

**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: 31/2023/DS-PT
Ngày: 06/01/2023
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 Phạm Hồng Loan

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Hiền

Ông Lại Huỳnh Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 01 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 525/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do Bản án sơ thẩm số 3472/2022/DS-ST ngày 13/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6229/2022/QĐPT-DS ngày 08/12/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 20170/2022/QĐ-PT ngày 28/12/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thiện H, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Căn hộ A-14.04, Khu căn hộ S, số 2 đường số MB, phường T, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn D, sinh năm 1986. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số 10 đường T, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 003058/2020, Q số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/7/2020).

2. *Bị đơn*: Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc M.

Địa chỉ: Số 10 đường T, phường T, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Đình Q, sinh năm 1995 và/hoặc bà Huỳnh Kim D, sinh năm 1984. (Ông Q có mặt, bà D vắng mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số 10 đường T, phường T, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số 04/2021/GUQ-CT.HĐQT/ĐQM ngày 22/03/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc M).

3. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Nguyễn Thiện H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện ngày 07/7/2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Thiện H có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn D trình bày:

Ngày 05/10/2016, Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc M (sau đây gọi tắt là Công ty) và ông Nguyễn Thiện H ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 0054/SADORA-A14.04/HĐMB thuộc Dự án Khu nhà ở phức hợp, thương mại dịch vụ tổng hợp đa chức năng và Bệnh viện quốc tế thuộc khu chức năng số 6 phía Bắc đường T trong Khu đô thị mới T, Quận 2 (nay là thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 9 của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và phụ lục 1 kèm theo thì thời hạn bàn giao căn hộ không chậm hơn 30 ngày làm việc kể từ ngày 31/12/2017 (ngày bàn giao). Tuy nhiên, ngày 09/5/2017, giữa ông H và Công ty có ký Phụ lục hợp đồng số: 126/PLTĐLTT-0054/SADORA-A14.04/HĐMB điều chỉnh lại ngày bàn giao căn hộ là ngày 30/03/2018, theo đó thì ngày cuối cùng bàn giao căn hộ là ngày 15/05/2018 nhưng thời điểm này Công ty chưa hoàn thành xong việc xây dựng để bàn giao căn hộ cho ông H. Như vậy, Công ty M đã vi phạm hợp đồng nên phải thanh toán tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ tính từ ngày 15/05/2018.

Ngày 31/7/2018, ông H có nhận được Thông báo số 0980/2018/TB-ĐQM ngày 25/7/2018 về việc bàn giao căn hộ của Công ty M. Sau khi nhận thông báo trên thì ngày 06/8/2018, ông H đã đóng tiền đợt 07 và số tiền ông H thanh toán cho Công ty M đến ngày 06/8/2018 là: 6.366.707.100 (Sáu tỷ ba trăm sáu mươi sáu triệu bảy trăm lẻ bảy ngàn một trăm) đồng, tương đương 95% giá trị hợp đồng.

Ngày 12/9/2018, Công ty M thực hiện bàn giao căn hộ cho ông H.

Như vậy, việc chậm bàn giao căn hộ của Công ty M đã gây thiệt hại cho ông H nên ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên hủy Biên bản bàn giao căn hộ ngày 12/9/2018 và yêu cầu Công ty M tiếp tục bàn giao căn hộ theo đúng quy định.

- Công ty M phải thanh toán tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ tạm tính đến ngày 30/6/2020 là:

+ Tiền lãi từ ngày 16/05/2018 đến ngày 05/8/2021 là 81 ngày, tương đương 186.389.286 đồng.

Ngày 13/07/2022, nguyên đơn có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu Công ty M thanh toán tiền lãi, cụ thể:

- Tiền lãi từ ngày 16/05/2018 đến ngày 05/8/2018 là: 81 ngày x 0,05 x 4.602.204.600 đồng = 186.389.286 đồng;

- Tiền lãi từ ngày 06/08/2018 đến ngày 12/9/2018 là: 37 ngày x 0,05 x 6.366.707.100 đồng = 117.784.081 đồng.

Tổng cộng làm tròn là: 304.000.000 (Ba trăm lẻ bốn triệu) đồng.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty M có bà Huỳnh Kim D và ông Phạm Đình Q là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty xác nhận quá trình ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 0054/SADORA-A14.04/HĐMB và phụ lục kèm theo giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc M với ông Nguyễn Thiện H như trình bày của nguyên đơn là đúng.

Theo điểm u khoản 1 Điều 1 Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên, ông Nguyễn Thiện H và Công ty M thống nhất xác định thời gian bàn giao căn hộ là “**DỰ ĐỊNH**”. “**DỰ ĐỊNH**” ở đây là một thỏa thuận mở, Công ty M không bắt buộc phải bàn giao căn hộ trong vòng tháng 03/2018 mà có thể vào một thời điểm khác tùy theo tiến độ xây dựng căn hộ.

Mặc dù, thời gian bàn giao căn hộ là “**DỰ ĐỊNH**” nhưng Công ty M đã chủ động gửi thông báo đến toàn bộ khách hàng tại Chung cư Sadora về việc dời thời gian “**DỰ ĐỊNH**” để nâng cấp trang thiết bị căn hộ; theo Văn bản số 0955/2018/TB-ĐQM ngày 08/05/2018, căn hộ của ông H được dời thời gian “**DỰ ĐỊNH**” từ tháng 03/2018 sang tháng 07/2018.

Sau khi nhận Văn bản số 0955, ông H không có văn bản phản đối cũng như hành động cản trở Công ty M nâng cấp trang thiết bị căn hộ. Chính vì vậy, Công ty M đã yên tâm đầu tư trang thiết bị, nhân lực và thời gian để tiến hành nâng cấp và kịp thời bàn giao cho khách hàng theo Văn bản số 0980/TB-ĐQM ngày 25/07/2018.

Ông H đồng ý tiếp tục thanh toán, đặt lịch nhận bàn giao căn hộ và thực tế đã nhận bàn giao căn hộ đúng vào ngày ông H yêu cầu là ngày 12/09/2018.

Do đó, ông H cho rằng Công ty M chậm bàn giao căn hộ và yêu cầu thanh toán tiền lãi là không có cơ sở.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 3472/2022/DS-ST ngày 13/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thiện H về việc yêu cầu tuyên hủy Biên bản bàn giao căn hộ ngày 12/9/2018 và yêu cầu Công ty M tiếp tục bàn giao căn hộ theo đúng quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thiện H buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc M phải trả tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ cho ông Nguyễn Thiện H, với số tiền tổng cộng là: 304.173.000 (Ba trăm lẻ bốn triệu một trăm bảy mươi ba ngàn) đồng.

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

Ngày 27/9/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Thiện H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thiện H do ông Nguyễn D là người đại diện theo ủy quyền vắng mặt nhưng có gửi văn bản ghi ý kiến như sau:

Ông D không thừa nhận giá trị pháp lý của Thông báo số 0955/2018/TB-ĐQM. Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ số 0054/SADORA-A14.04/HĐMB ngày 05/10/2016 và phụ lục kèm theo thì chậm nhất ông H sẽ được nhận căn hộ vào ngày 14/5/2018 nhưng đến ngày 12/9/2018 ông H mới được bàn giao căn hộ là Công ty đã vi phạm hợp đồng. Ông D đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm, buộc Công ty phải trả tiền phạt do vi phạm thời hạn bàn giao nhà cho ông H là 304.173.000 (Ba trăm lẻ bốn triệu một trăm bảy mươi ba ngàn) đồng.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc M có ông Phạm Đình Q là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thời gian bàn giao căn hộ được quy định trong hợp đồng ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc M và khách hàng chỉ là thời gian dự kiến. Theo đó, thời gian bàn giao căn hộ có thể trong tháng 03/2018 hoặc cũng có thể là một thời điểm nào khác theo tiến độ xây dựng công trình.

Theo Thông báo số 0955/2018/TB-ĐQM ngày 08/5/2018 thì có 02 nội dung: dời thời gian dự kiến bàn giao căn hộ để nâng cấp thiết kế, trang thiết bị của căn hộ; trường hợp không đồng ý thì liên hệ với Công ty để nhận căn hộ.

Sau khi nhận Văn bản số 0955, ông H không có văn bản phản đối cũng như hành động cản trở Công ty M nâng cấp trang thiết bị căn hộ. Tiếp theo,

ông H đồng ý thực hiện thanh toán theo Văn bản số 0980/TB-ĐQM ngày 25/07/2018, đặt lịch nhận bàn giao căn hộ và được bàn giao căn hộ đúng vào ngày ông H yêu cầu là ngày 12/09/2018. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thiện H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0054/SADORA-A14.04/HĐMB ngày 05/10/2016 và các Phụ lục kèm theo; Căn cứ lời khai của các đương sự có cơ sở xác định, nếu không có sự kiện bất khả kháng hoặc do Bên mua thì thời hạn bàn giao căn hộ có thể chậm nhưng không được quá 30 ngày làm việc nên thời hạn cuối cùng Công ty phải bàn giao căn hộ cho nguyên đơn là ngày 14/5/2018.

Thực tế, ngày 08/5/2018 Công ty có Thông báo số 0955/2018/TB-ĐQM ngày 08/5/2018 với nội dung: Để tăng công năng sử dụng, tăng giá trị cho khu căn hộ, đảm bảo tốt nhất về thẩm mỹ, Công ty phải tiến hành nâng cấp thiết kế trong căn hộ và điều chỉnh thiết kế mặt ngoài nên thời gian bàn giao dự kiến là tháng 7/2018 hoặc nếu muốn nhận căn hộ để hoàn thiện nội thất thì liên hệ với Công ty để được sắp xếp (BL20). Như vậy, Thông báo này nêu ra 02 phương án để ông H lựa chọn: Phương án dời ngày bàn giao căn hộ do điều chỉnh thiết kế; Phương án nhận nhà theo dự kiến nêu trong Hợp đồng.

Ngày 14/5/2018, ông H đã nhận được thông báo nhưng không có ý kiến đối với việc thay đổi thời gian bàn giao căn hộ và không đăng ký nhận nhà theo thông báo.

Mặt khác, theo thỏa thuận tại Phụ lục hợp đồng ngày 09/05/2017 thì việc bàn giao nhà sẽ trong vòng 14 ngày sau khi ông H thanh toán số tiền đợt 07. Hồ sơ thể hiện, ông H không đóng thêm bất cứ khoản tiền nào sau khi nhận Thông báo số 0955. Ngày 31/7/2018, ông H nhận được thông báo số 0980/2018/TB-ĐQM và ngày 06/8/2018, ông H mới đóng tiền đợt 7 đồng thời được hướng dẫn thực hiện các thủ tục nhận bàn giao nhà và ông H đã

được bàn giao nhà đúng ngày ông đặt lịch là ngày 12/9/2018. Như vậy, Công ty đã bàn giao căn hộ đúng thời hạn quy định nên việc ông H yêu cầu phạt vì phạm là không có cơ sở. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thiện H, chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm: Do ông H là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do ông H là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 148, Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Khoản 1 Điều 148, Điều 275 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 12, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng về án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thiện H.

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm

1/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thiện H về việc yêu cầu tuyên hủy Biên bản bàn giao căn hộ ngày 12/9/2018 và yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc M tiếp tục bàn giao căn hộ theo đúng quy định.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thiện H buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc M phải trả tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ cho ông Nguyễn Thiện H, với số tiền tổng cộng là: 304.173.000 (Ba trăm lẻ bốn triệu một trăm bảy mươi ba ngàn) đồng.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thiện H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thiện H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS TP. Đ;
- TAND TP. Đ;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/25).

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

Phạm Hồng Loan

