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: 270/2021/DS-PT
Ngày: 25/3/2021
Vv 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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Huyền Phương

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Huyền
2. Bà Lê Thị Ngọc Hương

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến- Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Hà Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 18/3/2021 và 25/3/2021, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 701/2020/TLPT-DS ngày 28/12/2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 597/2020/DS-ST ngày 5 tháng 11 năm 2020 của Toà án nhân dân Quận M - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 118/2021/QĐ-PT ngày 11/01/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 1226/2021/QĐ-PT ngày 29/01/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 1436/2021/QĐ-PT ngày 23/02/2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 2015/2021/QĐ-PT ngày 18/3/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **L**, sinh năm 1976
Địa chỉ: chung cư P, đường I, Phường N, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông D, sinh năm 1984 (Giấy ủy quyền số 005706, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/5/2019) (có mặt)
Địa chỉ: Đường K, phường Đ, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: **Công ty Trách nhiện hữu hạn P**
Trụ sở: Đường X, Phường B', quận P.N, Thành phố Hồ Chí Minh
Văn phòng giao dịch: Đường T', phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh
Người đại diện theo pháp luật: Bà H - Giám đốc
Người đại diện theo ủy quyền: Bà E và bà X. (Giấy ủy quyền số 010/2021/HUQ-PPY ngày 12/3/2021) (có mặt)
Địa chỉ: Đường X, Phường B', quận P.N, Thành phố Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông V, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: chung cư P, đường I, Phường N, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: Ông D, sinh năm 1984 (Giấy ủy quyền số 005706, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/5/2019) (có mặt)

Địa chỉ: Đường K, phường Đ, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ngân hàng C – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Đường N, phường Y, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Y, sinh năm 1995. (Bà Y có mặt tại phiên tòa và vắng mặt khi tuyên án)

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà L, bị đơn Công ty Trách nhiện hữu hạn P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và bản tự khai, nguyên đơn bà L, có ông D là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn P tiến hành bàn giao căn hộ số 26, tầng 3, Block C theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư S, số Block-T3-CH26/HĐMB-PPY ngày 10/6/2017 giữa Công ty và bà L và thực hiện các nội dung còn lại của Hợp đồng số Block-T3-CH26/HĐMB-PPY ngày 10/6/2017; Buộc Công ty thanh toán số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 192.959.998 đồng và tiền chậm bàn giao căn hộ tạm tính từ ngày 31/3/2019 đến ngày 16/5/2019 là 21.080.880 đồng.

Bà L là khách hàng mua căn hộ số 26 – Tầng 3 – Block C, theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư dự án Khu nhà ở chung cư cao tầng kết hợp thương mại (Tên thương mại S) số BLOCKC-T3-CH26/HĐMB-PPY. Tính đến thời điểm hiện tại Bà L đã thanh toán đầy đủ 95% giá trị căn hộ. Tuy nhiên, Công ty vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn hộ kể từ ngày hoàn thành công tác nghiệm thu công trình xây dựng theo Thông báo số 24/GĐ-GĐ1 (HT) ngày 28/01/2019 của Cục Giám định Nhà nước về Chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng.

Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn P, có bà E, bà X và ông R là đại diện theo ủy quyền trình bày: Công ty Trách nhiệm hữu hạn P không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

Căn cứ quy định trong Hợp đồng mua bán căn hộ số: BLOCKC-T3-CH26/HĐMB-PPY được ký giữa Công ty và bà L ngày 10/6/2017 thì việc thanh toán đợt 6 (25%) và 02% phí bảo trì được thực hiện theo thông báo của bên bán tương ứng với tiến độ xây dựng thực tế. Bên mua phải hoàn thành nghĩa vụ thanh toán trước khi bên bán thực hiện thủ tục lập biên bản bàn giao căn hộ.

Công ty xác định với bà L là đến ngày 21/3/2019, bà L chưa thanh toán 25% giá trị căn hộ và 02% phí bảo trì. Do đó, bà L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định của hợp đồng và Công ty quyết định chấm dứt hợp đồng theo quy định của hợp đồng.

Ngoài ra còn có Hợp đồng hợp tác quản lý tài sản ba bên ký giữa Công ty, bà L - ông V và Ngân hàng C - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh ký năm 2017. Công ty đã có văn bản thông báo cho bà L và cho Ngân hàng để cùng phối hợp giải quyết vụ việc Công ty chấm dứt thực hiện hợp đồng do bà L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Công ty đã đề nghị Ngân hàng xác nhận số tiền phải trả Ngân hàng theo hợp đồng hợp tác quản lý tài sản ba bên năm 2017 và đề nghị Ngân hàng giải quyết cho Công ty được nhận lại tài sản đã thế chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông V trình bày: Ông thống nhất với ý kiến của ông D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng C - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh đã được Tòa án sơ thẩm triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do và không có văn bản thể hiện lời khai.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 597/2020/DS-ST ngày 05 tháng 11 năm 2020 của Toà án nhân dân Quận M - Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 144, Khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các điều 116, 117, 118, 119 và 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 5, 10, 14, 17, 18, 54, 55 và 57 của Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014;

Căn cứ Điều 3 của Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản

Căn cứ vào Luật phí, lệ phí năm 2015;

Căn cứ Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 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;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn P phải tiến hành các thủ tục bàn giao căn hộ chung cư số 26, tầng 3, Block C theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư S, số Block-T3-CH26/HĐMB-PPY ngày 10/6/2017 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn P và bà L ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm giữa các bên được tiếp tục thực hiện theo nội dung các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng số Block-T3-CH26/HĐMB-PPY ngày 10/6/2017 nêu trên.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L về việc yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn P thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng và tiền chậm bàn giao căn hộ.

3. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, Công ty Trách nhiệm hữu hạn P chịu.

Án phí dân sự sơ thẩm là 21.913.834 (hai mươi mốt triệu chín trăm mười ba nghìn tám trăm ba mươi bốn) đồng bà L chịu, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.351.000 (năm triệu ba trăm năm mươi mốt nghìn) đồng, theo biên lai thu tiền án phí lệ phí Tòa án số AA/2017/0041926 ngày 14/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P.N, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà L còn phải nộp 16.562.834 (mười sáu triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn tám trăm ba mươi bốn) đồng.

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

Ngày 18/11/2020 nguyên đơn bà L có Đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 16/11/2020 bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn P có Đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà L có ông D đại diện theo ủy quyền trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và khởi kiện

Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn P có bà E và bà X đại diện trình bày yêu cầu kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau để giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà L có ông D đại diện theo ủy quyền trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc Công ty P phải thanh toán số tiền phạt tổng cộng là 522.005.034 đồng gồm tiền phạt vi phạm hợp đồng là 192.959.998 đồng tương đương 20% giá bán căn hộ qui định theo Điều 12.3 của hợp đồng và tiền chậm bàn giao căn hộ 329.045.036 đồng. Đồng thời, việc bà L và ông V viết đơn cứu xét gởi Công ty là do Công ty yêu cầu và hướng dẫn nội dung viết đơn. Ông bà không chủ động viết đơn này.

Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn P có bà E và bà X đại diện trình bày: Theo đơn kháng cáo Công ty P đề nghị cấp phúc thẩm sửa một phần nội dung của bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do bà L vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo qui định của hợp đồng đã ký. Yêu cầu bà L thanh toán cho Công ty số tiền 199.372.998 đồng bao gồm tiền phạt vi phạm hợp đồng là 192.959.998 đồng tương đương 20% giá bán căn hộ qui định theo điều 12.3 của hợp đồng và tiền lãi chậm thanh toán tính từ ngày 28/1/2019 đến ngày 21/3/2019 (tương đương 53 ngày) tạm tính là 6.413.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo cụ thể không yêu cầu bà L thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng tiền lãi chậm thanh toán vì cấp sơ thẩm Công ty không có yêu cầu này và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn.

Công ty P nộp bổ sung các chứng cứ mới và trình bày do cấp sơ thẩm không yêu cầu nộp, bao gồm:

- Biên bản số: 01/HTCT/hoàn thành công trình về việc nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng - Tháp B, C, 02 tầng hầm ngày 22/12/2018.

- Văn bản số 35/PC07-Đ5 ngày 15/01/2019 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ Công an Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quy trình bàn giao căn hộ ngày 05/01/2019 và các hóa đơn chứng từ Công ty đã thu của bà L thanh toán mua căn hộ qua các giai đoạn.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng C - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án này và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết vụ án theo qui định của pháp luật.

Các đương sự thống nhất liên quan đến Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai và Hợp đồng hợp tác quản lý tài sản 3 bên giữa bà L, Công ty P và Ngân hàng C - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh các đương sự sẽ khởi kiện trong vụ án khác khi có yêu cầu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về hình thức: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự được thực hiện các quyền và chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về thời hạn kháng cáo: Ngày 05 tháng 11 năm 2020 Toà án nhân dân Quận M - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vụ án. Ngày 16/11/2020 bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn P và ngày 18/11/2010 nguyên đơn bà L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Kháng cáo của các đương sự trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét

Về nội dung kháng cáo: Xét quá trình thực hiện hợp đồng Công ty P thông báo việc đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ vì bà L vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Theo thỏa thuận hợp đồng và phụ lục hợp đồng thì tiến độ của đợt 06 bà L phải có trách nhiệm thanh thanh toán 25% giá trị căn hộ cho Công ty và 2% của phí bảo trì. Việc bà L chưa thanh toán 2% phí bảo trì là vi phạm thỏa thuận của hợp đồng và vi phạm nghĩa vụ của bên mua theo Điều 36 Nghị định 99/NĐ-CP của Chính phủ ngày 20/10/2015.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 để xác định việc bà L thanh toán 95% giá trị căn hộ và buộc Công ty phải tiến hành bàn giao căn

hộ là không đúng vì điều luật này chỉ được áp dụng khi hợp đồng mua bán nhà, đất vô hiệu về hình thức. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L là không có cơ sở.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn không có yêu cầu phản tố và người có quyền và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Sau này các đương sự có yêu cầu sẽ được giải quyết trong vụ án khác.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn bà L, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn là Công ty P theo hướng sửa một phần 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 05 tháng 11 năm 2020 Toà án nhân dân Quận M - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vụ án. Ngày 16/11/2020 bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn P có Đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu sửa bản án sở thẩm theo hướng không chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ. Ngày 18/11/2010, nguyên đơn bà L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về yêu cầu Công ty P thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng và tiền chậm bàn giao căn hộ. Kháng cáo của các đương sự trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Bà L khởi kiện tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư S, tại địa chỉ số đường P', phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35 và điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng thẩm quyền.

[1.3] Về thủ tục ủy quyền và việc vắng mặt của đương sự:

- Bà L và ông V ủy quyền cho ông D tham gia tố tụng theo Văn bản ủy quyền số công chứng 005706, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 16/5/2019 tại Văn phòng Công chứng K.

- Bà E, bà X tham gia tố tụng theo Văn bản ủy quyền số 010/20201/GUQ-PPY ngày 12/3/2021 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn P.

- Ngân hàng C – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền cho bà Y theo Văn bản ủy quyền số 1201/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 07 tháng 10 năm 2020.

Các văn bản ủy quyền nêu trên là hợp lệ nên chấp nhận.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn P kháng cáo một phần nội dung bản án sơ thẩm; không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn bà L.

[2.1] Về hiệu lực của Hợp đồng mua bán căn hộ giữa Công ty P và bà L:

Căn cứ theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư S, số: Block C-T3-CH26/HĐMB-PPY ngày 10/6/2017 (Viết tắt: Hợp đồng) thể hiện giữa Công ty và bà L có ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số 26, tầng 3, Block C, diện tích sử dụng: 46,35m^2, diện tích sàn: 51,98m^2, chung cư được xây dựng thuộc thửa đất số 302, tờ bản đồ số 26, phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty P làm chủ đầu tư. Căn cứ theo các điều 116, 117, 118 và 119 của Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 5, 10, 14, 17, 18, 54 và 55 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 3 của Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng nêu trên đảm bảo về hình thức, nội dung phù hợp với quy định của pháp luật và không vi phạm điều cấm của pháp luật nên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2]. Xét kháng cáo của bị đơn Công ty P về việc không chấp nhận bàn giao căn hộ và tiếp tục thực hiện nội dung của hợp đồng mua bán căn hộ cho bà L vì bà vi phạm nghĩa vụ thanh toán bao gồm tiền thanh toán đợt 6 và 2% phí bảo trì chung cư, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.2.1] Về việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán của bà L:

Theo Phụ lục 02 của Hợp đồng mua bán căn hộ, các bên đã thỏa thuận tại đợt thanh toán thứ 6 bà L và ông V sẽ thực hiện thanh toán cho Công ty 25% giá trị hợp đồng tương ứng 241.199.998 đồng khi bàn giao căn hộ, dự kiến ngày 31/12/2018.

Theo tài liệu chứng cứ và lời khai các đương sự trong hồ sơ thể hiện:

- Bộ Xây dựng đã thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu của Chủ đầu tư từ ngày 08/01/2019 đến ngày 09/01/2019 đối với tháp C của Dự án. Ngày 28/01/2019, Cục giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ Xây dựng có Văn bản số 24/GĐ-GDD1 (HT) Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng xác định chung cư đủ điều kiện đưa vào sử dụng;

- Văn bản số 01/YCNT/HTCT ngày 22/12/2018 về việc hoàn thành công trình về việc nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng - Tháp B, C, 02 tầng hầm;

- Văn bản số 35/PC07-Đ5 ngày 15/01/2019 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ Công an Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận việc nghiệm thu về Phòng cháy và chữa cháy của Công ty TNHH P đối với Khối B,C và hai tầng hầm công trình Chung cư kết hợp thương mại S xây dựng tại đường P', phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định Công ty P đã hoàn thành xong việc xây dựng theo thỏa thuận của Hợp đồng đã ký. Công trình

xây dựng đã đủ điều kiện đưa vào sử dụng và bàn giao cho khách hàng. Công ty đã hoàn thành đúng nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận của hợp đồng mua bán căn hộ với bà L.

Xét, để thực hiện theo thỏa thuận tại đợt 6 của hợp đồng thì Công ty P đã triển khai các công việc sau:

Ngày 05/01/2019, Công ty P ban hành quy trình bàn giao căn hộ đến toàn thể Quý khách hàng, nội dung cụ thể hướng dẫn khách hàng thực hiện thủ tục bao gồm: Việc kiểm tra thực tế căn hộ theo thông báo của Công ty P, ý kiến phản ánh về căn hộ tại trụ sở Công ty, qui trình thanh toán đợt 6 của hợp đồng, ký xác nhận biên bản bàn giao căn hộ, nhận chìa khóa căn hộ.

Tiếp sau đó, ngày 07/01/2019, Công ty P gửi cho bà L Thông báo số 297/2019/TB-PPY về việc thông báo lịch kiểm tra căn hộ, lịch đóng tiền đợt 6 và việc nhận bàn giao căn hộ. Cụ thể, thời gian kiểm tra căn hộ vào lúc 10 giờ 00 phút ngày 19/01/2019; đồng thời bà L phải thanh toán 25% giá trị căn hộ và 02% phí bảo trì và phải thanh toán trong vòng 03 ngày kể từ ngày kiểm tra căn hộ và thời gian nhận bàn giao từng căn hộ cụ thể được thông báo trong vòng 03 ngày tiếp theo sau khi khách hàng hoàn thành nghĩa vụ thanh toán.

Như vậy, việc ban hành qui trình bàn giao căn hộ ngày 05/01/2019 và thông báo số 297/2019/TB-PPY ngày 07/01/2019 của Công ty P là phù hợp thỏa thuận trong nội dung hợp đồng mua bán và phụ lục hợp đồng đã thỏa thuận giữa các bên. Ông V và bà L phải có nghĩa vụ thực hiện theo nội dung thông báo này.

Xét việc thực hiện theo thông báo số 297/2019/TB-PPY ngày 07/01/2019 của Công ty P của bà L và ông V: Theo nội dung thông báo thì thời gian kiểm tra căn hộ vào lúc 10 giờ 00 phút ngày 19/01/2019. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm các đương sự xác định ngày 19/01/2019 là ngày kiểm tra căn hộ để khách hàng xem xét thực tế căn hộ trước khi nhận bàn giao, đồng thời phản ánh thiếu sót cần sửa chữa hoàn chỉnh căn hộ cho chủ đầu tư trước khi tiến hành bàn giao căn hộ. Tuy nhiên, bà L và ông V đều xác nhận tại phiên tòa không đến kiểm tra căn hộ vì bận việc nhưng không thông báo cho Công ty.

Sau đó ngày 23/01/2019, bà L cùng chồng là ông V tự đến kiểm tra căn hộ, không thông báo với Công ty. Theo ông bà do căn hộ có một số thiết bị vệ sinh và bắn keo chưa hoàn thiện nên ông bà chưa nhận căn hộ nhưng không phản ánh và đến làm việc trực tiếp với Công ty về nội dung này. Ông bà cũng không thực hiện việc thanh toán đợt 6 cho Công ty. Như vậy, bà L và ông V đã không thực hiện quyền và vi phạm nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận của hợp đồng mua bán căn hộ. Điều này được xác định tại biên bàn làm việc sau đó ngày 21/03/2019 giữa Công ty và vợ chồng bà L, ông V thì bà L xác nhận việc bà vi phạm nghĩa vụ thanh toán đợt 6 theo quy định tại điều 12 của hợp đồng. Cũng theo biên bản làm việc ngày 21/3/2019 này, bà L, ông V cam kết 16 giờ 00 phút ngày 27/3/2019 ông bà sẽ đến Công ty để ra phương án giải quyết hợp đồng đã ký giữa các bên. Ngày 26/3/2019 bà L có đơn cứu xét gởi Công ty. Trong đơn xin cứu xét của bà L ghi nội dung "*...Vừa rồi ngày 23/1/2019 tôi có đến xem nhà trước khi thanh toán nhưng bồn cầu chưa gắn hoàn chỉnh nên tôi chờ xem kiểm tra lại lần 2. Vì không nắm được qui trình thanh toán nên đã trễ hạn đến ngày*

28/2/1019 Quí Công ty đã gửi mail thông báo thanh lý hợp đồng...". Đồng thời, bà L cũng trình bày sự việc trong thời gian này gia đình bà gặp sự cố nghiêm trọng do mẹ bà bị tai nạn phải nằm bệnh viện, bà gặp khó khăn về tài chính; bà không còn thời gian nhiều để nhớ ngày phải thanh toán nên đã quá hạn, bà xin chịu phạt vi phạm 0,052%/ngày để có thể thu xếp được tài chính thanh toán cho Công ty.

Như vậy, theo qui định tại Điều 5 Mục 5.1 của Hợp đồng về quyền của bên bán như sau: "5.1.1. *Được yêu cầu bên mua thanh toán giá bán căn hộ theo đúng quy định trong hợp đồng*". Căn cứ theo điểm 6.2.1 Mục 6.2 Điều 6 của Hợp đồng quy định nghĩa vụ của bên mua như sau: "*Thanh toán đầy đủ và đúng hạn giá bán căn hộ theo quy định không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán của bên bán*" và Bảng phụ lục 02 tiến độ thanh toán quy định bên mua sẽ thanh toán đợt 6 (25%) khi bàn giao căn hộ. Theo Điều 8.4 của Hợp đồng quy định việc giao nhận căn hộ thì: "...*Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, Bên mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với qui định trong hợp đồng này*…".

Quan điểm cấp sơ thẩm cho rằng Công ty yêu cầu bà L thanh toán số tiền của đợt 6 khi chưa bàn giao nhà là không đúng và vi phạm qui định tại Khoản 1 Điều 16 luật Kinh doanh bất động sản là chưa phù hợp. Bởi lẽ, theo thỏa thuận của hợp đồng thì tính đến hết đợt thanh toán thứ 5 bà L thanh toán cho Công ty 70% số tiền của hợp đồng. Số tiền 25% tiếp theo sẽ thanh toán vào đợt 6 cùng với việc Công ty tiến hành bàn giao căn hộ cho bà L. Như vậy, việc bàn giao căn hộ và thanh toán đợt 6 được diễn ra trong cùng một thời điểm, trong cùng đợt 6, có liên quan đến nhau, không tách biệt với nhau, do đó không vi phạm qui định của pháp luật.

[2.2.2] Về việc thanh toán kinh phí bảo trì 2% của hợp đồng mua bán căn hộ là 17.541.818 đồng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bà L và ông V đều xác nhận ông bà chưa thanh toán số tiền 2% kinh phí bảo trì mà Công ty đã yêu cầu đóng theo thông báo số 297/2019/TB-PPY ngày 07/01/2019 trước khi nhận bàn giao căn hộ. Căn cứ theo Mục 2 Phụ lục 02 của hợp đồng mua bán thì phí bảo trì được tính bằng 2% số tiền giá bán căn hộ chưa bào gồm thuế VAT sẽ được bên mua thanh toán theo thông báo trước khi nhận bàn giao căn hộ. Như vậy, ông V và bà L đã vi phạm hợp đồng đã ký giữa các bên và vi phạm nghĩa vụ của bên mua theo Điều 36 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

[2.3] Về yêu cầu kháng cáo của bà L đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc Công ty P phải thanh toán số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 522.005.034 đồng (gồm tiền phạt vi phạm hợp đồng là 192.959.998 đồng tương đương 20% giá bán căn hộ qui định theo điều 12.3 của hợp đồng và tiền chậm bàn giao căn hộ 329.045.036 đồng). Xét như đã phân tích ở trên, bà Lvà ông V có lỗi trong quá trình thực hiện hợp đồng nên yêu cầu này của bà L là không phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.4] Cấp sơ thẩm căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 nhận định phía bà L đã thanh toán 95% giá trị của hợp đồng nên buộc phía bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, tiến hành các thủ tục bàn giao căn hộ cho bà L và tiếp tục thực hiện các mội dung còn lại theo hợp đồng là không đúng. Bởi lẽ, Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 qui định đối với trường hợp giao dịch dân sư vô hiệu do không tuân thủ về hình thức. Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư S, số: Block C-T3-CH26/HĐMB-PPY ngày 10/6/2017 giữa Công ty và bà L đảm bảo về hình thức theo qui định của pháp luật nên không thuộc đối tượng điều chỉnh của Điều luật này.

Việc bà L cho rằng bà đã thực hiện việc đóng tiền đợt 6 nên Công ty phải bàn giao nhà theo thỏa thuận hợp đồng. Xét, theo lời khai bà L và hồ sơ chứng cứ thể hiện bà L thanh toán số tiền đợt 6 bằng hình thức chuyển khoản qua Ngân hàng vào ngày 01/4/2019, bà L xác nhận việc chuyển tiền là do bà L tự ý thực hiện, không được sự đồng ý của Công ty. Điều này còn thể hiện tại nội dung biên bản làm việc ngày 21/3/2019 tại Công ty về hướng giải quyết ghi nhận *"Chủ đầu tư sẽ thanh lý hợp đồng, phạt 20% giá trị căn hộ theo điều 12.2. của Hợp đồng mua bán. Nếu thanh toán và nhận bàn giao căn hộ, công ty sẽ phạt 10% giá trị hợp đồng để tiếp tục hợp đồng. Bà L và ông V trình bày cần thời gian để xem xét lại hợp đồng trước khi đề ra phương án giải quyết hợp đồng vào lúc 16 giờ 00 phút ngày 27/3/2019 sẽ làm việc lại Công ty và đưa ra quyết định cuối cùng*". Sau đó, bà L gửi đơn xin cứu xét ngày 26/3/2019 cho Công ty giải trình lý do chậm thanh toán, nhận lỗi và xin trả lãi phạt chậm thanh toán 0,05%/ngày. Như vậy, giữa Công ty và bà L không có thỏa thuận nào mới sau ngày Công ty phát hành văn bản số 297/2019/TB-PPY ngày 07/01/2019 cho bà L và ông V Đồng thời, các lý do bà L đưa ra để chậm thanh toán tiền cho Công ty là không chính đáng và cũng không rơi vào trường hợp bất khả kháng. Bà L cũng không thực hiện việc thông báo cho Công ty biết về sự việc của bà theo Điều 14 của hợp đồng mua bán. Nên việc bà L chuyển khoản cho Công ty ngày 01/4/2019 không được thực hiện trong thời hạn của hợp đồng. Việc ông V và đại diện của bà L tại Phiên tòa phúc thẩm cho rằng việc ông bà viết đơn cứu xét không phải do tự nguyện nhưng không được Công ty thừa nhận và ông bà cũng không có chứng cứ chứng minh. Đồng thời, như phân tích trên, tại biên bản giữa các bên ngày 21/3/2020 ông V và bà L đều xác nhận đã vi phạm nghĩa vụ của đợt thanh toán thứ 6 và nhận lỗi do chậm thanh toán.

Theo Điều 18 của Hợp đồng quy định: "*Trường hợp hai bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng*". Nhưng kể từ ngày 23/01/2019 cho đến trước khi khởi kiện ra Tòa án, bà L không có văn bản nào thể hiện ý kiến về những điều trước đó bà cho rằng căn hộ còn thiếu sót; chưa đủ điều kiện để bàn giao; tình trạng khắc phục của Công ty; cũng như việc không có yêu cầu bằng lời nói hoặc văn bản đề nghị Công ty tiến hành bàn giao căn hộ hoặc ý kiến phản hồi gì về việc Công ty yêu cầu chấm dứt thực hiện hợp đồng. Và theo Điều 12.2.2 của hợp đồng mua, bán căn hộ thì " *Trường hợp Bên mua chậm thanh toán 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán qui định tại Phụ lục bản tiến độ thanh toán Căn hộ hoặc theo thông báo từ bên bán cho mỗi đợt thanh toán…Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không phải bồi thường một khoản tiền nào*

cho bên mua sau khi đã thông báo bằng văn bản cho bên mua. Theo đó, ngoài khoản lãi theo Điều 12.2.1 trên bên mua còn phải thanh toán cho bên bán các khoản theo Điều 12.3...". Việc Công ty ban hành Văn bản số 180419/2019/BBTL-PPY ngày 18/6/2019 mời bà L lên giải quyết thanh lý hợp đồng do bà L vi phạm hợp đồng, không thanh toán tiền mua căn hộ theo thông báo số 297/2019/TB-PPY ngày 07/01/2019 là có cơ sở.

Từ những phân tích trên và theo đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty P; Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư S, số Block-T3-CH26/HĐMB-PPY ngày 10/6/2017 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn P và bà L và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn P thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng và tiền chậm bàn giao căn hộ. Sửa một phần bản án sơ thẩm

Ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này và các đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả của việc đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ, do đó cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp. Các đương sự có quyền khởi kiện vụ án khác khi có yêu cầu.

[3] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên bà L phải chịu án phí về yêu cầu giao căn hộ 300.000 đồng và số tiền phạt vi phạm hợp đồng, tiền chậm bàn giao căn hộ không được chấp nhận 522.005.034 đồng là 24.880.201 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên bà L và Công ty P không phải chịu. Hoàn lại án phí tạm nộp cho các đương sự.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 144, Khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các điều 116, 117, 118, 119 và 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 5, 10, 14, 17, 18, 54, 55 và 57 của Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014;

Căn cứ Điều 3 của Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản

Căn cứ vào Luật phí, lệ phí năm 2015;

Căn cứ Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 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;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Trách nhiện hữu hạn P.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L về việc buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn P phải tiếp tục bàn giao căn hộ cho bà L và thực hiện các nội dung còn lại của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 26, tầng 3, Block C theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư S, số Block-T3-CH26/HĐMB-PPY ngày 10/6/2017.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà L về việc yêu cầu bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn P phải thanh thanh toán số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 192.959.998 đồng và tiền chậm bàn giao căn hộ từ ngày 31/3/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm là 329.045.036 đồng. Tổng cộng là 522.005.034 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà L phải chịu án phí là 24.880.201 đồng nhưng được cấn trừ 5.351.000 (Năm triệu ba trăm năm mươi mốt nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2017/0041926 ngày 14/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P.N, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà L còn phải nộp 19.529.201 (Mười chín triệu năm trăm hai mươi chín nghìn hai trăm lẻ một đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại cho bà L 300.000 đồng theo Biên lai Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2019/0105548 ngày 18 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn P 300.000 đồng theo Biên lai Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2019/0105535 ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận M;
- Cục THA DS TP.HCM;
- Chi cục THA DS Q.P.N;
- Chi cục THA DS Quận M;
- Các đương sự;

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

Đặng Huyền Phương

- Lưu hồ sơ vụ án, VP.