TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 157/2023/DS-PT
Ngày: 08-12-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Minh Dũng.

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Thắm

Ông Võ Công Phương

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Thị Minh Hậu là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 79/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 143/2023/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Quy Nhơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 179/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Văn T; Địa chỉ: Căn hộ B, khu C N, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần T3

Địa chỉ: Tầng C, tòa nhà V, Lô E, phố P, phường T, quận C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Sơn T1 - chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H – Giám đốc vận hành Tòa nhà, địa chỉ: B N, thành phố Q, tỉnh Bình Định - theo Giấy ủy quyền số 09/GUQ-TMS GROUP ngày 09.01.2023. (Có mặt)

- *Người kháng cáo*: Ông Võ Văn T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Võ Văn T trình bày:

Ngày 17.8.2018, giữa Công ty cổ phần T3 (gọi tắt là Công ty T3) là bên bán và ông Võ Văn T là bên mua đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số D2002/TMS/HĐMBCH (gọi tắt là Hợp đồng) đối với căn hộ nghỉ dưỡng số 02, tầng 20 thuộc Dự án T4 tại địa chỉ B N, thành phố Q, tỉnh Bình Định có diện tích 46,41m^2, với giá 1.456.892.035 đồng, đính kèm hợp đồng là các phụ lục hợp đồng. Hiện nay ông đã thanh toán cho Công ty T3 với tổng số tiền 1.385.354.000 đồng (trong đó tổng số tiền thanh toán cho các đợt, chiết khấu 1.359.267.433 đồng tương ứng 95% giá bán căn hộ, ngoài ra ông còn nộp khoản phí bảo trì 26.086.557 đồng). Ông đã nhận căn hộ từ đầu năm 2021 và sử dụng cho đến nay. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng, ông nhận thấy phía bị đơn Công ty T3 đã vi phạm nhiều điều khoản trong hợp đồng, nhiều lần hai bên thương lượng, hòa giải nhưng không thành, nay ông khởi kiện Công ty T3 với một số nội dung như sau:

1. Đối với yêu cầu trả tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ: Theo khoản 5.2 của Hợp đồng thời điểm bàn giao căn hộ (bao gồm thời gian trễ ân hạn 90 ngày cho phép) là ngày 15.02.2020. Tuy nhiên, cho đến ngày 20.02.2021 Công ty T3 mới bàn giao căn hộ cho ông (Theo Phụ lục 06 - Biên bản bàn giao căn hộ) là chậm 370 ngày. Căn cứ điểm a Điều 12.2 Hợp đồng, buộc Công ty T3 phải trả tiền phạt cho ông với số tiền 256.048.775 đồng (1.456.892.035 đồng x 95% x 0,05% x 370 ngày).

2. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do thu tiền đợt 6 trước thời hạn: Theo Phụ lục 02 - Giá bán và tiến độ thanh toán của Hợp đồng thì thời hạn thu tiền đợt 6 là 25% GTHĐ, phí bảo trì 2% GTHĐ vào ngày bàn giao căn hộ theo Thông báo của chủ đầu tư. Ngày 13.01.2020 Công ty T3 đã thu khoản tiền 25% GTHĐ có 10% VAT là 342.701.443 đồng (tổng số phải nộp đợt 6: 357.701.443 đồng, được trừ đi số tiền chiết khấu 15.000.000 đồng còn phải nộp 342.701.443 đồng). Nhưng theo Biên bản bàn giao căn hộ chính thức là ngày 20.02.2021, nên việc thu tiền ngày 13.01.2020 là sớm hơn 13 tháng nên Công ty T3 phải có nghĩa vụ trả khoản tiền lãi phát sinh tổng cộng 37.125.990 đồng (342.701.443 đồng x 10% x 13/12), trong đó căn cứ để tính lãi 10% là theo Điều 468 của Bộ luật dân sự. Ông thừa nhận ông tự nguyện trực tiếp ký vào Đơn đề nghị nộp tiền sớm đề ngày 13.01.2020 nhưng vì lúc đó ông cứ nghĩ nộp tiền sớm để được hưởng chiết khấu 15.000.000 đồng và để được nhận căn hộ sớm chứ không suy nghĩ gì khác.

3. Đối với yêu cầu trả lại toàn bộ số tiền phí bảo trì 2% GTHĐ 26.086.557 đồng, lãi 9.130.294 đồng: Ngày 13.01.2020 trong đợt nộp tiền cho Đ 6 ngoài các khoản nộp nói trên, ông còn nộp khoản phí bảo trì 2% GTHĐ là 26.086.557 đồng. Qua tìm hiểu theo ông việc thu phí này là sai quy định vì Khu C (Condotel) không thuộc dự án nhà ở chung cư nên không thể áp dụng Luật nhà ở 2014 và không lập Ban quản trị cư dân để lưu giữ quỹ bảo trì. Do đó, ông yêu cầu bị đơn Công ty T3 phải trả lại khoản toàn bộ tiền phí bảo trì 26.086.557 đồng và lãi suất từ ngày 13.01.2020 cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 28.7.2023 (làm tròn 42 tháng) là 9.130.294 đồng (26.086.557 x 10% x 42/12), tổng cộng 35.216.851 đồng.

Như vậy, tổng số tiền ông yêu cầu Công ty T3 phải trả cho ông theo các yêu cầu trên là 328.391.616 đồng (256.048.775 đồng + 37.125.990 đồng + 35.216.851

đồng). Ông không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn Công ty cổ phần T3 – do ông Nguyễn Văn H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty T3 thống nhất như trình bày của nguyên đơn về thời gian, quá trình ký kết Hợp đồng. Thống nhất hiện nay, ông T đã thanh toán cho Công ty T3 tổng số tiền 1.385.354.000 đồng, trong đó số tiền nộp cho các đợt 1.344.267.443 đồng; số tiền được chiết khấu 15.000.000 đồng; phí bảo trì 26.086.557 đồng. Công ty T3 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn T, bởi các lý do sau đây:

1. Đối với yêu trả tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ: Ngày 02.3.2020 Công ty T3 đã bàn giao căn hộ cho ông T theo Biên bản ghi nhận hiện trường bàn giao căn hộ; tiếp đến ngày 04.7.2020 Công ty cũng bàn giao chìa khóa cơ sớm cho khách hàng, còn Biên bản ngày 20.02.2021 chỉ là biên bản hợp thức vì lý do dịch bệnh covid 19 ảnh hưởng nghiêm trọng đến quá trình nghiệm thu công trình về phòng cháy chữa cháy và nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng chậm hơn so với dự kiến ban đầu.

2. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do thu tiền đợt 6 (25% giá trị hợp đồng + 10%VAT) trước thời hạn: Ngày 13.01.2020 ông T có đơn tự nguyện đề nghị nộp sớm tiền căn hộ đủ 95% giá trị căn hộ có VAT để được hưởng chiết khấu theo quy định và thực tế ông T cũng đã được hưởng số tiền chiết khấu này bằng việc công ty đã khấu trừ vào tổng số tiền ông T đã nộp để mua căn hộ. Nên ông T cho rằng Công ty T3 thu sớm tiền đợt 6 là không có căn cứ.

3. Đối với yêu cầu chi trả lại toàn bộ phí bảo trì 2% GTHĐ 26.086.557 đồng và lãi suất 42 tháng 9.130.294 đồng: Để đảm bảo quyền lợi cho khách hàng thì quỹ bảo trì là cần thiết để phục vụ cho việc vận hành, bảo trì định kỳ công trình. Căn cứ văn bản số 375/SXD-QLN&PTĐT ngày 19.02.2021 của Sở Xây dựng tỉnh B về việc hướng dẫn quản lý vận hành dự án TMS Luxury Hotel Quy Nhơn Beach với nhiều nội dung trong đó, có nội dung việc Lập tài khoản giữ quỹ bảo trì Khối căn hộ lưu trú để thực hiện công tác bảo trì theo quy định hiện hành. Do đó, Công ty T3 thu phí bảo trì 2% là cần thiết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 143/2023/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Quy Nhơn quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn T: Buộc Công ty cổ phần T3 phải có nghĩa vụ trả cho ông Võ Văn T số tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ 10.380.355 đồng *(Mười triệu, ba trăm tám mươi ngàn, ba trăm năm mươi lăm đồng).*

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn T đối với: Khoản tiền do chậm bàn giao căn hộ 245.668.420 đồng *(Hai trăm bốn mươi lăm triệu, sáu trăm sáu mươi tám ngàn, bốn trăm hai mươi đồng*); tính lãi do thu tiền đợt 6 trước thời hạn 37.125.990 đồng *(Ba mươi bảy triệu, một trăm hai mươi lăm ngàn, chín trăm chín mươi đồng);* phí bảo trì 2% GTHĐ 26.086.557 đồng *(Hai mươi sáu*

triệu, không trăm tám mươi sáu ngàn, năm trăm năm mươi bảy đồng), lãi 9.130.294 đồng *(Chín triệu, một trăm ba mươi ngàn, hai trăm chín mươi bốn đồng)* vì không có căn cứ.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 10/8/2023 ông Võ Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 143/2023/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Quy Nhơn yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

* Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng;

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa một phần bản án sơ thẩm của TAND thành phố Quy Nhơn theo hướng chấp nhận ngày thực tế bàn giao căn hộ là ngày 20/02/2021 (ngày hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ) so với thời điểm bàn giao căn hộ ngày 15/02/2020 (theo hợp đồng mua bán căn hộ) là chậm 370 ngày nên buộc Công ty T3 bồi thường tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ số tiền 256.048.775 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Văn T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định ngày 17.8.2018, giữa Công ty Cổ phần T3 (Bên bán) và ông Võ Văn T (Bên mua) đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số D2002/TMS/HĐMBCH, theo đó ông T mua căn hộ nghỉ dưỡng số 02, tầng 20 thuộc Dự án T4 tại địa chỉ B N, thành phố Q, tỉnh Bình Định có diện tích 46,41m^2, với giá 1.456.892.035 đồng, hợp đồng gồm các điều khoản chính khác như phí bảo trì, thời hạn, phương thức thanh toán, điều kiện bàn giao căn hộ…, đính kèm hợp đồng là các phụ lục hợp đồng. Xét hợp đồng được ký kết giữa Công ty T3 với ông Võ Văn T có nội dung và hình thức phù hợp với quy định pháp luật, các bên ký kết hợp đồng là tự nguyện. Do đó, Hợp đồng là cơ sở phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông T đã thanh toán cho Công ty T3 tổng số tiền 1.385.354.000 đồng (trong đó tổng số tiền thanh toán cho các đợt, chiết khấu 1.359.267.433 đồng tương ứng 95% giá bán căn hộ và khoản phí bảo trì 26.086.557 đồng).

[1.1] Xét yêu cầu trả khoản tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ 256.048.775 đồng:

Theo khoản 5.2 của hợp đồng thì thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến vào ngày 15/11/2019 nhưng cho phép muộn hơn 90 ngày nên chậm nhất ngày 15/02/2020 là phải bàn giao căn hộ cho bên mua sử dụng.

Ngày 02.3.2020 hai bên tiến hành lập Biên bản ghi nhận hiện trường bàn giao căn hộ số D2002/BBHT/TMSQN với nội dung *"... lắp hoàn thiện cửa (phụ kiện), vách tắm; bơm keo silicon vách, cửa, khuôn, nẹp; lau mạch ốp-lát, vệ sinh công nghiệp..."*

Ngày 04/07/2020 hai bên lập biên bản bàn giao chìa khóa căn hộ cho ông Võ Văn T.

Ngày 20/02/2021 hai bên lập biên bản bàn giao căn hộ theo mẫu phụ lục 06 (đính kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số D2002).

Xét Biên bản bàn giao căn hộ ngày 20/02/2021 được lập theo Điều 5.5 của hợp đồng quy định "các bên sẽ ký biên bản bàn giao căn hộ theo mẫu phụ lục 06 để xác nhận việc bàn giao căn hộ" và được ký tên đóng dấu bởi người có thẩm quyền đại diện Công ty cổ phần T3 là bà Lê Thu H1 - Trưởng phòng thủ tục và Chăm sóc khách hàng Công ty cổ phần T3 (theo giấy ủy quyền ngày 15/4/2020 của Tổng giám đốc Công ty cổ phần T3) nên xác định ngày hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ ngày 20/02/2021 là ngày Công ty T3 bàn giao căn hộ cho ông T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Công ty T3 đã bàn giao căn hộ cho ông Tốt ngày 02/3/2020 theo Biên bản ghi nhận hiện trường bàn giao căn hộ số D2002/BBHT/TMSQN ngày 02/3/2020 là không có cơ sở vì biên bản này chỉ ghi nhận hiện trạng căn hộ chưa hoàn thành còn phải *"... lắp hoàn thiện cửa (phụ kiện), vách tắm; bơm keo silicon vách, cửa, khuôn, nẹp; lau mạch ốp-lát, vệ sinh công nghiệp..."* và chỉ có cán bộ kỹ thuật công ty T3 ký vào biên bản mà không phải là người đại diện hợp pháp cho công ty T3 bàn giao căn hộ cho khách hàng theo mẫu phụ lục 06 quy định tại điều 5.5 của hợp đồng.

Căn cứ theo khoản 5.2 của hợp đồng thì thời điểm bàn giao căn hộ chậm nhất là ngày 15/02/2020 và thực tế hai bên tiến hành bàn giao căn hộ ngày 20/02/2021 là chậm 370 ngày. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử nhận thấy dịch bệnh covid – 19 xảy ra trên thế giới từ năm 2019 và tại Việt Nam từ tháng 01/2020 đến khi thụ lý vụ án 21/11/2022 vẫn còn. Tháng 3/2020 tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp khó lường nên Thủ tướng Chính phủ đã ban hành chỉ thị số 15/CT-TTg ngày 27/3/2020 để áp dụng các biện pháp ứng phó tình hình dịch bệnh trên toàn quốc, giao chủ tịch UBND cấp tỉnh hạn chế tụ tập đông người, hạn chế di chuyển của người dân; tiếp theo Thủ tướng ban hành chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 thực hiện cách ly toàn xã hội trên phạm vi toàn quốc; Tại Bình Định thực hiện theo chỉ thị 15, 16 của Thủ tướng Chính phủ, UBND tỉnh B cũng đã ban hành nhiều văn bản chống dịch trong năm 2020 và 2021 và nhiều lần thực hiện cách ly xã hội theo Chỉ thị số 16/CT-TTg và giãn cách xã hội theo Chỉ thị số 15/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ. Đến tháng 10/2021 tình hình dịch bệnh mới kiểm soát được phần nào nên Chính phủ mới ban hành Nghị quyết số 128/NQ-CP "Ban hành quy chế tạm thời "thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả dịch C -19". Xét thấy dịch Covid-19 là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà các đương sự không lường trước được, không thể khắc phục được nên theo quy định tại khoản 1 Điều 156 Bộ luật dân sự năm 2015 thì dịch C – 19 là sự kiện bất khả kháng. Trên thực tế dịch bệnh đã gây ra hậu quả hết sức nặng nề, làm ảnh hưởng đến sản xuất kinh doanh mà cụ thể trong vụ án này do C xảy ra

trong thời kỳ hoàn thiện bàn giao căn hộ đã làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công và bàn giao căn hộ của Công ty T3.

Ngoài ra, vì dịch covid các nhà thầu của Công ty T3 không hoàn thành được công việc đã ký kết với Công ty T3 dẫn đến không bàn giao được căn hộ cho khách hàng đúng hạn, cụ thể: Công ty cổ phần H2 cơ điện ký kết với công ty T3 hợp đồng số 20/2019/HĐTC ngày 02/4/2019 để cung cấp vật tư và thi công phần điện, cấp thoát nước, điều hòa không khí và thông gió cho Tòa nhà TMS tại thành phố Q đang tranh chấp, thời hạn hoàn thành công việc trong vòng 135 ngày nhưng đến ngày 02/3/2020 Công ty cổ phần H2 cơ điện gửi công văn số 0203/2020/CV-HAWEE đến Công ty T3 xin gia hạn tiến độ đến ngày 15/5/2020 vì lý do ảnh hưởng của đại dịch covid – 19 khiến chuỗi cung ứng toàn cầu đứt gãy, các hoạt động của các nhà máy cung cấp thiết bị vật tư cho gói thầu cũng bị ngưng trệ. Do phần điện nước tòa nhà chưa hoàn thành nên quá trình nghiệm thu công trình về phòng cháy chữa cháy và nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng chậm hơn so với dự kiến ban đầu dẫn đến chậm bàn giao căn hộ cho nguyên đơn.

Mặc dù gặp khó khăn do dịch bệnh Covid-19 nhưng Công ty T3 vẫn cố gắng hoàn thành mọi thủ tục pháp lý để bàn giao căn hộ cho khách hàng trong thời hạn sớm nhất trong điều kiện dịch bệnh Covid-19: ngày 02/3/2020 tổ chức bàn giao hiện trường, ngày 04/7/2020 bàn giao chìa khóa căn hộ, ngày 19/10/2020 hoàn thành thủ tục phòng cháy chữa cháy do Bộ C1 cấp, ngày 04/02/2021 hoàn thành công trình đưa vào sử dụng và ngày 20/02/2021 chính thức bàn giao căn hộ cho khách hàng.

Từ những nhận định trên xét thấy việc bàn giao căn hộ chậm 370 ngày giữa nguyên đơn và bị đơn không phải do lỗi chủ quan của bị đơn mà do yếu tố khách quan đó là tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, không thể lường trước được thuộc trường hợp bất khả kháng theo quy định tại Điều 11 của hợp đồng nên không có cơ sở để phạt vi phạm hợp đồng theo thỏa thuận tại điểm a Điều 12.2 Hợp đồng, buộc Công ty T3 phải trả tiền phạt cho ông T với số tiền 256.048.775 đồng. Bản án sơ thẩm buộc Công ty T3 phải có nghĩa vụ trả cho ông Tốt số tiền 10.380.355đồng do chậm bàn giao căn hộ 15 ngày (từ ngày 15.02.2020 đến ngày 02.3.2020) là có lợi cho ông T, nhưng Công ty T3 không kháng cáo nên HĐXX phúc thẩm không xem xét và giữ nguyên phần này của bản án sơ thẩm.

[1.2] Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại do thu tiền Đợt 6 trước thời hạn:

HĐXX nhận thấy, tại Phụ lục số B – Giá bán và tiến độ thanh toán của hợp đồng thì thời hạn thu tiền đợt 6 là tháng 11.2019; Tại Thông báo số 124/26122019 TB-TMS, có nội dung *"...Ông/bà sẽ được nhận bàn giao căn hộ thực tế từ ngày 01.02.2020 đến hết ngày 14.02.2020 với điều kiện quý ông/bà đã hoàn thành việc thanh toán đầy đủ và đúng hạn..."*. Nhận được Thông báo, ngày 13.01.2022 ông Võ Văn T tự nguyện có Đơn đề nghị về việc nộp sớm tiền căn hộ D2002 để được hưởng chiết khấu và đồng ý chuyển số tiền chiết khấu được hưởng để đối trừ vào công nợ của căn hộ. Thực tế, số tiền chiết khấu 15.000.000 đồng ông T cũng đã được phía bên bán là Công ty TMS trừ vào số tiền mua căn hộ. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T về việc buộc Tòa tính lãi do thu tiền

Đợt 6 trước thời hạn với số tiền 37.125.990 đồng.

[1.3] Về yêu cầu trả khoản phí bảo trì 2% giá trị hợp đồng 26.086.557 đồng và lãi suất tính từ ngày 13.01.2020 cho đến thời điểm xét xử 28.7.2023 (làm tròn 42 tháng) là 9.130.294 đồng, tổng cộng 35.216.851 đồng. HĐXX nhận thấy: Liên quan đến khoản phí bảo trì, tại Mục 1.12 phần I của Hợp đồng ghi rõ *"Phí bảo trì là khoản tiền 2% giá bán căn hộ mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp tính trên phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì khu căn hộ..."*; Tại Mục 7.2.8 Điều 7 Hợp đồng quy định về nghĩa vụ của bên bán *"... Thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị khu căn hộ đã mua khi khu căn hộ chưa thành lập Ban quản trị"*. Tại Phụ lục 2 - Giá bán và tiến độ thanh toán hợp đồng cũng ghi rõ *"... giá bán căn hộ 1.456.892.035 trong đó bao gồm phí bảo trì 2%; thuế GTGT..."*. Do đặc thù của căn hộ khách sạn tại Dự án T4 là xây dựng theo mô hình căn hộ khách sạn chỉ được sử dụng vào mục đích lưu trú, nghỉ dưỡng, kinh doanh du lịch, không hình thành đơn vị ở và không đăng ký hộ khẩu. Căn cứ văn bản số 375/SXD-QLN&PTĐT ngày 19.02.2021 Sở Xây dựng tỉnh B về việc hướng dẫn quản lý vận hành dự án TMS Luxury Hotel Quy Nhơn Beach với nhiều nội dung trong đó có đoạn ghi "*…đề nghị Công Ty Cổ Phần T3 ... Lập tài khoản giữ quỹ bảo trì Khối căn hộ lưu trú để thực hiện công tác bảo trì theo quy định hiện hành...*". Do đó, việc Công ty T3 thu phí bảo trì 2% là cần thiết, trên cơ sở các bên đã thỏa thuận rõ trong hợp đồng và cũng phù hợp theo hướng dẫn của Sở xây dựng tỉnh B. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty T3 phải hoàn trả toàn bộ số tiền phí bảo trì 2% GTHĐ 26.086.557 đồng, lãi 9.130.294 đồng, tổng cộng 35.216.851 đồng.

[1.4] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn T nên giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn.

[2] Về án phí:

[2.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội thì nguyên đơn ông Võ Văn T phải chịu 15.981.000 đồng, bị đơn Công ty cổ phần T3 phải chịu 519.000 đồng

[2.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội thì ông Võ Văn T phải chịu 300.000 đồng.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ông Võ Văn T phải chịu 3.000.000 đồng (ông T đã nộp xong).

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa một phần bản án sơ thẩm của TAND thành phố Quy Nhơn theo hướng buộc

Công ty T3 bồi thường tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ số tiền 256.048.775 đồng là không phù hợp với 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 năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 156, 351, 353, 360, 418 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 13 luật kinh doanh bất động sản.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Văn T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 143/2023/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn T: Buộc Công ty cổ phần T3 phải có nghĩa vụ trả cho ông Võ Văn T số tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ 10.380.355 đồng *(Mười triệu, ba trăm tám mươi ngàn, ba trăm năm mươi lăm đồng)*.

3. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn T đối với các khoản: Tiền do chậm bàn giao căn hộ 245.668.420 đồng; T2 lãi do thu tiền đợt 6 trước thời hạn 37.125.990 đồng; trả lại khoản tiền phí bảo trì 2% giá trị hợp đồng 26.086.557 đồng và lãi 9.130.294 đồng vì không có căn cứ

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Võ Văn T phải chịu 15.981.000 đồng *(Mười lăm triệu, chín trăm tám mươi mốt ngàn đồng)* được trừ vào số tiền 8.139.000 đồng *(Tám triệu, một trăm ba mươi chín ngàn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002878 ngày 11.11.2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn; ông T còn phải nộp 7.842.000 đồng *(Bảy triệu, tám trăm bốn mươi hai ngàn đồng)*.

- Công ty cổ phần T3 phải chịu 519.000 đồng *(Năm trăm mười chín ngàn đồng)*.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn T phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí ông T đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000515 ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn, đã nộp xong.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Võ Văn T phải chịu 3.000.000 đồng (ông T đã nộp xong).

6. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

6.1. 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 2015.

6.2. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện Thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 của 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thành phố Quy Nhơn;
- CCTHADS thành phố Quy Nhơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

Phan Minh Dũng