 1095/HĐXD-QLDA ngày 08/11/2017, số 75/HĐXD-QLTK ngày 07/02/2018 và số 459/HĐXD-QLTK ngày 16/8/2018; Báo cáo hoàn thành công trình của Công ty Cổ phần Bắc PK số 140120/BCHTD9VSD ngày 17/12/2020; Báo cáo giải trình của Công ty Cổ phần Bắc PK số 07/2021/CVBPK/KXD ngày 03/02/2021 về việc giải trình các nội dung tại Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng ngày 15/01/2021 giữa Cục Công tác phía Nam và các đơn vị tham gia xây dựng công trình Chung cư cụm B – Một phần Khu dân cư 13E (phía Nam), Đô Thị mới Nam TP, ấp 5, xã PP, huyện BC (Dự án chung cư Saigon Intelia); Văn bản nghiệm thu phòng cháy chữa cháy số 879/PC07-D92 ngày 22/12/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an Thành phố Hồ Chí Minh; Biên nhận số 20200800512 ngày 18/12/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh về hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xả thải vào nguồn nước đối với công trình Chung cư cụm B – Một phần Khu dân cư 13E (phía Nam), Đô Thị mới Nam TP, ấp 5, xã PP, huyện BC (Dự án chung cư Saigon Intelia); Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu công trình lần 2 ngày 15/01/2020 giữa Cục Công tác phía Nam và các đơn vị tham gia xây dựng công trình

Chung cư cụm B – Một phần Khu dân cư 13E (phía Nam), Đô Thị mới Nam TP, ấp 5, xã PP, huyện BC (Dự án chung cư Saigon Intela); Thông báo số 97/CPN-QLXD ngày 03/3/2021 của Cục Công tác phía Nam – Bộ xây dựng về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu của Công ty Cổ phần Bắc PK để đưa vào sử dụng Chung cư cụm B – Một phần Khu dân cư 13E (phía Nam), Đô Thị mới Nam TP, ấp 5, xã PP, huyện BC (Dự án chung cư Saigon Intela) là có căn cứ pháp luật.

Xét Hợp đồng mua bán căn hộ số A11.21/HĐMB-SGINTELA/2019 và phụ lục hợp đồng số 01, phụ lục số 02 ngày 22/4/2019 giữa bà Hứa Tuệ P và Công ty Cổ phần Bắc PK về chủ thể, mục đích, nội dung, hình thức và các bên giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện nên hợp đồng được thực hiện đúng quy định pháp luật.

Xét yêu cầu khởi kiện bà P xác định yêu cầu khởi kiện buộc Công ty Cổ phần Bắc PK phải thanh toán số tiền chậm bàn giao căn hộ, theo biên bản thỏa thuận ngày 25/5/2022, số tiền 80.486.680 (Tám mươi triệu bốn trăm tám mươi sáu nghìn sáu trăm tám mươi) đồng, thanh toán một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật, thì như phân tích trên lời trình này có căn cứ chấp nhận.

Xét số tiền lãi trên số tiền chậm bàn giao căn hộ tính từ ngày 25/5/2022 đến ngày 26/8/2024 là 824 ngày chưa thanh toán. Công ty được phép trừ đi 30 ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ và số tiền lãi phạt, như vậy số ngày chậm thanh toán trên số tiền phải thanh toán là 794 ngày. được tính $1.5 \times 0,03\%$ (lãi suất quy định tại Điều 12.1 Hợp Đồng) $\times$ số ngày chậm thanh toán. Cụ thể $80.486.680 \text{ đồng} \times 1,5 \times 0,03\% \times 794 \text{ ngày} = 28.757.891 \text{ đồng}$, thì nguyên đơn rút yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm trả trên số tiền chậm bàn giao căn hộ là hoàn toàn tự nguyện và bị đơn cũng không có ý kiến thì điều này không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét ý kiến của bị đơn Công ty Cổ phần Bắc PK thừa nhận còn nợ bà P số tiền chậm bàn giao căn hộ là 80.486.680 (Tám mươi triệu bốn trăm tám mươi sáu nghìn sáu trăm tám mươi) đồng, theo biên bản thỏa thuận ngày 25/5/2022 và đồng ý thanh toán số tiền trên nhưng đề nghị cần trừ 5% khi giao sổ với điều kiện nguyên đơn phải lên Công ty Cổ phần Bắc PK để ký các văn bản hoàn tất thủ tục khi bà P nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà vì hiện nay Công ty đang gặp khó khăn trong hoạt động kinh doanh, thì như phân tích trên lời trình này không có căn cứ chấp nhận và phía nguyên đơn không đồng ý do thời hạn chậm thanh toán đã lâu.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu đã rút tại phiên tòa. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ vào các Điều 357, Điều 429, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2009 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 ngày 30 tháng 12 năm 2016;

Tuyên xử: vắng mặt bà Hứa Tuệ P.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hứa Tuệ P.

1. Buộc Công ty Cổ phần Bắc PK phải thanh toán số tiền chậm bàn giao căn hộ là 80.486.680 (Tám mươi triệu bốn trăm tám mươi sáu nghìn sáu trăm tám mươi) đồng, thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Hứa Tuệ P về việc buộc Công ty Cổ phần Bắc PK thanh toán số tiền lãi trên số tiền chậm bàn giao căn hộ từ ngày 25/5/2022 đến ngày 26/8/2024, số tiền là 28.757.891 đồng (Hai tám triệu bảy trăm năm bảy nghìn tám trăm chín một) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Bắc PK phải chịu án phí là 4.024.334 đồng (Bốn triệu không trăm hai mươi bốn nghìn ba trăm ba mươi bốn) đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Bà Hứa Tuệ P không phải chịu án phí. Hoàn lại cho bà Hứa Tuệ P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.225.000 đồng (Hai triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn) đồng theo biên lai số AA/2021/0042801 ngày 17/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành án như đã tuyên thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong

4. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm.

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, 6a, 7, 7a 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND huyện BC;
- Chi cục THADS huyện BC;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Văn Phúc

