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: 1210/2018/DS-PT
Ngày: 26/12/2018
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ 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: Bà Nguyễn Thị Huyền

Ông Trịnh Đắc Phú

- 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: Ông Hồ Văn Cảm – Kiểm sát viên.

Ngày 26/12/2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 497/2018/TLPT-DS ngày 11/10/2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ".

Do Bản án sơ thẩm số 418/2018/DS-ST ngày 06/9/2018 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 07/2018/QĐ- SCBSBA ngày 01/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5292/2018/QĐ-PT ngày 07/11/2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 9887/2018/QĐ-PT ngày 23/11/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10049/2018/QĐ-PT ngày 10/12/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Thu S**, sinh năm 1973
Địa chỉ: 343/4 đường H, Phường H, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Quốc V**, sinh năm 1991 (Có mặt)

Địa chỉ liên lạc: 012 Lô D, Chung cư Nguyễn Trãi, Phường T, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền. (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 004687, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/3/2015 lập tại Văn phòng Công chứng Gia Đ)

2. Bị đơn: **Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia L**

Địa chỉ trụ sở: đường T, tổ M, phường B, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Địa chỉ văn phòng đại diện: 26 đường T, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Trần Văn H**, sinh năm 1979 (Có mặt)

Địa chỉ: 436/77/11 đường T, Phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền. (Giấy ủy quyền ngày 23/11/2018 của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia L)

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu S; Bị đơn Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện ngày 30 tháng 3 năm 2015 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu S do ông Nguyễn Quốc V là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 04/8/2010 bà S có ký Hợp đồng mua bán nhà ở số HĐ: CHCH 08082/HĐMB/QCGL/10 với Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia L (viết tắt là Công ty QCGL) để mua căn hộ chung cư hình thành trong tương lai thuộc dự án tổ hợp thương mại – căn hộ cao cấp Giai Việt tại Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Điều 8 của hợp đồng thì thời gian bàn giao căn hộ là vào quý II năm 2012 nhưng thực tế đến tháng 06/2014 bà S mới được nhận bàn giao nhà. Tại Khoản 7.1 Điều 7 của hợp đồng có ghi trách nhiệm của Công ty QCGL khi chậm trễ trong việc bàn giao căn hộ là phải chịu phần lãi phạt trên tổng số tiền đã đóng cho Công ty QCGL (trừ tiền thuế GTGT) theo lãi suất vay kỳ hạn 06 tháng do Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Định công bố tại thời điểm bàn giao căn hộ. Do đó, bà S yêu cầu Tòa án buộc Công ty QCGL phải thanh toán tiền lãi phạt do chậm bàn giao căn hộ là: 437.929.000 (Bốn trăm ba mươi bảy triệu, chín trăm hai mươi chín nghìn) đồng. Ngoài ra, khi thi công, Công ty QCGL đã sử dụng vật liệu không đúng như trong hợp đồng nên bà S yêu cầu Công ty phải thanh toán tiền chênh lệch giá trị vật tư (tạm tính) là: 45.000.000 (Bốn mươi lăm triệu) đồng. Quá trình giải quyết vụ án, bà S rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu tiền chênh lệch giá trị vật tư (tạm tính) là: 45.000.000 (Bốn mươi lăm triệu) đồng mà chỉ đòi bồi thường loại vật liệu là ống PRR: Ống PRR; số lượng: 20md; đơn giá: ống PRR: 11.765 đồng/md; ống PVC: 5.704 đồng/md; số tiền chênh lệch: 102.300 đồng. Tổng số tiền bà S yêu cầu là: 437.929.000 + 102.300 = 438.031.300 (Bốn trăm ba mươi tám triệu, không trăm ba mươi mốt nghìn, ba trăm) đồng.

Bị đơn Công ty cổ phần Quốc Cường Gia L do ông Lê Văn M là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà Nguyễn Thị Thu S có ký Hợp đồng mua bán nhà ở (Căn hộ chung cư hình thành trong tương lai) thuộc dự án nhà ở chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ tại Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với Công ty QCGL vào ngày 04/8/2010. Vị trí căn hộ: A.19.08, lầu 19, Block A. Bà S đã thanh toán cho Công ty QCGL số tiền 10 đợt, tổng cộng là 2.226.762.000 (Hai tỷ, hai trăm hai mươi sáu triệu, bảy trăm sáu mươi hai nghìn) đồng (đã trừ thuế VAT: 234.396.000 đồng) và nhận bàn giao căn hộ kể trên để quản lý, sử dụng. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà S, Công ty QCGL không đồng ý. Bởi lẽ, điều kiện để Bên B (khách hàng) được tính lãi chậm bàn giao căn hộ là:

- Tuân thủ tất cả kỳ hạn thanh toán quy định tại Khoản 2.3 Điều 2 của hợp đồng này (tuy nhiên bên B được quyền chậm thanh toán không quá 15 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán cho một lần thanh toán.).

- Đã thanh toán được ít nhất 70% giá trị thanh toán đúng theo tiến độ quy định tại Khoản 2.3 Điều 2 của hợp đồng này.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà S đã chậm thanh toán đợt 10 là 18 ngày (vượt quá 15 ngày được chậm thanh toán theo hợp đồng) nên bà S không đủ điều kiện để được hưởng lãi phạt do chậm bàn giao căn hộ.

Mặt khác, vào ngày 24/10/2016 bà Nguyễn Thị Thu S đã tự nguyện thỏa thuận với Công ty QCGL thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ kể trên (đính kèm Biên bản Thanh lý Hợp đồng số 08082/TLHĐMB-GV/16). Theo đó, tại Điều 3 Biên bản thanh lý có nội dung như sau: "Hai bên cam kết, sau khi ký biên bản thanh lý này, các quyền và nghĩa vụ được quy định trong hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai số: CHCH 08082/HĐMB/QCGL/10, ký ngày 04/8/2010 không còn hiệu lực".

Như vậy, tính từ thời điểm hai bên ký Biên bản thanh lý hợp đồng, bên B (bà S) đã nhất trí với Công ty QCGL hợp đồng mua bán căn hộ đã hết hiệu lực, đồng thời hai bên không khiếu nại hay tranh chấp gì đến hợp đồng mua bán căn hộ kể trên.

Do vậy, Công ty QCGL đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S.

Tại Bản án sơ thẩm số 418/2018/DS-ST ngày 01/10/2018 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 07/2018/QĐ-SCBSBA ngày 01/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu S về việc yêu cầu Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia L thanh toán phần giá trị chênh lệch vật tư tương ứng với số tiền 44.897.700 (Bốn mươi bốn triệu, tám trăm chín mươi bảy nghìn, bảy trăm) đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu S về việc yêu cầu Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia L thanh toán tiền lãi

phạt do chậm bàn giao căn hộ là 437.929.000 (Bốn trăm ba mươi bảy triệu, chín trăm hai mươi chín nghìn) đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu S về việc yêu cầu Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia L thanh toán chênh lệch vật tư là 102.300 (Một trăm lẻ hai nghìn, ba trăm) đồng.

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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí giám định:

Bà Nguyễn Thị Thu S phải chịu án phí là 21.896.450 (Hai mươi mốt triệu, tám trăm chín mươi sáu nghìn, bốn trăm năm mươi) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà S đã nộp là 11.658.580 (Mười một triệu, sáu trăm năm mươi tám nghìn, năm trăm tám mươi) đồng.

Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia L phải chịu án phí là 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng.

Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia L trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu S số tiền chi phí giám định là 6.000.000 (Sáu triệu) đồng.

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

Ngày 18/9/2018 bà Nguyễn Thị Thu S có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với nội dung: Buộc Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia L trả cho bà tiền lãi phạt do chậm bàn giao căn hộ tính từ ngày 30/10/2012 đến 20/6/2014 là 437.929.000 (Bốn trăm ba mươi bảy triệu, chín trăm hai mươi chín nghìn) đồng và xem xét tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ngày 19/9/2018 Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia L có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án xem xét đến nội dung thỏa thuận của hai bên ghi nhận trong Biên bản thanh lý hợp đồng để không chấp nhận việc Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia L phải thanh toán lại cho bà S tiền vật tư chênh lệch là 102.300 (Một trăm lẻ hai nghìn, ba trăm) đồng và chịu chi phí giám định là 6.000.000 (Sáu triệu) đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Nguyên đơn và bị đơn đều không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu S do ông Nguyễn Quốc V làm người đại diện theo ủy quyền trình bày: Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, bà S đã thanh toán đầy đủ số tiền góp vốn mua căn hộ theo hợp đồng ký kết với Công ty QCGL, tuy nhiên phía Công ty đã chậm bàn giao căn hộ là 19 tháng 15 ngày. Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì Công ty phải có nghĩa vụ trả cho bà S một khoản tiền lãi của phần tiền ứng trước tính theo lãi suất vay của ngân hàng thương mại tại thời điểm giao bất động sản tương ứng với thời gian chậm tiến độ. Ngoài ra, Công ty QCGL đã sử dụng vật tư không đúng với thiết kế, có sự chênh lệch giá trị ống nhựa là 102.300 (Một trăm lẻ hai nghìn, ba trăm) đồng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Công ty QCGL thanh toán tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ là 437.929.000 (Bốn trăm ba mươi bảy triệu, chín trăm hai mươi chín nghìn) đồng và tiền chênh lệch vật tư là 102.300 (Một trăm lẻ hai nghìn, ba trăm) đồng là có cơ sở. Việc Công ty QCGL cho rằng, bà S và Công ty QCGL đã ký biên bản thanh lý nên quyền và nghĩa vụ của các bên phát sinh từ hợp đồng chấm dứt là không đúng. Bởi lẽ, Biên bản thanh lý này do Công ty QCGL soạn sẵn nhằm mục đích để bà S thanh toán các khoản tiền còn lại và nhận Giấy chứng nhận. Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia L do ông Trần Văn H làm người đại diện theo ủy quyền trình bày: Công ty QCGL có chậm bàn giao căn hộ theo như thỏa thuận và vật tư sử dụng cho căn hộ có sự chênh lệch giữa thực tế và hợp đồng. Tuy nhiên, về phía bà S, trong 10 đợt thanh toán, bà S đã đóng trễ 09 đợt, trong đó có 08 đợt được miễn trừ, đợt thứ 10 đóng trễ 18 ngày nên không thỏa mãn điều kiện cần và đủ để yêu cầu Công ty QCGL trả lãi phạt theo Điều 7.1 của Hợp đồng. Mặt khác, ngày 24/10/2016 bà S và Công ty QCGL đã ký biên bản thanh lý hợp đồng. Theo đó, các bên cam kết, mọi quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng chấm dứt, các bên không khiếu nại gì khác. Chính vì thế, Công ty QCGL đã miễn trừ trách nhiệm trả lãi phạt hơn 5.000.000 (Năm triệu) đồng do bà S chậm thanh toán. Do đó, Công ty QCGL đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà S, chấp nhận kháng cáo của Công ty QCGL.

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: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia L giao nhà cho bà S có chậm tiến độ theo hợp đồng và sử dụng vật tư không đúng với thiết kế ban đầu. Tuy nhiên, ngày 24/10/2016 giữa bà S và Công ty QCGL đã ký biên bản thanh lý hợp đồng, trong đó các bên cam kết mọi quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên chấm dứt. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm

không chấp nhận kháng cáo của bà S; chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia L sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà S.

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:

Ngày 04/8/2010, bà S ký kết với Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia L (sau đây gọi tắt là Công ty QCGL) Hợp đồng mua bán số: CHCH 08082/HĐMB/QCGL/10. Theo hợp đồng, Công ty QCGL bán cho bà S căn hộ số A19.08, tầng 19, thuộc dự án Tổ hợp thương mại – căn hộ cao cấp Giai V, đường B, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích căn hộ tính phủ bì là 114.9m^2, tổng giá trị hợp đồng là 2.578.356.000 (Hai tỷ, năm trăm bảy mươi tám triệu, ba trăm năm mươi sáu nghìn) đồng. Thời hạn bàn giao căn hộ dự kiến vào quý II năm 2012, chậm nhất không quá ngày 30/10/2012.

Căn cứ vào Biên bản bàn giao căn hộ giữa Công ty QCGL và bà S thì ngày 20/6/2014 Công ty QCGL mới bàn giao căn hộ cho bà S. Đối chiếu theo Hợp đồng mua bán số CHCH 08082/HĐMB/QCGL/10 thì thời gian bàn giao căn hộ đã chậm hơn so với thoả thuận là 19 tháng 15 ngày như bà S trình bày là đúng. Tại Điều 7 của hợp đồng mua bán căn hộ có quy định chế tài nếu chậm bàn giao căn hộ cũng như điều kiện để bên mua được tính lãi chậm bàn giao căn hộ như sau:

- Tuân thủ tất cả kỳ hạn thanh toán quy định tại Khoản 2.3 Điều 2 của hợp đồng này (tuy nhiên bên B được quyền chậm thanh toán không quá 15 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán cho một lần thanh toán).

- Đã thanh toán được ít nhất 70% giá trị thanh toán đúng theo tiến độ quy định tại khoản 2.3 Điều 2 của hợp đồng này.

Qua các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện bà S đã thanh toán cho Công ty QCGL theo tiến độ như sau:

Lần 1: Thanh toán 30% giá trị hợp đồng vào ngày 07/8/2010.

Lần 2: Thanh toán 5% giá trị hợp đồng vào ngày 11/10/2010.

Lần 3: Thanh toán 5% giá trị hợp đồng vào ngày 15/12/2010.

Lần 4: Thanh toán 5% giá trị hợp đồng vào ngày 14/02/2011.

Lần 5: Thanh toán 5% giá trị hợp đồng vào ngày 16/4/2011

Lần 6: Thanh toán 5% giá trị hợp đồng vào ngày 18/6/2011.

Lần 7: Thanh toán 5% giá trị hợp đồng vào ngày 18/8/2011.

Lần 8: Thanh toán 5% giá trị hợp đồng vào ngày 19/10/2011.

Lần 9: Thanh toán 5% giá trị hợp đồng vào ngày 19/12/2011.

Lần 10: Thanh toán 25% giá trị hợp đồng vào ngày 19/6/2014.

Tại Điều 2.3 của hợp đồng có quy định, khách hàng sẽ thanh toán theo tiến độ như sau: Lần 1 là ngay khi ký hợp đồng được quy định là ngày để làm căn cứ thanh toán lịch tiếp theo của lần 2. Từ lần thanh toán thứ 2 đến lần thanh toán thứ 9 cứ đều đặn 02 tháng thanh toán một lần. Riêng lần thứ 10 sẽ thanh toán sau khi khách hàng nhận thông báo bàn giao căn hộ. Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện cho nguyên đơn thừa nhận, ngày 12/5/2014 bà S đã nhận được thông báo phải thanh toán tiền đợt 10 trước ngày 01/6/2014 nhưng đến ngày 19/6/2014 bà S mới nộp tiền.

Như vậy, so sánh thực tế thanh toán với thỏa thuận trong hợp đồng cho thấy, đợt thứ 10 bà S đóng trễ 18 ngày so với hạn thanh toán là không thỏa mãn hết các điều kiện được tính lãi chậm bàn giao căn hộ.

Đối với yêu cầu của bà S đòi thanh toán tiền chênh lệch vật tư là 102.300 (Một trăm lẻ hai nghìn, ba trăm) đồng do Công ty QCGL đã không lắp đặt đúng vật liệu theo như cam kết của hợp đồng. Nhận thấy, theo Chứng thư giám định số 146115/CT-TV ngày 14/01/2016 của Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng đã kết luận: Ống cấp nước bên trong và bên ngoài được sử dụng theo hợp đồng và ống cấp nước bên trong và bên ngoài được sử dụng theo thực tế có khác nhau. Chênh lệch chi phí ống cấp nước giữa thực tế và hợp đồng là 102.300 (Một trăm lẻ hai nghìn, ba trăm) đồng. Như vậy đã có sự chênh lệch vật tư giữa thực tế xây dựng và hợp đồng.

Tuy nhiên, sau khi nhận bàn giao căn hộ, ngày 24/10/2016 bà S và Công ty QCGL đã ký biên bản thanh lý hợp đồng. Tại biên bản thanh lý hợp đồng này, ngoài nội dung bên bà S phải thanh toán thêm số tiền là 134.076.500 (Một trăm ba mươi bốn triệu, không trăm bảy mươi sáu nghìn, năm trăm) đồng và bên Công ty giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho bà S ngay khi nhận đủ số tiền trên thì các bên không xác định trách nhiệm nào còn tồn đọng hoặc có bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào của các bên sau khi thanh lý hợp đồng. Thông qua hợp đồng thanh lý, các bên cam kết không có bất kỳ khiếu nại hay tranh chấp gì liên quan đến Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên. Như vậy, bản thanh lý hợp đồng này đã chấm dứt và giải phóng các quyền và nghĩa vụ của các bên phát sinh từ hợp đồng được giao kết. Do đó cho dù trong quá trình thực hiện hợp đồng các bên có một số vi phạm nhất định nhưng cũng không bị tính toán lại. Bản án sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu S về việc buộc Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia L thanh toán chênh lệch vật tư là 102.300 (Một trăm lẻ hai nghìn, ba trăm) đồng cho bà S là không đúng nên sửa lại phần này. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu S; chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia L; Chấp nhận đề nghị của Viện kiểm

sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sửa bản án sơ thẩm như hướng đã phân tích.

Án phí dân sự sơ thẩm bà S phải chịu án phí trên yêu cầu không được Tòa chấp nhận là 21.521.252 (Hai mươi mốt triệu, năm trăm hai mươi mốt nghìn, hai trăm năm mươi hai) đồng. Ngoài ra bà S còn phải chịu số tiền chi phí giám định là 6.000.000 (Sáu triệu) đồng.

Do kháng cáo của bà S không được Tòa án chấp nhận nên bà S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Do kháng cáo của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia L được Tòa án chấp nhận nên Công ty không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Khoản 1, Khỏan 2 Điều 148, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 275, Điều 360, Điều 372 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 14, Điều 70 của Luật kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Khoản 2 Điều 29, Khoản 2 Điều 47 của 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;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu S;

Chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia L;

Tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu S về việc yêu cầu Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia L thanh toán phần giá trị chênh lệch vật tư tương ứng với số tiền 44.897.700 (Bốn mươi bốn triệu tám trăm chín mươi bảy ngàn bảy trăm) đồng.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu S về việc buộc Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia L thanh toán tiền lãi phạt do chậm bàn giao căn hộ là 437.929.000 (Bốn trăm ba mươi bảy triệu, chín trăm hai mươi chín nghìn) đồng và thanh toán tiền chênh lệch vật tư là 102.300 (Một trăm lẻ hai nghìn, ba trăm) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu S phải chịu án phí là 21.521.252 (Hai mươi mốt triệu, năm trăm hai mươi mốt nghìn, hai trăm năm mươi hai) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.658.580 (Mười một triệu, sáu trăm năm mươi tám nghìn, năm trăm tám

mươi) đồng theo Biên lai thu số AE/2012/04592 ngày 17/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà S còn phải nộp số tiền là 9.862.672 (Chín triệu, tám trăm sáu mươi hai nghìn, sáu trăm bảy mươi hai) đồng.

4. Về chi phí giám định: Số tiền chi phí giám định là 6.000.000 (Sáu triệu) đồng bà Nguyễn Thị Thu S phải chịu. Bà S đã nộp đủ.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà S đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AA/2018/0018272 ngày 18/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8. Bà S đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia L không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia L đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AA/2018/0018290 ngày 25/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

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 thoả 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 pháp luật 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 Quận 8;
- TAND Quận 8;
- 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