

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **79/2024/DS-PT**

Ngày: **01-4-2024**

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phạm Thị Xuân Đào**

Các Thẩm phán:

Ông Ngô Thanh Sỹ

Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Trần Thị Mỹ Thuận** – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:* Bà **Lê Hồng Thư** - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 4 năm 2024 tại Hội trường 3 - trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 304/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 09/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số **59/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2024** giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Minh H, sinh năm 1973.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số A, đường Q, phường 10, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số B, đường H, phường 5, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Công ty cổ phần địa ốc T.

Địa chỉ: Số Z, đường Y, phường 25, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thái H1 – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: (Theo văn bản ủy quyền ngày 04/01/2024).

- Ông Nguyễn N, sinh năm 1992

Địa chỉ: Thôn 1B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ liên hệ: Số Z, đường Y, phường 25, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Đoàn Minh T, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Thôn 14, xã Lộc Ngãi, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ liên hệ: Số Z, đường Y, phường 25, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Minh H – Nguyên đơn.

(Bà H, ông N, ông T có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện ngày 21/5/2018 và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh H trình bày:

Vào ngày 28/3/2016, tại Văn phòng Công ty cổ phần địa ốc T, địa chỉ: Số Z, đường Y, phường 25, quận B, thành phố Hồ Chí Minh, bà Nguyễn Thị Minh H và đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần địa ốc T là bà Nguyễn Thái H1 – chức vụ: Tổng giám đốc có ký Hợp đồng mua bán nhà ở số 1603-210/HĐMB-TLHPA để mua căn nhà số: 14-C5 tại ô đất số 14 thuộc lô C5 dự án nhà ở Thương mại Thăng Long home Phước An thuộc xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai với tổng giá trị hợp đồng là 756.110.000 đồng.

Căn cứ vào tiến độ và phương thức thanh toán của hợp đồng, bà Nguyễn Thị Minh H đã thanh toán đầy đủ cho công ty 5 đợt với số tiền 718.552.540 đồng tương đương với 95% giá trị hợp đồng. Tuy nhiên, Công ty cổ phần địa ốc T không thực hiện theo hợp đồng và có hành vi gian dối, lừa gạt sau khi giao dịch như sau:

Công ty cổ phần địa ốc T có hành vi gian dối, lừa đảo khách hàng để chiếm dụng vốn của người mua. Cụ thể nhà công ty chưa xây xong nhưng lại gửi thông báo số 20/2016/TB-TL yêu cầu bà Nguyễn Thị Minh H nộp tiền trước hạn thanh toán đợt 5 theo hợp đồng một tháng để công ty bàn giao nhà nhưng khi thu tiền xong công ty không bàn giao nhà xong cho bà H như thông báo.

Công ty cổ phần địa ốc T phạt vi phạm thời hạn thanh toán không đúng với hợp đồng mua bán. Bà H cho rằng theo Điều 10 khoản 1 của hợp đồng quy định chỉ phạt thanh toán khi bên mua chậm thanh toán 10 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán.

Các đợt thanh toán của bà H cụ thể như sau:

Đợt 1: Ngày 28/3/2016: 68.900.000 đồng: theo hợp đồng thời hạn 07 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc.

Đợt 2: Ngày 28/4/2016: 68.900.000 theo hợp đồng thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc.

Đợt 3: Ngày 30/5/2016: 68.900.000 theo hợp đồng thời hạn 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc.

Đợt 4: Ngày 28/7/2016: 275.600.000 đồng theo hợp đồng thời hạn 120 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc hoặc khi bên bán thông báo xây dựng xong phần thô căn nhà tùy thuộc điều kiện nào đến trước.

Đợt 5: Ngày 31/8/2016: 236.252.540 đồng theo hợp đồng thời hạn 120 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc hoặc khi bên bán thông báo bàn giao nhà ở tùy thuộc điều kiện nào đến trước.

Bà H cho rằng bà không vi phạm điều khoản chậm thanh toán nhưng công ty phạt chậm thanh toán số tiền 248.040 đồng.

Công ty cổ phần địa ốc T đưa ra những quy định sai pháp luật của Nhà nước yêu cầu người mua phải giao nộp lại cho công ty toàn bộ phiếu thu nộp tiền mua nhà, hợp đồng mua bán bản gốc thì công ty mới giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho người mua.

Căn cứ vào hợp đồng mua bán và pháp luật Nhà nước quy định việc công ty không bàn giao nhà gây nhiều khó khăn và thiệt hại cho bà H. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1/ Buộc Công ty cổ phần địa ốc T phải hoàn trả tiền lãi phạt vi phạm thời gian thanh toán số tiền 248.040 đồng.

2/ Buộc Công ty cổ phần địa ốc T phải trả cho bà H số tiền lãi 112.956.459 đồng theo lãi suất phạt vi phạm hợp đồng 0.06%/ngày trên số tiền 718.552.540 đồng bà H đã thanh toán cho công ty từ ngày 31/8/2016 đến ngày 20/5/2017 là ngày công ty bàn giao nhà cho bà H do công ty có hành vi gian dối lừa gạt người mua.

3/ Buộc Công ty cổ phần địa ốc T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở căn nhà C5-14 thuộc dự án Thăng Long home tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch mà không thu lại phiếu thu nộp tiền mua nhà và hợp đồng mua bán nhà bản gốc.

Tại phiên tòa hôm nay, bà Nguyễn Thị Minh H tiếp tục yêu cầu Tòa án:

1/ Buộc Công ty cổ phần địa ốc T phải trả cho bà H tiền lãi phạt vi phạm thời gian thanh toán số tiền 248.040 đồng.

2/ Buộc công ty phải trả cho bà H số tiền lãi là 112.956.459 đồng theo lãi suất phạt vi phạm hợp đồng 0.06%/ngày trên số tiền 718.552.540 đồng mà bà H đã thanh toán cho công ty từ ngày 31/8/2016 đến ngày 20/5/2017 là ngày công ty bàn giao nhà cho bà H;

Căn cứ pháp luật: Theo Điều 10.2 của Hợp đồng mua bán nhà ở đã ký kết giữa các bên.

3/ Bà H rút lại yêu cầu buộc Công ty cổ phần địa ốc T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở căn nhà C5-14 thuộc dự án Thăng Long Home tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai mà không thu lại phiếu thu nộp tiền mua nhà và hợp đồng mua bán nhà bản gốc. Lý do: công ty đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H ngày 30/12/2021 và không đòi những chứng từ gốc theo yêu cầu ban đầu.

Bà H không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn buộc bà H thanh toán số tiền lãi do chậm thanh toán là 30.282.206 đồng (tính từ ngày 05/5/2018 đến ngày 30/12/2021). Lý do bà H không có vi phạm các điều khoản của hợp đồng.

Căn cứ pháp lý bà H đưa ra: Dựa vào các điều khoản trong Hợp đồng mua bán nhà ở số 1603-210/HĐMB-TLHPA ngày 28/3/2016 giữa công ty với bà H.

Tại đơn khởi kiện phản tố đề ngày 28/11/2019, bị đơn Công ty cổ phần địa ốc T có đại diện theo ủy quyền anh Nguyễn N trình bày:

Ngày 28/3/2016, Công ty cổ phần địa ốc T và bà Nguyễn Thị Minh H ký kết hợp đồng mua bán nhà ở số 1603-210/HĐMB-TLHPA (sau đây gọi tắt là hợp đồng mua bán) đối với căn nhà số C5-14 dự án khu nhà ở thương mại Thăng Long Home – Phước An, tổng giá trị hợp đồng mua bán là 756.110.000 đồng. Công ty T đã hoàn tất việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà C5-14 cho bà Nguyễn Thị Minh H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 750164 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22/01/2018. Đến ngày 24/4/2018, Công ty T đã có thông báo số 27-04/2018/TB-TL gửi bà Nguyễn Thị Minh H về việc bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và thu phí quản lý đồng thời yêu cầu bà Nguyễn Thị Minh H thanh toán giá trị còn lại, lệ phí trước bạ chậm nhất vào ngày 05/5/2018, số tiền cụ thể như sau :

- Giá trị còn lại của hợp đồng là 37.805.500 đồng;
 - Số tiền lệ phí trước bạ là 3.830.550 đồng.
 - Phí quản lý năm thứ nhất với đơn giá 1.500đ/m²/tháng là 1.800.000 đồng;
 - Phí quản lý năm thứ hai với đơn giá 2.500đ/m²/tháng là 3.000.000 đồng;
- Tổng cộng là 46.436.050 đồng.

Đến ngày 29/11/2018, công ty T tiếp tục có công văn số 54/2018/CV-TL về việc thanh toán công nợ và nhận bàn giao giấy chứng nhận căn nhà C5-14 gửi bà Nguyễn Thị Minh H đề nghị bà H đến nhận bàn giao Giấy chứng nhận, hoàn tất thanh toán các khoản công nợ còn lại theo quy định. Ngày 17/10/2019, công ty T tiếp tục có công văn số 04102019 /2019/CV-TL yêu cầu bà Nguyễn Thị Minh H thanh toán các khoản công nợ còn lại, tiền lãi chậm thanh toán và nhận bàn giao

Giấy chứng nhận theo quy định. Tuy nhiên, đến nay bà Nguyễn Thị Minh H vẫn không thực hiện việc nhận bàn giao Giấy chứng nhận và thanh toán giá trị hợp đồng còn lại, tiền lệ phí trước bạ, phí quản lý, tiền lãi chậm thanh toán theo quy định và thông báo của Công ty T.

Như vậy, Công ty T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình trong việc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận cho bà H theo quy định Hợp đồng mua bán và pháp luật nhưng bà H đã không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình, vi phạm quy định tại khoản 7.2 Điều 7 Hợp đồng mua bán mặc dù công ty đã nhiều lần thông báo, liên hệ và tạo điều kiện cho bà H hoàn thành nghĩa vụ của mình.

Do đó, căn cứ vào Khoản 10.1 Điều 10 Hợp đồng mua bán, Công ty cổ phần địa ốc T có yêu cầu phản tố: Buộc bà H nhận bàn giao Giấy chứng nhận, thanh toán 5% giá trị Hợp đồng còn lại, lệ phí trước bạ, phí quản lý và tiền lãi phạt chậm thanh toán (tạm tính đến ngày 28/11/2019) tổng cộng là 62.400.764 đồng, bao gồm:

- Giá trị còn lại của hợp đồng là 37.805.500 đồng;
- Số tiền lệ phí trước bạ là 3.830.550 đồng.
- Phí quản lý năm thứ nhất với đơn giá 1.500đ/m²/tháng là 1.800.000 đồng;
- Phí quản lý năm thứ hai với đơn giá 2.500đ/m²/tháng là 3.000.000 đồng;
- Tiền lãi do chậm thanh toán là 15.964.714 đồng.

Tại buổi hòa giải và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện phản tố: Buộc bà H phải thanh toán cho công ty tiền lãi do chậm thanh toán là 30.282.206 đồng tính từ ngày 05/5/2018 đến ngày 30/12/2021 là ngày bà H nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đồng thời ngày đó bà H đã nộp tiền cho công ty, đối với yêu cầu còn lại đại diện theo ủy quyền của bị đơn xin rút yêu cầu do các bên đã thực hiện xong.

Căn cứ: Khoản 4.1 Điều 4; khoản 5.2 Điều 5 và khoản 10.2 Điều 10 của Hợp đồng mua bán nhà ở số 1603-210/HĐMB-TLHPA ngày 28/3/2016 giữa công ty và bà H thì yêu cầu của bà H là không có cơ sở.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng ý với yêu cầu rút lại đơn khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng ý thanh toán số tiền 248.040 đồng là tiền đã phạt bà H trong quá trình thực hiện hợp đồng. Còn đối với yêu cầu khởi kiệnn buộc bị đơn phải thanh toán số tiền là 112.956.459 đồng theo lãi suất phạt vi phạm hợp đồng 0.06%/ngày trên số tiền 718.552.540 đồng mà bà H đã thanh toán cho công ty từ ngày 31/8/2016 đến ngày 20/5/2017 là ngày công ty bàn giao nhà cho bà H thì công ty hoàn toàn không đồng ý.

Đối với việc đại diện theo ủy quyền của bị đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện phản tố buộc bà H nhận bàn giao Giấy chứng nhận, thanh toán 5% giá trị Hợp đồng còn lại, lệ phí trước bạ, phí quản lý bao gồm:

- Giá trị còn lại của hợp đồng là 37.805.500 đồng;
- Số tiền lệ phí trước bạ là 3.830.550 đồng.
- Phí quản lý năm thứ nhất với đơn giá 1.500đ/m²/tháng là 1.800.000 đồng;
- Phí quản lý năm thứ hai với đơn giá 2.500đ/m²/tháng là 3.000.000 đồng;

Thì nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh H không có ý kiến gì đối với việc rút yêu cầu khởi kiện này của bị đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DSST ngày 09/8/2023, Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh H buộc bị đơn Công ty cổ phần địa ốc T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở căn nhà C5-14 thuộc dự án Thăng Long home tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch mà không thu lại phiếu thu nộp tiền mua nhà và hợp đồng mua bán nhà bản gốc của bà Nguyễn Thị Minh H.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn bà H phải nhận bàn giao Giấy chứng nhận, thanh toán 5% giá trị Hợp đồng còn lại, lệ phí trước bạ, phí quản lý.

3. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau: Bị đơn Công ty cổ phần địa ốc T có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh H số tiền 248.040 đồng (hai trăm bốn mươi tám nghìn, không trăm bốn mươi đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà H buộc Công ty cổ phần địa ốc T phải trả cho bà H số tiền lãi là 112.956.459 đồng theo lãi suất phạt vi phạm hợp đồng 0.06%/ngày trên số tiền 718.552.540 đồng mà bà H đã thanh toán cho công ty từ ngày 31/8/2016 đến ngày 20/5/2017 là ngày công ty bàn giao nhà cho bà H.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn phải trả tiền lãi do chậm thanh toán là 30.282.206 đồng (tính từ ngày 05/5/2018 đến ngày 30/12/2021).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quy định về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21/8/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh H có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DSST ngày 09/8/2023, Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 09/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tuyên buộc Công ty cổ phần địa ốc T bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm pháp luật của công ty đã chiếm dụng vốn trái phép của bà H số tiền

718.552.540 đồng theo lãi suất tính từ ngày 31/8/2016 đến ngày 20/5/2017 là 112.956.459đ.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Minh H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 09/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: **Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Minh H làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.**

[2] Về nội dung và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà H cho rằng bị đơn Công ty cổ phần địa ốc T có hành vi gian dối, chiếm dụng vốn của khách hàng, đề nghị làm rõ hành vi vi phạm bỏ lọt tội phạm, tuy nhiên tại đơn khởi kiện của bà H và đơn kháng cáo bà H chỉ yêu cầu: Buộc bị đơn trả tiền lãi phạt vi phạm thời gian thanh toán là 248.040đ; Buộc bị đơn trả tiền lãi 112.956.459đ do vi phạm hợp đồng 0,06% trên số tiền 718.552.540đ; Buộc Công ty giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở.

Tại đơn kháng cáo ngày 21/8/2023, bà H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 09/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tuyên buộc Công ty cổ phần địa ốc T bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm pháp luật của công ty đã chiếm dụng vốn trái phép của bà H số tiền 718.552.540 đồng theo lãi suất tính từ ngày 31/8/2016 đến ngày 20/5/2017 là 112.956.459đ. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ đơn khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà H xem xét.

Ngày 28/3/2016, Công ty cổ phần địa ốc T và bà Nguyễn Thị Minh H có ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở số 1603-210/HĐMB-TLHPA đối với căn nhà số 14-C5 thuộc dự án nhà ở Thương mại Thăng Long home Phước An, tọa lạc tại xã

Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Các bên ký kết hợp đồng do tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối, các bên hầu như đã thực hiện xong các quyền, nghĩa vụ trong hợp đồng, không ai tranh chấp về hiệu lực của hợp đồng, không ai yêu cầu hủy hợp đồng mà chỉ yêu cầu giải quyết tranh chấp về phạt vi phạm hợp đồng. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà H chỉ kháng cáo yêu cầu xem xét buộc Công ty trả bà 112.956.459 đồng tiền lãi suất phạt vi phạm hợp đồng do chậm giao nhà. Vì vậy chỉ xem xét trong phạm vi kháng cáo này của bà H.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bà H yêu cầu Công ty cổ phần địa ốc T trả số tiền 112.956.459 đồng tiền lãi suất phạt vi phạm hợp đồng 0,06%/ngày trên số tiền đã thanh toán 718.552.540 đồng tính từ ngày 31/8/2016 (là ngày thỏa thuận bàn giao nhà) đến ngày 20/5/2017 (ngày bàn giao nhà trên thực tế). Do Công ty bàn giao nhà chậm theo Điều 5.2 nên bị phạt theo Điều 10.2 của hợp đồng mua bán.

Tuy nhiên, theo Điều 5.2 của Hợp đồng mua bán thì thời gian bàn giao nhà dự kiến là 06 tháng (tức 28/9/2016), có thể sớm hơn hoặc muộn hơn 03 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng là ngày 28/3/2016 (tức chậm nhất khoảng ngày 28/12/2016 phải giao nhà). Còn tại Điều 10.2 của hợp đồng mua bán có thỏa thuận về việc phạt vi phạm thời hạn bàn giao nhà ở như sau: *“Trường hợp bên bán chậm trễ thực hiện việc bàn giao nhà ở theo quy định tại Khoản 5.2 Điều 5 trong khi bên mua đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ thanh toán quy định tại Khoản 4.1 Điều 4 và đủ điều kiện nhận nhà ở vào ngày bàn giao nhà ở, thì bên mua đồng ý gia hạn cho bên bán một khoảng thời gian ít nhất là 60 ngày để bên bán khắc phục. Nếu sau thời gian này bên bán chưa khắc phục thì bên mua sẽ gia hạn cho bên bán thêm 30 ngày để khắc phục và yêu cầu bên A (bên bán) phải chịu phạt tiền lãi suất tương đương 0,06%/ngày trên toàn bộ số tiền mà bên mua đã đóng tính từ ngày gia hạn lần hai đến khi bên A (bên bán) hoàn tất nghĩa vụ”*.

Các bên đương sự thừa nhận đến ngày 25/4/2017, bà H và Công ty ký kết biên bản bàn giao nhà (Biên bản đối chất – BL 110). Tuy nhiên, do nhà chưa đáp ứng theo quy chuẩn kỹ thuật nên bà H yêu cầu Công ty sửa chữa. Đến ngày 20/5/2017 Công ty hoàn tất việc sửa chữa và bàn giao nhà cho bà H. Căn cứ Điều 5.2 của Hợp đồng mua bán thì thời gian bàn giao nhà dự kiến là 06 tháng, có thể sớm hơn hoặc muộn hơn 03 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng 28/3/2016 (tức chậm nhất khoảng ngày 28/12/2016 phải giao nhà). Nhưng ngày 25/4/2017 mới bàn giao nhà là Công ty chậm giao nhà theo thỏa thuận tại Điều 5.2. Mà bên bán có quyền gia hạn thời gian ít nhất là 60 ngày để bên bán khắc phục; nếu sau 60 ngày bên bán chưa khắc phục thì mới bị phạt. Và phía Công ty đã khắc phục từ ngày 25/4/2017 đến ngày 20/5/2017 thì giao nhà cho bà H, tức không quá 60 ngày. Vì vậy, Công ty không bị phạt.

Việc bà H thanh toán đối chiếu với quy định tại Điều 4.1 của hợp đồng mua bán nhà nhận thấy bà H có chậm thanh toán ở đợt 2 (chậm 01 ngày), đợt 3 (chậm 03 ngày), đợt 4 (chậm 02 ngày) (*Đợt 1 và đợt 5 không chậm, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định đợt 5 chậm 07 ngày là không chính xác*). Mặc dù thời gian chậm không quá 10 ngày nhưng vẫn bị coi là vi phạm thời hạn thanh toán.

Đối chiếu với Điều 10.2 của hợp đồng mua bán thì bà H vi phạm thời hạn thanh toán, còn Công ty thì vi phạm thời hạn bàn giao nhà theo thỏa thuận ban đầu, nhưng nếu tính cả thời gian Công ty được quyền gia hạn thời gian giao nhà thì Công ty không phải chịu phạt. Do đó không đủ điều kiện buộc Công ty chịu phạt vi phạm thời hạn bàn giao nhà theo Điều 10.2. Mặt khác ngày 30/12/2021 giữa các bên đã ký “Biên bản thanh lý Hợp đồng mua bán nhà ở, hai bên đồng ý thanh lý Hợp đồng mua bán nhà ở ký ngày 28/3/2016” kể từ ngày 30/12/2021. Kể từ ngày thanh lý hợp đồng hai bên đã hoàn tất các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng mua bán nhà ở đã ký.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà H về việc buộc Công ty trả bà H 112.956.459 đồng tiền lãi suất phạt vi phạm do chậm bàn giao nhà là có căn cứ pháp luật, phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí: Do kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh H không được chấp nhận bà H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Phát biểu của Kiểm sát viên phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Minh H.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 09/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ vào các Điều 121, 122, 388, 389, 391; 401, 402, 405, 412; 414; 424 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào các Điều 4, 5, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 18, 55, 57 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Luật nhà ở năm 2014;

Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 104, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 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;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh H buộc bị đơn Công ty cổ phần địa ốc T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở căn nhà C5-14 thuộc dự án Thăng Long home tại xã P, huyện N mà không thu lại phiếu thu nộp tiền mua nhà và hợp đồng mua bán nhà bản gốc của bà Nguyễn Thị Minh H.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn bà H phải nhận bàn giao Giấy chứng nhận, thanh toán 5% giá trị Hợp đồng còn lại, lệ phí trước bạ, phí quản lý.

3. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau: Bị đơn Công ty cổ phần địa ốc T có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh H số tiền 248.040 đồng (hai trăm bốn mươi tám nghìn, không trăm bốn mươi đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà H buộc Công ty cổ phần địa ốc T phải trả cho bà H số tiền lãi là 112.956.459 đồng theo lãi suất phạt vi phạm hợp đồng 0.06%/ngày trên số tiền 718.552.540 đồng mà bà H đã thanh toán cho công ty từ ngày 31/8/2016 đến ngày 20/5/2017 là ngày công ty bàn giao nhà cho bà H.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn phải trả tiền lãi do chậm thanh toán là 30.282.206 đồng (tính từ ngày 05/5/2018 đến ngày 30/12/2021).

6. Về án phí:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 5.647.822 đồng (đối với yêu cầu buộc bị đơn phải trả số tiền lãi là 112.956.459 đồng) nhưng được cản trừ vào số tiền 2.830.000 đồng nguyên đơn đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số 0004671 ngày 01/6/2018 tại chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn tiếp tục phải nộp số tiền 2.817.822 đồng (hai triệu, tám trăm mười bảy nghìn, tám trăm hai mươi hai đồng). Bà Nguyễn Thị Minh H phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0001831 ngày 21/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

Bị đơn Công ty cổ phần địa ốc T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.514.110 đồng (đối với yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn phải trả số tiền 30.282.206 đồng) nhưng được cản trừ vào số tiền 1.560.000 đồng bị đơn đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số 0017481 ngày 26/12/2019 tại chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn Công ty cổ phần địa ốc T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 248.040 đồng.

Do đó, bị đơn Công ty cổ phần địa ốc T còn phải nộp số tiền 254.110 đồng (hai trăm năm mươi bốn nghìn, một trăm mười đồng)

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Nhơn Trạch;
- Chi cục THADS huyện Nhơn Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP, TP.

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

Phạm Thị Xuân Đào