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: 1149/2020/DS-PT Ngày: 30-12-2020 V/v tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội	

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 Châu Kim Anh

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Kim Quy
Ông Nguyễn Bá Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Ngọc Phương Thảo – 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 Hoàng Anh Nga, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 và ngày 30 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 591/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2020, về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 550/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6092/2020/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2020 giữa:

Nguyên đơn: Ông **Châu Kim B**, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Căn hộ E3.02.03, chung cư 35 đường L, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Ngô Văn T**, sinh năm 1968.
Địa chỉ: E5.04.01 Chung cư 35 đường L, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 22248 ngày 21/10/2019, lập tại Phòng Công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bị đơn: 1. **Quỹ Phát triển Nhà ở Thành phố M**.

Trụ sở: Số 121 đường Q, Phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật:
Ông Nguyễn Ngọc T, chức vụ: Giám đốc.

2. **Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Q**.

Trụ sở: Số 286 - 288 đường B, Phường M, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật:
Ông Trương Anh T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền:
Ông **Nguyễn Quốc V**, sinh năm 1988.
Địa chỉ: Số 373 đường B, Phường M, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Theo Giấy ủy quyền ngày 16/9/2020).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà **Trần Thị Kim T**, sinh năm 1980.
Địa chỉ: Căn hộ E3.02.03, chung cư 35 đường L, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Ngô Văn T**, sinh năm 1968.
Địa chỉ: E5.04.01 Chung cư 35 đường L, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 003336 ngày 03/6/2020, lập tại Văn phòng Công chứng C).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn – ông Châu Kim B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Châu Kim B có ông Ngô Văn T đại diện trình bày:

Dự án nhà ở xã hội tại số 35 đường L, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Sau đây gọi tắt là "Dự án HOF – HQC L") do Quỹ Phát triển Nhà ở Thành phố M (sau đây gọi tắt là Quỹ Phát triển Nhà ở) làm chủ đầu tư và Công ty cổ phần TV – TM – DV địa ốc Q (sau đây gọi tắt là Công ty Q) là đơn vị hợp tác đầu tư xây dựng. Nguyên đơn là một trong những đối tượng đủ điều kiện mua nhà ở xã hội và có nhu cầu mua nhà ở xã hội. Vào ngày 10/04/2017,

nguyên đơn và Quỹ Phát triển Nhà ở đã ký kết hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội số 60/2017/HĐ-QPTNƠ-HHL.HQC (gọi tắt là "Hợp đồng"), với nội dung:

Hai bên thống nhất ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư được xây dựng hoàn thiện tại dự án nhà ở xã hội số 35 đường L, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do Quỹ Phát triển Nhà ở làm chủ đầu tư dự án. Ký hiệu căn hộ M1, tầng 3, lô E, diện tích sàn xây dựng 74,20m^2, diện tích sử dụng 68,13m^2 và các đặc điểm khác của căn hộ được nêu tại phụ lục 1, bảng chủng loại vật tư. Giá bán căn hộ là 14,000,000 đồng/m^2 (chưa bao gồm 5% VAT). Tổng giá trị căn hộ đã bao gồm thuế là 901,359,900 đồng.

Theo thỏa thuận tại khoản 3.1 Điều 3 của hợp đồng, thời hạn giao nhận căn hộ là quý II năm 2017. Nguyên đơn đã thực hiện đúng các nghĩa vụ của bên mua theo thỏa thuận hợp đồng. Cụ thể: Nguyên đơn đã thanh toán cho Quỹ Phát triển Nhà ở 03 đợt với tổng số tiền là 70% giá trị căn hộ. Tuy nhiên đến hết quý II năm 2017, chủ đầu tư không thực hiện đúng nghĩa vụ giao như đã ký kết, đẩy người mua nhà vào tình thế khó khăn như: phải trả lãi nợ ngân hàng khi mua nhà, đóng tiền nhà thuê hàng tháng, những dự kiến trong sinh hoạt gia đình đều bị đảo lộn.

Với sự phản ứng, yêu cầu quyết liệt và đấu tranh của tập thể cư dân 35 đường L, ngày 31/03/2018 Quỹ Phát triển Nhà ở và Công ty Q đã tổ chức cuộc họp đối thoại với đại diện tập thể nhóm cư dân chung cư mua căn hộ (khách hàng), qua đó các bên thống nhất các nội dung sau:

Cuộc họp ngày 27/11/2018, Quỹ Phát triển Nhà ở và Công ty Q tiếp tục với cư dân đi đến thỏa thuận cam kết thời hạn bàn giao nhà là 31/03/2019. Nếu đến ngày 31/03/2019, Quỹ Phát triển Nhà ở không bàn giao nhà cho cư dân thì sẽ bị phạt 5% giá trị căn hộ.

Ngày 19/02/2019, Quỹ Phát triển Nhà ở và Công ty Q đã tổ chức làm việc với cư dân để đi đến thỏa thuận ba bên về phương thức thanh toán 5% tiền phạt cho cư dân nhưng sau đó Quỹ Phát triển Nhà ở và Công ty Q lại tuyên bố không chấp nhận tiền phạt 5% do chậm giao nhà sau ngày 31/03/2019 và tự ý dời ngày giao nhà vào ngày 30/09/2019.

Căn cứ theo Nghị định 139/2017/NĐ-CP của Chính phủ đã quy định, nếu chủ đầu tư triển khai xây dựng dự án chậm tiến độ đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, chủ đầu tư buộc phải khắc phục hậu quả, bồi thường thiệt hại cho người mua nhà.

Do đó nguyên đơn yêu cầu, buộc Quỹ Phát triển Nhà ở và Công ty Q phải thanh toán cho nguyên đơn các khoản sau:

1. Phạt 5% giá trị căn hộ sau khi giảm giá (do không bàn giao căn hộ cho ông Bảng khi đến hạn ngày 31/03/2019) theo Biên bản làm việc ngày 19/02/2019. Với số tiền: 858,438,000 đồng x 5% = 42,921,900 đồng.

2. Yêu cầu hỗ trợ tiền thuê nhà từ tháng 10/2018 đến ngày bàn giao nhà (tạm tính đến hết tháng 09/2019), mỗi tháng 3,000,000 đồng theo biên bản thỏa thuận ba bên ngày 10/03/2018. Tuy nhiên trong quá trình khởi kiện, ông B đã được nhận bàn giao nhà vào ngày 14/12/2019, do đó ông không yêu cầu thêm, ông chỉ yêu cầu hỗ trợ tiền thuê nhà từ tháng 10/2018 đến hết tháng 09/2019 là 12 tháng x 3,000,000 đồng/tháng = 36,000,000 đồng.

Tổng cộng số tiền buộc Quỹ Phát triển Nhà ở và Công ty Q phải liên đới chịu trách nhiệm chi trả cho nguyên đơn là: 78,921,900 đồng.

Bị đơn Quỹ Phát triển Nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Ngọc T đại diện theo pháp luật trình bày: Quỹ Phát triển Nhà ở Thành phố M (sau đây gọi tắt là Quỹ Phát triển Nhà ở) được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao làm chủ đầu tư Dự án nhà ở xã hội 35 đường L, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 12.382,5m^2, gồm 06 đơn nguyên chung cư 15 tầng (gồm các khối A, B, C, D, E, F) chung khối đế. Dự án có 718 căn hộ.

Quỹ Phát triển Nhà ở được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương hợp tác với Công ty Q để đầu tư Dự án nhà ở xã hội tại số 35 đường L, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn số 3332/UBND-ĐTMT ngày 16/06/2015. Phương thức phân chia sản phẩm của dự án như sau:

- Quỹ Phát triển Nhà ở nhận toàn bộ 02 Block A, B bao gồm các căn hộ nhà ở xã hội, diện tích thương mại – dịch vụ, chỗ để xe và các tiện ích công cộng khác tương ứng có liên quan và tổ chức quản lý, khai thác, sử dụng theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Công ty Q nhận 04 Bock C, D, E, F, bao gồm các căn hộ nhà ở xã hội, diện tích thương mại – dịch vụ, chỗ để xe và các tiện ích công cộng khác tương ứng có liên quan, được bán, cho thuê, cho thuê mua căn hộ nhà ở xã hội và kinh doanh phần diện tích thương mại – dịch vụ theo quy định hiện hành.

Ông Châu Kim B là khách hàng mua căn hộ thuộc khối chung cư phần Công ty Q khai thác kinh doanh (C, D, E, F).

Quỹ Phát triển Nhà ở đã ký hợp đồng với ông Châu Kim B và đã thực hiện đầy đủ các thỏa thuận theo quy định của hợp đồng mua bán căn hộ thuộc

dự án nhà ở xã hội số 35 đường L, phường L, quận T. Đến nay, Quỹ Phát triển Nhà ở đã bàn giao căn hộ cho khách hàng vào ở. Đồng thời, Quỹ Phát triển Nhà ở đã thực hiện bồi thường theo quy định của hợp đồng mua bán cho khách hàng do chậm bàn giao căn hộ.

Do đó, Quỹ Phát triển Nhà ở không đồng ý thực hiện các yêu cầu của ông Châu Kim B theo đơn khởi kiện, vì đây là các yêu cầu ngoài thỏa thuận của hợp đồng mua bán căn hộ.

Bị đơn - Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Q do ông Nguyễn Quốc V đại diện theo ủy quyền trình bày: Công ty Q là đơn vị hợp tác với Quỹ Phát triển Nhà ở, là chủ đầu tư để thực hiện dự án nhà ở xã hội tại số 35 đường L, phường L, quận T theo chủ trương của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại Văn bản số 3332/UBND-ĐTMT ngày 16 tháng 06 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt hợp tác đầu tư dự án nhà ở xã hội số 35 đường L, phường L, quận T. Theo đó, Công ty Q tự cân đối các nguồn vốn để đầu tư xây dựng hoàn thành 06 khối chung cư của dự án, được thụ hưởng và tự tổ chức tiêu thụ các căn hộ thuộc 04 khối chung cư C, D, E, F của dự án.

Ngày 10/04/2017, Quỹ Phát triển Nhà ở có ký hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội số 60/2017/HĐ-QPTNƠ-HHL.HQC với nguyên đơn, thời gian bàn giao căn hộ dự kiến là quý II/2017. Trường hợp Quỹ Phát triển Nhà ở vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ thì Quỹ Phát triển Nhà ở sẽ chịu lãi phạt chậm bàn giao căn hộ cho nguyên đơn.

Tuy nhiên, căn cứ theo thỏa thuận ba bên ký ngày 10/03/2018 thì Công ty Q sẽ thay mặt Quỹ Phát triển Nhà ở chịu trách nhiệm thanh toán tiền lãi chậm bàn giao căn hộ theo hợp đồng mua bán cho nguyên đơn, việc thanh toán khoản tiền lãi chậm bàn giao căn hồ này được Công ty Q thực hiện từ tháng 01/2018 đến tháng 06/2018 với số tiền là 1,000,000 đồng/tháng, từ tháng 07/2018 đến tháng 09/2018 với số tiền là 2,000,000 đồng/tháng.

Ngoài ra do quá thời hạn 30/09/2018 chưa bàn giao được căn hộ cho nguyên đơn, Công ty Q cũng đã phải bồi thường cho nguyên đơn 10% tổng giá trị căn hộ theo hợp đồng mua bán. Công ty Q đã thực hiện việc chi trả khoản tiền này cho nguyên đơn bằng hình thức: Quỹ Phát triển Nhà ở ký Phụ lục hợp đồng điều chỉnh giảm 10% giá bán căn hộ cho nguyên đơn.

Ngày 14/12/2019, Công ty Q cùng Quỹ Phát triển Nhà ở đã bàn giao căn hộ cho nguyên đơn. Hiện nay, Công ty Q đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn tiền phạt chậm bàn giao căn hộ theo khoản 7.1 của hợp đồng mua

bán và tiền hỗ trợ thuê nhà (từ tháng 04/2018 đến tháng 09/2018), với số tiền là: 76,184,702 đồng.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, Công ty Q có ý kiến như sau:

- Đối với yêu cầu thanh toán 5% giá trị căn hộ do không bàn giao nhà đúng thời hạn 31/03/2019 với số tiền là 42,921,900 đồng:

Mặc dù Công ty Q cùng với Quỹ Phát triển Nhà ở và một số khách hàng mua, thuê căn hộ tại Dự án HOF trao đổi, làm việc với nhau nhiều lần vào các ngày 19/10/2018, 27/11/2018, 19/02/2020 (có lập biên bản làm việc) về nội dung: *"Quá thời hạn 31/03/2019, HOF và Công ty Q chưa bàn giao căn hộ hoàn thiện (đã được nghiệm thu đưa căn hộ vào sử dụng) cho khách hàng thì Công ty Q phải chịu phạt 5% giá trị căn hộ (theo giá trị Phụ lục giám giá hợp đồng đã ký)"*. Nhưng, để thống nhất và thực hiện nội dung này, các bên phải cùng ký biên bản thỏa thuận với từng khách hàng cụ thể, khi đó thỏa thuận nêu trên mới có giá trị thực hiện. Vì tại các biên bản làm việc vào các ngày 27/11/2018 (khoản 3 Mục III), ngày 19/02/2020 (điểm c khoản 2) đều ghi nhận nội dung: *"Hình thức thực hiện: Công ty Q và khách hàng ký biên bản thỏa thuận về việc thực hiện nội dung này"*. Tại các buổi làm việc vào ngày 19/10/2018, ngày 27/11/2018 và ngày 19/02/2020 đều không có sự tham gia của nguyên đơn.

Do đó, việc nguyên đơn cho rằng Công ty Q có thỏa thuận với nguyên đơn về việc phạt 5% giá trị căn hộ do quá ngày 31/03/2019 và yêu cầu Công ty Q thanh toán khoản tiền này là hoàn toàn không có cơ sở.

Như vậy, việc phạt vi phạm do chậm bàn giao căn hộ chỉ được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán căn hộ và thỏa thuận ba bên ký ngày 10/03/2018 (Tức là: Công ty Q chỉ có nghĩa vụ thanh toán tiền phạt theo lãi suất được quy định trong hợp đồng mua bán căn hộ; tiền hỗ trợ thuê nhà đến tháng 09/2018 và tiền phạt 10% giá trị căn hộ) Công ty Q đã thực hiện các nghĩa vụ này.

Do đó Công ty Q không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

- Đối với yêu cầu thanh toán tiền hỗ trợ thuê nhà tạm tính từ tháng 10/2018 đến tháng 09/2019 là 3,000,000 đồng/tháng x 12 tháng = 36,000,000 đồng:

Theo thỏa thuận ba bên ký ngày 10/03/2018, Công ty Q chỉ có thỏa thuận hỗ trợ tiền thuê nhà cho nguyên đơn từ tháng 04/2018 đến tháng 06/2018 số tiền là 1,000,000 đồng/tháng, từ tháng 07/2018 đến tháng 09/2018 với số tiền là 2,000,000 đồng/tháng. Quá ngày 30/09/2018, do chưa bàn giao được căn hộ cho

khách hàng, Công ty Q đã phải chịu phạt 10% giá trị căn hộ. Như vậy, yêu cầu này của nguyên đơn là không có cơ sở, nằm ngoài nội dung đã thỏa thuận tại hợp đồng mua bán căn hộ và thỏa thuận ba bên như đã trình bày ở trên. Do đó Công ty Q không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Từ những nội dung đã trình bày nêu trên, Công ty Q đề nghị Hội đồng xét xử xem xét: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị Công ty Q thanh toán 5% giá trị căn hộ do không bàn giao nhà đúng thời hạn 31/03/2019 và thanh toán tiền hỗ trợ thuê nhà tạm tính từ tháng 10/2018 đến tháng 09/2019.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị Kim T do ông Ngô Văn T đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà Trần Thị Kim T là vợ của nguyên đơn. cùng thống nhất ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 550/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Căn cứ Điều 418 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 16 Luật Kinh doanh bất động sản 2014;

- Căn cứ Điều 27 Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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, sửa đổi năm 2014.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Châu Kim B đối với Quỹ Phát triển Nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Q về việc buộc buộc bị đơn phải thanh toán 5% giá trị căn hộ do không giao nhà đúng thời hạn 31/03/2019 với số tiền 42,921,900 đồng (bốn mươi hai triệu chín trăm hai mươi mốt nghìn chín trăm đồng); hỗ trợ tiền thuê nhà từ tháng 10/2018 đến tháng 09/2019 với số tiền là 36,000,000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng), tổng cộng là 78,921,900 đồng (bảy mươi tám triệu chín trăm hai mươi mốt nghìn chín trăm đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 12/10/2020, Tòa án nhân dân quận T nhận được Đơn của ông Châu Kim B, kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa;

Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn được làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại Điều 271; Điều 272; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, đương sự đã đóng tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận về hình thức.

[2] Về việc xét xử vắng mặt bị đơn: Nguyên đơn và người liên quan vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền có mặt tại phiên tòa. Các bị đơn đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung:

[3] Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bị đơn phải thanh toán khoản tiền phạt 5% trên tổng giá trị căn hộ (theo phụ lục hợp đồng đã ký) do giao nhà sau ngày 31/3/2019 với số tiền là 42,921,900 đồng, như đã thống nhất tại biên bản làm việc ngày 19/10/2018; ngày 27/12/2018 và ngày 19/02/2019. Đồng thời, bị đơn phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ giao nhà bằng hình thức hỗ trợ tiền thuê nhà từ tháng 10/2018 đến hết tháng 9/2019, tổng cộng 12 tháng x 2,000,000 đồng = 36,000,000 đồng. Tổng cộng hai khoản là 78,921,900 đồng. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn và đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm với lý do việc thực hiện chậm giao nhà đã được bị đơn thực hiện xong. Riêng đối với thỏa thuận giảm thêm 5% trên giá của phụ lục hợp đồng và hỗ trợ tiền thuê nhà từ tháng 10/2018 đến hết tháng 9/2019, là nằm ngoài nội dung đã thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán căn hộ và Thỏa thuận ba bên. Các bên không ký thỏa thuận ba bên liên quan đến yêu các yêu cầu này, nên không có giá trị thực hiện. Do đó, vấn đề Hội đồng xét xử cần đặt ra là các Biên bản làm việc có nội dung bị đơn thỏa thuận nếu giao căn hộ sau ngày 31/3/2019 thì bị phạt thêm 5% trên giá trị phụ lục hợp đồng, là có giá trị thực hiện và đồng thời bị đơn có phải tiếp tục hỗ trợ tiền thuê nhà theo quy định pháp luật làm cơ sở để xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[4] Đối với yêu cầu bồi thường 5% trên giá đã giảm:

[4.1] Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội số 60/2017/HĐ-QPTNƠ-HHL.HQC ngày 10/04/2017 được ký kết giữa ông Châu Kim B và Quỹ Phát triển Nhà ở, tại khoản 7.1 Điều 7 có quy định về trách nhiệm do vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ là nếu hết hạn ngày 31/12/2017, Quỹ Phát triển Nhà ở chưa bàn giao căn hộ và ông Châu Kim B đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng, Quỹ Phát triển Nhà ở phải chịu phạt theo lãi suất cho vay mua nhà ở xã hội (do Ngân hàng nhà nước công bố) tại thời điểm chậm bàn giao trên tổng số tiền bên khách hàng đã thanh toán cho bên Quỹ Phát triển Nhà ở (thời điểm bên khách hàng chịu phạt được tính từ ngày 01/01/2018).

[4.2] Tại Biên bản làm việc ngày 27/11/2018 có nội dung chậm thực hiện giao căn hộ theo thỏa thuận Công ty Q sẽ thay mặt Quỹ Phát triển Nhà ở chịu trách nhiệm thanh toán tiền lãi chậm bàn giao căn hộ; hỗ trợ tiền thuê nhà từ tháng 04/2018 đến tháng 6/2018 mỗi tháng 1,000,000 đồng; từ tháng 7/2018 đến tháng 9/2018 mỗi tháng 2,000,000 đồng và bồi thường cho nguyên đơn 10% trên tổng giá trị căn hộ theo Hợp đồng mua bán. Ngoài ra còn có nội dung nếu giao nhà chậm sau ngày 31/3/2018 sẽ tiếp tục phải chịu phạt thêm 5% giá trị (hợp đồng sau giảm giá). Nhưng không có chữ ký của nguyên đơn, người đại diện của nguyên đơn xác định tại thời điểm này nguyên đơn không có ủy quyền cho người đại diện.

[4.3] Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn thừa nhận tại Thỏa thuận 3 bên (gồm nguyên đơn và bị đơn) ký ngày 10/3/2018 Công ty Q sẽ thay mặt Quỹ Phát triển Nhà ở chịu trách nhiệm thanh toán tiền lãi chậm bàn giao căn hộ từ tháng 01/2018; đã thực hiện xong việc hỗ trợ tiền thuê nhà từ tháng 04/2018 đến tháng 6/2018 mỗi tháng 1,000,000 đồng; từ tháng 7/2018 đến tháng 9/2018 mỗi tháng 2,000,000 đồng và cũng tại Biên bản thỏa thuận ba bên ngày 09/01/2019, trong

đó nguyên đơn cùng ký tên có nội dung thỏa thuận điều chỉnh mức giá bán căn hộ giảm 10%. Đồng thời, tại phụ lục hợp đồng cùng ngày nguyên đơn và Quỹ Phát triển Nhà ở đã ký hợp đồng điều chỉnh giá bán căn hộ nhà ở xã hội theo biên bản thỏa thuận nêu trên. Nhưng không nhắc đến thỏa thuận phạt thêm 5% sau giảm giá, sau đó bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện thỏa thuận này. Đủ cơ sở xác định ba bên thống nhất không thực hiện thỏa thuận phạt thêm 5% trên Hợp đồng sau giảm giá. Do đó, các Biên bản làm việc có nội dung bị đơn thỏa thuận nếu giao căn hộ sau ngày 31/3/2019 thì bị phạt thêm 5% trên giá trị phụ lục hợp đồng, là không có giá trị thực hiện.

[4.4] Mặt khác, ngày 14/12/2019 tại Biên bản bàn giao căn hộ nguyên đơn đã ký nhận bàn giao căn hộ có nội dung thỏa thuận như sau: "*Bên B (nguyên đơn) đồng ý chấp nhận các nghĩa vụ trách nhiệm liên quan đến căn hộ kể từ ngày ký biên bản này. Vì vậy bên B không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện nào đối với Bên A (bị đơn) liên quan đến việc bàn giao căn hộ*." cũng không có nội dung thỏa thuận buộc bị đơn tiếp tục bồi thường 5% trên giá đã giảm như các Biên bản làm việc nêu trên.

[4.5] Từ những căn cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bị đơn đã thực hiện việc bồi thường theo đúng thỏa thuận do chậm bàn giao căn hộ theo hợp đồng mua bán căn hộ và phụ lục hợp đồng. Nguyên đơn không trực tiếp ký thỏa thuận ba bên về việc buộc bị đơn phải tiếp tục phạt thêm 5% giá trị hợp đồng sau giảm giá, làm cho thỏa thuận trong các Biên bản làm việc không có giá trị thực hiện. Để làm căn cứ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán phạt 5% trên giá hợp đồng sau giảm giá, là có cơ sở để chấp nhận. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về phần này.

[5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn tiếp tục buộc bị đơn phải hỗ trợ tiền thuê nhà từ tháng 10/2018 đến hết tháng 9/2019, tổng cộng 12 tháng x 2,000,000 đồng = 36,000,000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, bị đơn đã thỏa thuận và thực hiện xong việc hỗ trợ tiền thuê nhà từ tháng 01/2018 đến tháng 06/2018 với số tiền là 1,000,000 đồng/tháng, từ tháng 07/2018 đến tháng 09/2018 với số tiền là 2,000,000 đồng/tháng đúng như thỏa thuận ba bên đã ký kết. Ngoài ra, hai bên không có thỏa thuận bổ sung, bị đơn đã thực hiện xong việc bồi thường thiệt hại theo thỏa thuận tại hợp đồng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bồi thường thêm ngoài hợp đồng là không có căn cứ để chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm, nguyên đơn phải chịu do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật Tố tụng Dân sự năm 2015,

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Căn cứ Điều 418 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 16 Luật Kinh doanh bất động sản 2014;

Căn cứ Điều 27 Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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, sửa đổi năm 2014.

Tuyên xử, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 550/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Châu Kim B đối với Quỹ Phát triển Nhà ở Thành phố M và Công ty Cổ phần Tư vấn -Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Q về việc buộc bị đơn phải thanh toán 5% giá trị căn hộ do không giao nhà đúng thời hạn 31/03/2019 với số tiền 42,921,900 đồng *(bốn mươi hai triệu, chín trăm hai mươi mốt nghìn, chín trăm đồng)*; hỗ trợ tiền thuê nhà từ tháng 10/2018 đến tháng 09/2019 với số tiền là 36,000,000 đồng *(ba mươi sáu triệu đồng)*, tổng cộng là 78,921,900 đồng *(bảy mươi tám triệu, chín trăm hai mươi mốt nghìn, chín trăm đồng)*.

2. Án phí :

Dân sự sơ thẩm:

Ông Châu Kim B phải chịu 3,946,095 đồng *(ba triệu, chín trăm, bốn mươi sáu nghìn, không trăm chín mươi lăm đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, được cấn trừ vào số tiền 1,973,048 đồng *(một triệu, chín trăm, bảy mươi ba nghìn, không trăm bốn mươi tám đồng)*, tiền tạm ứng án phí mà ông Châu Kim B đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0008322 ngày 12/09/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Châu Kim B còn phải tiếp tục nộp 1,973,047 đồng *(một triệu, chín trăm*

bảy mươi ba nghìn, không trăm bốn mươi bảy đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nộp tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Quỹ Phát triển Nhà ở Thành phố M và Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Dân sự phúc thẩm: Ông Châu Kim B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300,000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)*, được cấn trừ số tiền 300,000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* theo Biên lai tạm ứng án phí số AA/2019/0062189 ngày 14/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Châu Kim B đã thực hiện xong án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP.Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân quận T;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận T;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Châu Kim Anh