

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Bản án số: 449/2025/DS-PT

Ngày 13 tháng 5 năm 2025

V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán

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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Xuân Lượng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 13 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 207/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 921/2024/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 606/2025/QĐPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Kankan X, sinh năm 1977. Quốc tịch Hà Lan (vắng mặt).

Địa chỉ: T, L, 8232MX, Hà Lan

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Nguyễn Minh T (có mặt).

Địa chỉ: Tầng D, tòa nhà X, số A T, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

- Bị đơn: Công ty TNHH P

Địa chỉ trụ sở: Phòng 5.09, lầu E, Tòa nhà S, A P, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: TMDV số A, Tòa nhà M, A V, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thị Phương T1, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ H, phường V, quận H, thành phố Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Mỹ N, sinh năm 1992 (có mặt).

Địa chỉ: T, East Office L, B V, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Hoàng Văn H – Công ty L (có mặt).

Địa chỉ: số B (tầng B) N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Kankan X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/12/2023, nguyên đơn bà Kankan X và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Ngày 22/8/2022, bà Kankan X và Công ty TNHH P (sau đây gọi tắt là Công ty P) có giao kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 25.13/Lumiere/HĐMB-P53 (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng mua bán”) đối với căn hộ 25.13, thuộc dự án L tại địa chỉ B X Hà Nội, khu phố D, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là “Căn hộ 25.13”). Giá mua Căn hộ 25.13 là 11.286.420.702 đồng.

Thực hiện Hợp đồng mua bán, tính đến ngày 13/11/2023, nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty P số tiền là 10.781.017.395 đồng, tương ứng khoảng 95% giá bán Căn hộ 25.13.

Theo Hợp đồng mua bán, ngày bàn giao dự kiến Căn hộ 25.13 là ngày 30/6/2023. Trường hợp Công ty P 53 chậm bàn giao căn hộ quá 90 ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến thì Công ty P có nghĩa vụ trả lãi phạt cho tổng số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán với mức lãi suất 0,05%/ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến đến ngày bàn giao thực tế theo quy định tại Điều 12.2.(a) Hợp đồng mua bán.

Ngày 29/10/2023, Công ty P gửi đến nguyên đơn thông báo bàn giao căn hộ và yêu cầu thanh toán cho đợt thanh toán tiếp theo. Do Công ty P đã chậm trễ trong việc bàn giao căn hộ, nguyên đơn đã gửi email yêu cầu lãi phạt do chậm bàn giao theo quy định tại Điều 12.2.(a) Hợp đồng mua bán. Ngày 06/11/2023, Công ty P gửi email phản hồi việc chậm bàn giao là do dịch bệnh Covid-19 và chiến tranh Ukraine, được xem là sự kiện bất khả kháng nên ngày 16/6/2023, Công ty P đã gửi Thông báo thay đổi ngày bàn giao dự kiến sang ngày 31/10/2023. Do đó, Công ty P 53 yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán và không tính tiền lãi phạt.

Nhận thấy việc Công ty P 53 viện dẫn lý do sự kiện bất khả kháng để không chịu lãi phạt khi chậm bàn giao là không phù hợp với Hợp đồng mua bán nên

nguyên đơn tiếp tục gửi email yêu cầu Công ty P 53 trả tiền lãi phạt nhưng Công ty P không thực hiện.

Ngày 06/12/2023, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Công ty L1 đã gửi văn bản số 3759-01/2023/APOLAT-CV để yêu cầu Công ty P 53 thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền lãi phạt nhưng Công ty P 53 không phản hồi. Ngày 19/12/2023, Công ty L1 tiếp tục gửi văn bản số 3759-03/2023/APOLAT-CV để một lần nữa yêu cầu Công ty P 53 thực hiện nghĩa vụ của mình nhưng Công ty P 53 tiếp tục không có phản hồi.

Có thể thấy rằng, trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng mua bán, nguyên đơn luôn tuân thủ các nghĩa vụ theo Hợp đồng, trong đó bao gồm nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ Hợp đồng mua bán. Ngược lại, Công ty P đã có hành vi chậm bàn giao Căn hộ 25.13 quá 90 ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến theo quy định của Hợp đồng mua bán. Do đó, Công ty P phải có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi phạt do chậm bàn giao căn hộ cho nguyên đơn theo Điều 12.2.(a) Hợp đồng mua bán. Tuy nhiên, dù nguyên đơn nhiều lần yêu cầu Công ty P thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền lãi phạt do chậm bàn giao căn hộ nhưng Công ty P đã không thực hiện. Do đó, nguyên đơn tiến hành khởi kiện Công ty P để yêu cầu thanh toán tiền lãi phạt do chậm bàn giao Căn hộ 25.13.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án: Buộc Công ty P 53 thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền lãi phạt vì phạt do chậm bàn giao Căn hộ 25.13 từ ngày bàn giao dự kiến 30/6/2023 đến ngày bàn giao thực tế là ngày 01/02/2024 (216 ngày), với mức lãi suất 0,05%/ngày, là 1.164.349.879 VNĐ (Một tỷ một trăm sáu mươi tư triệu ba trăm bốn mươi chín ngàn tám trăm bảy mươi chín đồng).

Nguyên đơn đã nhận bàn giao căn hộ và hiện đang quản lý sử dụng.

Bị đơn Công ty TNHH P có đại diện hợp pháp theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Mỹ N trình bày:

Công ty TNHH P (sau đây gọi tắt là Công ty) là chủ đầu tư Dự án Khu Nhà ở và Trung tâm thương mại - (tên thương mại là Dự án Lumière Riverside) có địa chỉ tại số B đường X (nay là đường V), khu phố D, Phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là Dự án) theo Giấy phép xây dựng số 63/GPXD ngày 14/05/2021 do Sở Xây dựng Thành phố H cấp.

Theo đó, Công ty thi công xây dựng Dự án trong giai đoạn bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi sự kiện bất khả kháng, bao gồm ảnh hưởng của dịch bệnh C1 và Công ty phải chấp thành các chỉ thị, quyết định của UBND Thành phố và Chính phủ hướng dẫn toàn dân, toàn thể các doanh nghiệp về các biện pháp tăng cường giãn cách xã hội để phòng chống dịch bệnh Covid 19 và ứng biến với những thay đổi của tình hình dịch bệnh vào từng thời điểm.

Ngày 15/09/2021, Sở Xây dựng có Công văn số 8904/ SXD-PTN&TTBDS cho phép Công ty mở bán 619 căn hộ thuộc Dự án. Theo đó, Công ty vừa nỗ lực kiểm soát dịch bệnh Covid 19 theo chỉ đạo của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền vừa triển khai hoạt động kinh doanh trong phạm vi tuân thủ nguyên tắc phòng chống dịch. Cụ thể là từ ngày 15/09/2021, Công ty mở bán các căn hộ tại Dự án

và triển khai ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với các khách hàng với ngày bàn giao căn hộ được tạm dự kiến và được đồng bộ với tất cả các khách hàng (*trong bối cảnh dịch Covid đang ảnh hưởng nghiêm trọng đến toàn bộ đời sống và chưa dự liệu được thời điểm có thể kiểm soát hoàn toàn, cũng như cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chưa xác định đầy đủ và công bố ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19*) là ngày 30/06/2023.

Do đặc thù của sản phẩm được mua bán là nhà ở hình thành trong tương lai, nên phù hợp với thông lệ thị trường và quy định của pháp luật, việc bàn giao các căn hộ cho các khách hàng có thể sớm hơn hoặc muộn hơn nhưng không chậm quá 06 (sáu) tháng kể từ ngày bàn giao dự kiến nêu trên - được quy định tại mẫu Hợp đồng mua bán do Ủy ban C2 chấp thuận.

Nguyên đơn là một trong những khách hàng đầu tiên của Công ty có nhu cầu mua căn hộ ngay sau khi Công ty mở bán, cụ thể là nguyên đơn có nhu cầu mua Căn hộ 25.13 tại Dự án (sau đây gọi tắt là Căn hộ).

Pháp luật Việt Nam quy định cá nhân nước ngoài phải có mặt tại Việt Nam để ký kết Hợp đồng mua bán nhưng thời điểm đó nguyên đơn không thể đến Việt Nam, do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19 và cũng không thể xác định được khi nào dịch bệnh sẽ được kiểm soát, vì vậy các bên đã thống nhất giải pháp thay thế là ký kết Hợp đồng đặt thuê dài hạn Căn hộ và ký thoả thuận chuyển đổi Hợp đồng đặt thuê dài hạn Căn hộ thành Hợp đồng mua bán.

Ngày 29/09/2021, các bên hoàn tất ký kết Hợp đồng đặt thuê dài hạn số 25.13/Lumiere Riverside/HĐĐT-P53 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng thuê) với thoả thuận chuyển đổi như trên và ngày dự kiến bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng thuê là tháng 06/2023, không khác biệt so với ngày dự kiến bàn giao tại dự thảo Hợp đồng mua bán và không khác biệt so với ngày dự kiến bàn giao của tất cả các khách hàng khác mua căn hộ vào thời điểm Công ty bắt đầu mở bán căn hộ tại Dự án.

Ngoài ra, các bên có lập Phụ lục 09 đính kèm Hợp đồng thuê thống nhất về mẫu Hợp đồng mua bán sẽ được ký kết sau khi chuyển đổi Hợp đồng thuê thành Hợp đồng mua bán. Khoản 2 Điều 8 của Phụ lục quy định ngày bàn giao dự kiến Căn hộ theo Hợp đồng mua bán sẽ là ngày 30/06/2023 nhằm đồng bộ với các khách hàng mua căn hộ tại Dự án.

Ngày 21/08/2022, nguyên đơn đã gửi thư điện tử đề cung cấp cho Công ty H1 có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh và đặt lịch hẹn ký Hợp đồng mua bán vào ngày 22/08/2022.

Ngày 22/08/2022, các bên đã ký kết Thoả thuận thanh lý số 25.13/Lumiere Riverside/TTTL-P53 để thanh lý Hợp đồng thuê và ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 25.13/Lumiere Riverside/HĐMB-P53.

Theo đó, số tiền mà Công ty có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn theo Hợp đồng thuê được tự động chuyển để thanh toán nghĩa vụ tài chính đến hạn theo Hợp đồng mua bán. Đồng thời, ngày dự kiến bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng

mua bán được giữ nguyên là ngày 30/06/2023 theo đúng mẫu Hợp đồng mua bán tại Phụ lục 09 của Hợp đồng thuê.

Ngày 16/06/2023, trên cơ sở tiến độ thực tế thi công xây dựng Dự án (đã hoàn thiện xây dựng kết cấu và toàn bộ mặt ngoài, cảnh quan Dự án; đang tiếp tục hoàn thiện lắp đặt thiết bị, trang trí ngoại thất theo đúng thiết kế Dự án) và những ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng trong giai đoạn xây dựng Dự án và thực hiện giao dịch mua bán căn hộ, Công ty đã gửi đến tất cả các khách hàng tại Dự án, bao gồm nguyên đơn “Thông báo về việc thực hiện Hợp đồng mua bán và tiến độ thi công Dự án” để khách hàng an tâm về tiến độ thi công và xây dựng Dự án và điều chỉnh đồng bộ ngày dự kiến bàn giao căn hộ của tất cả các khách hàng thành ngày 31/10/2023.

Sau khi nhận được thông báo của Công ty, tất cả các khách hàng tại Dự án, bao gồm nguyên đơn, không phản đối về ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng trong quá trình thi công xây dựng Dự án và thực hiện giao dịch mua bán căn hộ; cũng như không phản đối việc điều chỉnh ngày bàn giao dự kiến được đồng bộ với tất cả các khách hàng mua căn hộ tại Dự án.

Mặc dù ngày bàn giao dự kiến đã được điều chỉnh thành 31/10/2023 (được chênh lệch chậm bàn giao thêm 06 tháng, tức là không muộn hơn ngày 30/04/2024) do ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng nhưng Công ty vẫn nỗ lực để bàn giao căn hộ cho các khách hàng một cách sớm nhất có thể. Thể hiện:

- Ngày 27/10/2023, Cục giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng có Công văn số 174/GĐ-CTTĐ/HT chấp thuận kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu đưa Dự án vào sử dụng.

- Ngày 28/10/2023, trên cơ sở Căn hộ đã đáp ứng điều kiện đưa vào sử dụng theo chấp thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Công ty đã gửi đến nguyên đơn Thông báo bàn giao số 25.13/Lumiere Riverside/TBBG-P53 để mời nguyên đơn thanh toán nghĩa vụ tài chính đến hạn theo Hợp đồng mua bán và nhận bàn giao Căn hộ.

Ngày 14/11/2023, nguyên đơn thanh toán đủ nghĩa vụ tài chính đến hạn đợt bàn giao Căn hộ theo Thông báo bàn giao và ngày 22/12/2023, nguyên đơn đăng ký nhận bàn giao Căn hộ.

Ngày 22/12/2023, nguyên đơn đã đến nhận bàn giao Căn hộ. Sau khi kiểm tra, nguyên đơn cho rằng Căn hộ có khiếm khuyết nhỏ là vết trầy xước và vết dính sơn tường - không làm thay đổi thiết bị, vật liệu và không ảnh hưởng đến việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của nguyên đơn. Công ty đã giải thích theo thoả thuận của các bên tại Hợp đồng mua bán, thì những khiếm khuyết nhỏ không thuộc trường hợp mà nguyên đơn được từ chối nhận bàn giao Căn hộ, nguyên đơn có quyền “*ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao. Công ty có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được các bên thống nhất tại Biên bản bàn giao*” nhưng nguyên đơn từ chối nhận bàn giao Căn hộ, không phù hợp với thoả thuận của các bên tại Hợp đồng mua bán.

Trên cơ sở tiêu chuẩn dịch vụ khách hàng, Công ty đã sửa chữa khiếm khuyết nhỏ theo nguyện vọng của nguyên đơn và ngày 01/02/2024, nguyên đơn đã đến kiểm tra và nhận bàn giao Căn hộ. Các bên đã ký kết Biên bản số 25.13/Lumiere Riverside/BBBG-P53 ngày 01/02/2024 ghi nhận việc Công ty đã bàn giao và nguyên đơn đã nhận bàn giao Căn hộ.

Công ty không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại Đơn khởi kiện, cụ thể như sau:

Nguyên đơn cho rằng việc thay đổi ngày bàn giao dự kiến sang ngày 31/10/2023 do sự kiện bất khả kháng, bao gồm dịch bệnh Covid và ảnh hưởng của chiến tranh N1 - Ukraina là không phù hợp với Hợp đồng mua bán.

Thứ nhất, Công ty thi công xây dựng Dự án từ ngày 14/05/2021 theo Giấy phép xây dựng số 63/GPXD của Sở X; và bắt đầu mở bán các căn hộ tại Dự án *(bao gồm giao dịch mua bán Căn hộ với nguyên đơn)* vào tháng 09/2021 theo Công văn số 8904/SXD-PTN&TTBDS ngày 15/09/2021 của Sở Xây dựng. Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn trình bày rằng các bên ký kết Hợp đồng mua bán vào ngày 22/08/2022. Tuy nhiên, nguyên đơn chưa trình bày đầy đủ diễn biến quá trình mua bán Căn hộ từ tháng 09/2021 (gần 01 năm trước ngày ký Hợp đồng mua bán) là các bên ký kết Hợp đồng thuê và thoả thuận chuyển đổi thành Hợp đồng mua bán như trình bày ở trên (thể hiện rõ tại trang 2 của thoả thuận chuyển đổi).

Do đó, giao dịch mua bán Căn hộ và thoả thuận của các bên về điều khoản điều kiện của giao dịch mua bán Căn hộ thực tế được xác lập từ tháng 09/2021, không phải ngày 22/08/2022 như nguyên đơn trình bày. Điều này giúp xác định chính xác và khách quan toàn bộ hoàn cảnh ký kết và thực hiện hợp đồng giữa các bên, từ đó tác động đến quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc mua bán Căn hộ.

Thứ hai, sự kiện bất khả kháng suốt giai đoạn 2021-2022 là “sự kiện khách quan”, “không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép” đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận, làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công xây dựng Dự án.

Công ty thi công xây dựng Dự án và thực hiện giao dịch mua bán Căn hộ với nguyên đơn trong giai đoạn bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng như sau:

- Từ ngày 14/05/2021 đến ngày 30/09/2021: toàn Thành phố giãn cách theo các chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ và văn bản của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Từ ngày 01/10/2021 đến tháng 3/2022: khi UBND Thành phố ban hành Chỉ thị 18/CT-UBND thì tình hình kiểm soát dịch bệnh mới được nói lỏng hơn và công trình bắt đầu thi công trở lại nhưng vẫn phải cầm chừng vì phải đảm bảo quy định 5K và giữ khoảng cách. Ngoài ra, cũng như các chủ đầu tư khác trên thị trường, Công ty gặp nhiều khó khăn trong tuyển dụng công nhân đến làm việc vì làn sóng người di cư từ Thành phố Hồ Chí Minh về các tỉnh thành khác. Việc gián đoạn nhập khẩu trang thiết bị, nguyên vật liệu xây dựng cũng ảnh hưởng đáng kể đến tiến độ thi công xây dựng Dự án.

- Năm 2022: Từ đầu năm, lạm phát thế giới tăng nhanh do giá nhiều hàng hóa, nguyên nhiên vật liệu trên thế giới leo thang bắt nguồn từ xung đột N - Ukraine và tình trạng đứt gãy chuỗi cung ứng toàn cầu. Áp lực lạm phát tăng cao trên toàn cầu tác động đến cuộc sống người dân và nền tảng ổn định kinh tế vĩ mô tại nhiều quốc gia, khiến hầu hết các ngân hàng trung ương lớn trên thế giới đều thực hiện các biện pháp đẩy nhanh tiến trình thắt chặt chính sách tiền tệ, tăng lãi suất để kiểm soát lạm phát. Tình hình thị trường nguyên vật liệu trên thế giới đã tác động đến chính sách kiểm soát lạm phát và ổn định nền kinh tế vĩ mô của Việt Nam. Đây là những khó khăn khách quan mà hệ quả là tác động trực tiếp đến tiến độ thi công xây dựng Dự án.

Thêm vào đó, sự kiện bất khả kháng diễn ra khách quan trong giai đoạn 2021-2022 đã được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận như sau:

- Ngày 03/04/2023, Chính phủ ban hành Nghị định 10/2023/NĐ-CP sửa đổi Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai xác định thời gian bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng do ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid 19 là 24 (hai mươi bốn) tháng.

- Ngày 15/5/2023, Bộ T2 có Văn bản số 3382/BTN MT-ĐD về việc triển khai thực hiện quy định của pháp luật về đất đai, tại Mục 5 quy định: “đối với trường hợp bất khả kháng do dịch bệnh C3, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ Quyết định số 447/QĐ-TTg ngày 01 tháng 4 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc công bố dịch Covid-19, Chỉ thị số 19/CT-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ về tiếp tục thực hiện các biện pháp phòng, chống dịch Covid-19 trong tình hình mới và tình hình dịch bệnh thực tế tại địa phương để quyết định thời gian bị ảnh hưởng của các trường hợp bất khả kháng do ảnh hưởng trực tiếp của dịch bệnh Covid-19”.

Ngày 25/5/2023, Thủ tướng Chính phủ có Công điện số 469/CĐ-TTg về tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh bền vững, đã xác định dịch bệnh Covid 19 là nguyên nhân khách quan.

Ngoài ra, các bên không thể lường trước được thời điểm chấm dứt sự kiện bất khả kháng. Thời điểm các bên xác lập giao dịch, xác định ngày bàn giao dự kiến Căn hộ là tháng 09/2021 - trong diễn biến chưa có tổ chức nào trên thế giới và/hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào tại Việt Nam xác định thời điểm có thể kết thúc dịch bệnh Covid 19; Nguyên đơn sử dụng dịch vụ của Công ty TNHH M (“Masterise Agents”) để đặt mua Căn hộ. Theo đó, ngày 21/07/2021, nguyên đơn trao đổi với Masterise A: “Nếu chúng tôi không thể vào Việt Nam cho đến khi bàn giao căn hộ do tình hình dịch corona thì sao?”; và ngày 27/08/2021, nguyên đơn có gửi thư điện tử để trao đổi nội dung “nếu tôi không thể nhập cảnh vào Việt Nam do C cho đến ngày 31 tháng 3 năm 2023 thì sao”.

Trong bối cảnh sự kiện bất khả kháng diễn ra trong suốt quá trình Công ty T3 và thực hiện giao dịch mua bán căn hộ tại Dự án, đến ngày 16/06/2023, Công ty H2 toàn bộ kết cấu và kiến trúc của Dự án và mặt ngoài Dự án thể hiện sự nỗ lực thực hiện cam kết của Công ty với khách hàng.

Ngoài ra, khi so sánh tổng thời gian các bên điều chỉnh ngày bàn giao căn hộ là 04 (bốn) tháng trong tương quan với tổng thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng (bao gồm dịch bệnh covid 19 và tình hình thị trường sau giai đoạn dịch bệnh covid 19), các khách hàng đã thấy rõ nỗ lực của Công ty trong việc khắc phục ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng để bàn giao căn hộ cho khách hàng sớm nhất có thể - điều này cũng được thể hiện bằng việc không có bất kỳ khách hàng nào, bao gồm cả nguyên đơn phản đối về việc điều chỉnh ngày bàn giao căn hộ theo thông báo của Công ty nêu trên.

Do đó, việc điều chỉnh đồng bộ ngày bàn giao dự kiến của các căn hộ tại Dự án từ ngày 30/06/2023 thành ngày 31/10/2023 là có cơ sở, cần thiết, khách quan và phù hợp với tình hình thực tiễn, quy định của pháp luật, hướng dẫn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Nguyên đơn yêu cầu Công ty chi trả lãi chậm bàn giao Căn hộ là 943.339.022 đồng (tính trên số tiền mà Nguyên đơn đã thanh toán tương ứng với 216 ngày chậm bàn giao Căn hộ, với lãi suất là 0,05%/ngày). Về vấn đề này, Công ty có ý kiến như sau:

Thứ nhất, ngày 28/10/2023, Công ty đã gửi thông báo mời nguyên đơn nhận bàn giao Căn hộ nên phù hợp theo thoả thuận của các bên tại Hợp đồng mua bán, lãi chậm bàn giao Căn hộ không phát sinh.

Công ty đã thi công hoàn thiện Căn hộ phù hợp theo thoả thuận tại Hợp đồng mua bán, theo đúng quy chuẩn kỹ thuật về xây dựng và được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận nghiệm thu đưa toàn bộ các căn hộ Dự án vào sử dụng trước thời hạn bàn giao dự kiến theo thoả thuận của các bên.

Theo đó, mặc dù ngày bàn giao dự kiến đã được điều chỉnh thành ngày 31/10/2023 (*được chênh lệch chậm bàn giao thêm 06 (sáu) tháng, tức là không muộn hơn ngày 30/04/2024*) do ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng nhưng Công ty vẫn nỗ lực để thi công hoàn thiện Căn hộ và nghiệm thu đưa Dự án vào sử dụng sớm nhất có thể: Ngày 09/10/2023, Công ty đã hoàn tất thi công xây dựng Dự án đáp ứng điều kiện theo thoả thuận tại Hợp đồng mua bán. Ngày 20/10/2023, Cục cảnh sát về phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn ban hành Công văn số 3061/NT-PCCC&CHCN-P4 chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy của Dự án. Ngày 27/10/2023, Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng có Công văn số 174/GĐ-CTTĐ/HT chấp thuận kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu đưa Dự án vào sử dụng theo quy định của pháp luật.

Do đó, đủ cơ sở khẳng định trước ngày bàn giao dự kiến theo thoả thuận của các bên, Công ty đã hoàn thiện thi công xây dựng Căn hộ theo thoả thuận, phù hợp quy chuẩn kỹ thuật và được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận nghiệm thu đưa vào sử dụng theo đúng quy định.

Công ty đã mời nguyên đơn nhận bàn giao Căn hộ vào ngày 28/10/2023, sớm 03 (ba) ngày so với ngày dự kiến theo thoả thuận của các bên trong quá trình thực hiện Hợp đồng mua bán nên lãi chậm bàn giao Căn hộ sẽ không phát sinh.

Thứ hai, việc nguyên đơn nhận bàn giao Căn hộ sau ngày Công ty gửi Thông báo bàn giao là do ý chí của nguyên đơn, không phải do lỗi của Công ty: Từ ngày 02/11/2023 đến ngày 13/11/2024, nguyên đơn chưa đáp ứng đủ điều kiện nhận bàn giao Căn hộ (điểm b khoản 1 Điều 8 của Hợp đồng mua bán). Công ty đã đáp ứng đủ các điều kiện để bàn giao Căn hộ cho nguyên đơn (điểm c khoản 1 Điều 8 và khoản 3 Điều 8 của Hợp đồng mua bán) nhưng đến ngày 13/01/2024, nguyên đơn mới hoàn tất nghĩa vụ tài chính theo Thông báo bàn giao (cụ thể là thanh toán thêm 25% giá bán Căn hộ, kinh phí bảo trì và phí dịch vụ quản lý vận hành). Nguyên đơn nhận bàn giao Căn hộ vào ngày 22/12/2024 là phù hợp với lịch mà nguyên đơn đăng ký với Công ty. Do đó thời gian nguyên đơn chưa nhận bàn giao Căn hộ từ 14/11/2023 đến ngày 01/02/2024 không phải do lỗi của Công ty. Nguyên đơn từ chối nhận bàn giao Căn hộ với lý do có khiếm khuyết nhỏ là không phù hợp với thoả thuận tại Hợp đồng mua bán. Việc nguyên đơn chưa nhận bàn giao Căn hộ từ 23/12/2023 đến ngày 31/01/2024 không phải do lỗi của Công ty.

Căn cứ lịch sử thanh toán, đăng ký và nhận bàn giao Căn hộ của nguyên đơn như trình bày trên đây, việc nguyên đơn nhận bàn giao Căn hộ sau ngày 28/10/2023 không phải do lỗi của Công ty. Theo đó, không có cơ sở để nguyên đơn yêu cầu Công ty thanh toán cho nguyên đơn lãi chậm bàn giao Căn hộ.

Căn cứ điểm a Khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng mua bán quy định trong trường hợp ngày bàn giao theo thông báo không vượt quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến thì lãi chậm bàn giao sẽ không phát sinh và Công ty T4 bàn giao Căn hộ trước thời hạn các bên thoả thuận trong quá trình thực hiện Hợp đồng mua bán, Công ty đề nghị Quý Tòa bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do Công ty không vi phạm điểm a khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng mua bán; và yêu cầu khởi kiện không khách quan, không có căn cứ theo Hợp đồng mua bán.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 921/2024/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc Buộc Công ty TNHH P 53 trả cho bà K Xie tiền lãi phạt do chậm bàn giao Căn hộ 25.13, theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 25.13/Lumiere Riverside/HĐMB-P53, tính từ ngày bàn giao dự kiến 30/6/2023 đến ngày bàn giao thực tế 01/02/2024 (216 ngày), với mức lãi suất 0,05%/ngày, là 1.164.349.879 VNĐ (Một tỷ một trăm sáu mươi tư triệu ba trăm bốn mươi chín ngàn tám trăm bảy mươi chín đồng)

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/11/2024, nguyên đơn bà Kankan X có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn thống nhất đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ và đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn được làm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Các đương sự thống nhất thừa nhận việc giao kết Hợp đồng mua bán Căn hộ số 25.13/Lumiere Riverside/HĐMB-P53 do hai bên ký ngày 22/8/2022; thừa nhận về số tiền và thời gian bên mua (nguyên đơn) đã thanh toán cho bên bán (bị đơn); thừa nhận sự việc và thời điểm hai bên đã giao nhận Căn hộ. Do đó, đây là các tình tiết không phải chứng minh.

[2.2] Nguyên đơn yêu cầu Công ty TNHH K1 Liên hợp Nhà ở và Trung tâm Thương mại P1 trả cho nguyên đơn tiền lãi phạt do chậm bàn giao Căn hộ 25.13, tính từ ngày bàn giao dự kiến 30/6/2023 đến ngày bàn giao thực tế 01/02/2024 là 216 ngày, với mức lãi suất 0,05%/ngày, bằng số tiền là 1.164.349.879 đồng do vi phạm thỏa thuận tại Điều 8.2 của Hợp đồng mua bán Căn hộ số 25.13/Lumiere Riverside/HĐMB-P53 ký ngày 22/8/2022 về ngày dự kiến bàn giao Căn hộ là ngày 30/6/2023 và quy định tại Điều 12.2 (a) quy định về trường hợp nếu chậm bàn giao Căn hộ quá 90 ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến thì bên bán phải chịu phạt với lãi suất bằng 0,05%/ngày trên tổng số tiền bên mua đã thanh toán, tính từ ngày bàn giao dự kiến đến ngày bàn giao thực tế.

[2.3] Theo bị đơn trình bày về lý do chậm bàn giao căn hộ là do khi thực hiện dự án xây dựng và thực hiện hợp đồng đã xảy ra sự kiện bất khả kháng do dịch Covid-19, bị đơn không có lỗi nên không áp dụng chế tài phạt như hợp đồng quy định.

[2.4] Xét thấy, trước khi hai bên ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 25.13/Lumiere Riverside/HĐMB-P53 ngày 22/8/2022 thì giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký “Hợp đồng đặt thuê dài hạn số 25.13/Lumiere Riverside/HĐĐT-P53 ngày 29/9/2021”. Kèm theo Hợp đồng đặt thuê dài hạn ngày 29/9/2021 này là “Mẫu hợp đồng mua bán” tại Phụ lục 9, với các điều khoản thỏa thuận quy định như Hợp đồng mua bán căn hộ số 25.13/Lumiere Riverside/HĐMB-P53 ngày 22/8/2022.

Tại Điều 14.1, Điều 14.4 và Điều 14.5 của Hợp đồng đặt thuê dài hạn ngày 29/9/2021, hai bên đã thỏa thuận về việc ký Hợp đồng mua bán theo mẫu tại Phụ lục 9 và có thỏa thuận về “những điều khoản vẫn giữ nguyên hiệu lực” khi hai bên ký hợp đồng mua bán.

Đồng thời, ngày 29/9/2021 nguyên đơn và bị đơn đã ký “Thỏa thuận chuyển đổi về Thỏa thuận thuê dài hạn chuyển đổi thành Hợp đồng mua bán”. Tại Điều 7 của Thỏa thuận này quy định “Thỏa thuận chuyển đổi này sẽ bắt đầu vào ngày có hiệu lực của Thỏa thuận thuê dài hạn”. Đây là thỏa thuận tự nguyện về thời điểm phát sinh hiệu lực của các giao dịch do hai bên xác lập.

Về giá thuê Căn hộ 25.13 theo Hợp đồng đặt thuê và kinh phí bảo trì (Phụ lục 2) là 11.286.420.702 đồng, bằng với giá mua Căn hộ 25.13 theo Hợp đồng mua bán.

Thực tế việc thanh toán được nguyên đơn thực hiện từ ngày 11/6/2021 đến 13/11/2023 (9 đợt, cụ thể vào các ngày: 11/6/2021, 21/6/2021, 14/9/2021, 23/11/2021, 10/02/2022, 11/5/2022, 08/8/2022, 04/11/2022 và 13/11/2023) tổng số tiền: 10.781.017.395 đồng, tương đương 95% giá bán Căn hộ 25.13.

Xét trong suốt thời gian từ ngày hai bên ký hợp đồng Thỏa thuận thuê dài hạn, bên mua thực tế đã thanh toán số tiền thuê theo từng đợt quy định trong khi Căn hộ còn chưa hoàn thành. Không thể có việc bên thuê trả tiền thuê nhà khi chưa có nhà cho thuê. Do vậy, sự việc này phù hợp với trình bày của bị đơn về thỏa thuận hai bên xác lập giao dịch mua bán trong Thỏa thuận thuê dài hạn.

Như vậy, có cơ sở xác định ngày ký hợp đồng mua bán Căn hộ là ngày 22/8/2022 nhưng hai bên đã có thỏa thuận chuyển đổi từ Thỏa thuận thuê dài hạn chuyển đổi thành Hợp đồng mua bán, đồng thời thỏa thuận về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng mua bán là “ngày có hiệu lực của Thỏa thuận thuê dài hạn”, cụ thể là ngày 29/9/2021. Do đó, thời điểm để xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về chế tài phạt do chậm bàn giao Căn hộ là ngày 29/9/2021.

[2.5] Trong thời gian bị đơn thực hiện xây dựng dự án nhà ở có xảy ra đại dịch C. Căn cứ Điều 14 của Hợp đồng mua bán căn hộ số 25.13/Lumiere Riverside/HĐMB-P53 ngày 22/8/2022, đồng thời cũng là quy định tại Điều 15

của Hợp đồng đặt thuê dài hạn số 25.13/Lumiere Riverside/HĐĐT-P53 ngày 29/9/2021; Căn cứ khoản 1 Điều 156 Bộ luật dân sự năm 2015 về Sự kiện bất khả kháng và trở ngại khách quan, thì thời gian xảy ra dịch Covid-19 là Sự kiện bất khả kháng và trở ngại khách quan nên phải được trừ vào thời hiệu.

Thời điểm bị đơn được Sở Xây dựng Thành phố cấp Giấy phép xây dựng số 63/GPXD ngày 14/05/2021 cũng đang là thời gian xảy ra dịch Covid-19, thời gian này Thành phố đang thực hiện các biện pháp như cách ly, giãn cách, ... để phòng chống dịch theo Chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ, các văn bản của Ủy ban nhân dân Thành phố và của Bộ X1.

Ảnh hưởng của dịch rất lớn và là trở ngại khách quan đối với chủ đầu tư thực hiện xây dựng các dự án trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm bị đơn thực hiện nghĩa vụ xây dựng công trình dự án và ký kết hợp đồng, bị đơn cũng không lường hết được diễn biến phức tạp của dịch Covid-19 và những hệ lụy kéo theo do dịch bệnh. Việc xảy ra thời gian chậm bàn giao căn hộ so với hợp đồng không phải lỗi chủ quan của bị đơn mà là yếu tố khách quan do dịch Covid-19.

Thời gian chậm bàn giao căn hộ theo quy định tại hợp đồng, tính từ “Ngày Bàn Giao Dự Kiến” là ngày 30/6/2023 đến ngày căn hộ hoàn thành để bàn giao theo Thông báo là ngày 28/10/2023. Thời gian từ 28/10/2023 đến ngày nguyên đơn thực nhận căn hộ là 01/02/2024 không được tính là thời gian chậm giao căn hộ do không phải lỗi của bị đơn, (cụ thể: đến ngày 13/11/2023 nguyên đơn mới thanh toán đợt 25% tiếp theo như hợp đồng quy định để được nhận căn hộ, đến 02/12/2023 là thời gian nguyên đơn tự chọn ngày nhận căn hộ, đến ngày 01/02/2024 nguyên đơn thực tế nhận căn hộ, lý do sửa chữa nhỏ mang tính chất bảo hành, như hợp đồng thỏa thuận).

Như vậy, thời gian chậm bàn giao căn hộ trong giới hạn thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng và trở ngại khách quan nên không tính để phạt hợp đồng.

[2.6] Ngày 16/6/2023, Công ty P đã ra Thông báo gửi nguyên đơn có nội dung thông báo “ngày bàn giao căn hộ nêu tại khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng mua bán được điều chỉnh thành ngày bàn giao căn hộ mới là ngày 31/10/2023”, nguyên đơn không phản hồi và không chấp nhận nội dung này nhưng đây xem như là thông báo của bên bán đến bên mua có chứa đựng nội dung về việc ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về áp dụng chế tài phạt lãi do chậm bàn giao căn hộ là không đúng với quy định do hai bên đã thỏa thuận ký kết tại hợp đồng về điều kiện loại trừ thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm. Quan điểm của vị đại diện Viện

kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Kankan X phải chịu, theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Kankan X; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 921/2024/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố H.

Áp dụng khoản 1 Điều 156, các Điều 351, 401, 418, 357 và 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc Buộc Công ty TNHH P 53 trả cho bà K Xie tiền lãi phạt do chậm bàn giao Căn hộ 25.13, theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 25.13/Lumiere Riverside/HĐMB-P53, tính từ ngày bàn giao dự kiến 30/6/2023 đến ngày bàn giao thực tế 01/02/2024 (216 ngày), với mức lãi suất 0,05%/ngày, là 1.164.349.879 VNĐ (Một tỷ một trăm sáu mươi tư triệu ba trăm bốn mươi chín ngàn tám trăm bảy mươi chín đồng).

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Kankan X phải chịu 46.930.496 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí 20.135.086 đồng (Biên lai BLTU/23P 0031995 ngày 01/3/2024 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh), còn phải nộp thêm 26.795.410 đồng.

2.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Kankan X phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0069413 ngày 06/12/2024 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. HCM
- TAND TP. HCM
- VKSND TP. HCM
- Cục THADS TP. HCM
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Hồ Thị Thanh Thúy