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:1012/2024/DS-PT
Ngày:11-12- 2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng".

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 Thị Kim

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Ngọc Hương

Bà Huỳnh Thị Như Hà

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 11 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 694/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 512/2024/DS-ST ngày 26/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5654/QĐXXPT-DS ngày 28/10/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 16984/2024/QĐPT-DS ngày 25/11/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1987;(vắng mặt)

Địa chỉ: Căn hộ A18.24 Chung cư S I, đường số 5, xã P P, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Trần Thị Kim Q, sinh năm: 1988;(có mặt)

Địa chỉ: Căn hộ D3.15 – Block D, Chung cư E Đ S G 2, số 02 đường D7, phường PL B, Thành phố T Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo Văn bản ủy quyền ngày 18/3/2023 tại Văn Phòng Công chứng Bình thạnh Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty Cổ phần B P K

Địa chỉ: B0.15 Chung cư S I, Cụm B – Khu dân cư 13E (Phía Nam), Đô thị mới N T p, ấp 5, xã P P, huyện B C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Dương Kim C, sinh năm 1995 (có mặt)

Địa chỉ: Tầng 2, Tòa nhà 194 G B, số 473 Đ B P, Phường 25, quận B T, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 21/5/2024.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Diễm T, sinh năm 1989. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Căn hộ A18.24 Chung cư S I, đường số 5, xã P P, huyện B C, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 22 tháng 3 năm 2023 và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Đ có người đại diện hợp pháp theo ủy quyền là bà Trần Thị Kim Q trình bày:

Ngày 23/10/2019, ông Nguyễn Thanh Đ và Công ty cổ phần B P K (gọi tắt là Công ty) đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ số A19.24/HĐMB-SGINTELA/2019 (gọi tắt là Hợp đồng). Giá trị hợp đồng mua bán đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 1.286.012.000 đồng (Một tỷ, hai trăm tám mươi sáu triệu, mười hai nghìn đồng). Giá trị hợp đồng mua bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng là 1.169.101.818 đồng (Một tỷ, một trăm sáu mươi chín triệu, một trăm lẻ một nghìn, tám trăm mười tám đồng). Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, ông Đ đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình. Theo thỏa thuận tại khoản 1.19 Điều 1 của Hợp đồng thì thời hạn dự kiến bàn giao căn hộ là 31/12/2020 và theo khoản 8.1 Điều 8 của Hợp đồng thì ngày phải bàn giao căn hộ là sớm hơn hoặc muộn hơn so với ngày bàn giao dự kiến là 03 tháng, tức ngày phải bàn giao căn hộ là ngày 31/3/2021. Tuy nhiên, ngày phải bàn giao căn hộ theo Hợp đồng có xem xét đến thời gian xảy ra dịch bệnh Covid-19 mà Công ty đã nêu đơn phương. Cụ thể, Công ty B P K đã nêu sự kiện bất khả kháng xảy ra vào năm 2020 là dịch bệnh Covid-19 dẫn đến tình trạng dự án phải tạm ngừng thi công nên ông Đ đồng ý cộng thêm 54 ngày vào thời gian bàn giao căn hộ. Đúng ra thì năm 2020, diễn biến dịch bệnh không phức tạp và không thể xem xét là bất khả kháng, bởi không hề có một công văn nào của cơ quan Nhà nước nêu về sự kiện bất khả kháng do giãn cách xã hội nhưng ông Đ vẫn đồng ý cộng thêm 54 ngày nhằm chia sẻ một phần khó khăn tài chính mà Công ty đang gặp phải. Do đó, ngày bàn giao chính thức sau khi cộng thêm 54 ngày là ngày 24/05/2021.

Tuy nhiên, thời gian thực tế Công ty bàn giao căn hộ cho ông Đ là vào ngày 19/10/2022, trong khi đó, nếu tính ngày bàn giao nhà có xét đến sự kiện bất khả kháng thì phải là ngày 24/05/2021. Vì thế, từ ngày 24/05/2021 đến ngày 19/10/2022, Công ty đã chậm bàn giao căn hộ cho ông Đ là 513 ngày. Tuy nhiên, ông Đ đã trễ hạn thanh toán 98 ngày vì thế phần trễ hạn thanh toán 98 ngày theo

bảng liệt kê thanh toán tại Điều 2 Phụ lục 2 thì ông Đ sẽ bù trừ vào số ngày Công ty đã chậm bàn giao căn hộ cho nguyên đơn.

Căn cứ theo điểm a Khoản 12.1 Điều 12 của Hợp đồng: "Bên Bán sẽ bị phạt bằng 0,03% (không phẩy không ba phần trăm) trên mỗi ngày trễ hạn đối với số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì) tính trên thời gian chậm bàn giao Căn hộ kể từ Ngày Phải Bàn Giao Căn Hộ theo quy định tại Khoản 8.1 Điều 8 Hợp đồng này trừ trường hợp do lỗi của Bên Mua". Như vậy, số tiền phạt chậm bàn giao được tính theo công thức sau: Số tiền phạt chậm bàn giao = Số ngày tính lãi x 0.03% x Số tiền Bên đã thanh toán cho Bên bán (không bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì). Cụ thể:

- Số tiền tương ứng 70% giá trị căn hộ đã được thanh toán chưa tính thuế giá trị gia tăng là: 70% x 1.286.012.000 đồng = 818.371.272 đồng.

- Số ngày tính lãi chậm bàn giao căn hộ: Từ ngày 31/3/2021 đến ngày 19/10/2022) trừ thời gian bất khả kháng (54 ngày) và trừ thời gian ông Đ chậm thanh toán (98 ngày) = 415 ngày.

- Số tiền phạt do Công ty chậm bàn giao căn hộ là: 70% giá trị căn hộ chưa bao gồm VAT (818.371.272 đồng) x thời gian chậm bàn giao x 0,03% = 818.371.272 đồng x 415 ngày x 0.03% = 101.887.223.364 đồng (Làm tròn 101.800.000 đồng).

Ông Đ đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ số A19.24/HĐMB-SGINTELA/2019 vào ngày 23/10/2019, với kỳ vọng là nơi để vợ và con ông Đ sau này có chỗ ở thoải mái tại Thành phố Hồ Chí Minh trong thời gian mang thai và sinh sản. Do sự chậm trễ bàn giao căn hộ của Công ty nên đã ảnh hưởng đến vợ và con của ông Đ, nhất là khoảng thời gian vợ ông Đ mang thai, gia đình ông Đ đã ở nhà thuê, không gian chật hẹp và hàng tháng gia đình ông Đ lại thêm chi phí trả thuê nhà trọ mỗi tháng 2.200.000 đồng/tháng. Việc chậm trễ sử dụng căn hộ đã ảnh hưởng quá nhiều đến thời gian, tiền bạc và kế hoạch cho cuộc sống cho các thành viên của gia đình ông Đ.

Căn cứ theo Điều 360 Bộ luật dân sự 2015: "Trường hợp có thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ gây ra thì bên có nghĩa vụ phải bồi thường toàn bộ thiệt hại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác". Vì vậy, ông Đ yêu cầu Công ty phải bồi thường một phần thiệt hại do Công ty vi phạm nghĩa vụ bàn giao Căn hộ không đúng thời hạn được ghi trong hợp đồng, cụ thể như sau:

Số tiền trả tiền thuê nhà trọ từ tháng 6/2021 đến tháng 9/2022: 15 tháng x 1.600.000 đồng/tháng = 24.000.000 đồng.

Vì ông Đ thuê phòng trọ nên chủ phòng trọ không có hợp đồng mà hai bên cứ thế giao dịch qua ngân hàng (Đính kèm bản chụp sao kê ngân hàng chuyển khoản tiền thuê phòng trọ hàng tháng). Do đó, Ông Đ khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần B P K phải thanh toán cho ông Đ các khoản tiền sau:

- Tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ là 101.800.000 đồng (Một trăm lẻ một triệu, tám trăm nghìn đồng).

- Số tiền bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng là 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng).

Tổng cộng số tiền Công ty cổ phần B P K phải thanh toán cho ông Đ là 125.800.000 đồng (Một trăm hai mươi lăm triệu, tám trăm nghìn đồng); yêu cầu thanh toán toàn bộ một lần.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn trình bày do nhầm lẫn trong cách tính toán nên xác định lại số tiền phạt chậm bàn giao căn hộ như sau: 415 ngày x 0,03%/ngày x 810.187.560 đồng = 100.868.351 đồng, làm tròn 100.800.000 đồng.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, đại diện nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại tiền thuê nhà trọ tháng 6 và tháng 7 năm 2021 là 4.400.000 đồng và xác định lại số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại là 19.600.000 đồng.

Bị đơn Công ty cổ phần B P K có người đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Dương Kim C trình bày:

Ngày 23/10/2019 Công ty Cổ phần B P K (sau đây gọi là Công ty B P K) ký hợp đồng mua bán căn hộ số A19.24/HĐMB-SGINTELA/2019 với ông Nguyễn Thanh Đ về việc mua bán căn hộ số A19.24 (Căn hộ) tại Dự án chung cư Cụm B - Một phần Khu dân cư 13E (phía Nam), Đô Thị mới N Thành phố, xã Phong Phú, huyện B C (S I) (gọi tắt là "Dự Án"). Giá bán căn hộ là 1.286.012.000 đồng (đã bao gồm VAT). Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty B P K đã nỗ lực thực hiện triển khai các công việc cần thiết. Theo Khoản 1.19 Điều 1 và Khoản 8.1 Điều 8 của Hợp đồng mua bán, ngày dự kiến bàn giao căn hộ là ngày 31/12/2020 và ngày phải bàn giao căn hộ có thể sớm hoặc muộn hơn tối đa 03 (ba) tháng kể từ ngày dự kiến bàn giao, tức là ngày 31/3/2021. Tuy nhiên, khi đến ngày phải bàn giao căn hộ thì Công ty chưa thể bàn giao theo đúng thỏa thuận vì lý do bất khả kháng và một số lý do khác. Cụ thể như sau:

Vào cuối năm 2019, Dự án Saigon Intela đã được cất nóc và đang triển khai giai đoạn hoàn thiện căn hộ để đảm bảo bàn giao đúng tiến độ đã cam kết trong Hợp đồng mua bán. Tuy nhiên, cùng thời điểm đó, dịch Covid-19 đã bắt đầu bùng phát ở Trung Quốc và lây lan mạnh trên toàn thế giới. Vào năm 2020, Chính phủ Việt Nam đã ban hành quyết định công bố dịch bệnh chủng mới nguy hiểm vào ngày 01/02/2020 (Quyết định số 173/QĐ-TTg). Trong thời gian này, tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh và địa bàn huyện Bình Chánh, Cơ quan Nhà nước đã ban hành các lệnh giãn cách xã hội, đóng cửa, tạm ngưng hoạt động kinh doanh, tạm ngừng thi công công trình... để kiểm soát và phòng chống dịch. Sau khi lệnh giãn cách xã hội được dỡ bỏ, Công ty lại tiếp tục gặp khó khăn từ phía các nhà thầu do phần lớn công nhân không quay lại thành phố làm việc, số công nhân hiện hữu làm việc thì liên tục bị nhiễm bệnh dẫn đến tình trạng khan hiếm, thiếu hụt nhân công trầm trọng, dẫn đến tiến độ thi công của Dự án Saigon Intela bị ảnh hưởng nghiêm trọng trong thời gian dài.

Mặt khác, toàn bộ nền kinh tế thế giới đều bị ảnh hưởng do đại dịch, làm cho chuỗi cung ứng hàng hóa, vật tư giữa các quốc gia bị gián đoạn, thiếu hụt.

Trong khi hầu hết các vật tư, thiết bị hoàn thiện của các căn hộ đều được nhập khẩu từ nước ngoài, dẫn đến Dự án tiếp tục bị gián đoạn tiến độ vì thiếu hụt vật tư trong khi Dự án đã sẵn sàng cho giai đoạn thi công hoàn thiện. Khó khăn nối tiếp khó khăn, nhưng với mục tiêu hàng đầu là bàn giao căn hộ cho khách hàng một cách chỉnh chu nhất, Công ty không có lựa chọn nào khác ngoài việc vẫn tiếp tục thi công đúng chất lượng, lắp đặt đúng danh mục vật tư, thiết bị như cam kết dù đã bị trễ tiến độ. Vì vậy, mặc dù Công ty đã nỗ lực hết sức bằng mọi biện pháp, mọi cố gắng nhưng Công ty không thể triển khai thi công đúng tiến độ như dự kiến dẫn đến việc chậm bàn giao nhà cho các khách hàng nói chung và ông Đ nói riêng.

Về mặt pháp lý, Công ty cho rằng việc chậm tiến độ thi công Dự án dẫn đến chậm bàn giao căn hộ cho ông Đ của Công ty là do sự kiện bất khả kháng, cụ thể như sau: Theo Khoản 1 điều 14 Hợp đồng và Khoản 1 Điều 156 Bộ Luật Dân sự 2015 quy định: "Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép". Tại thời điểm Công ty ký kết Hợp đồng mua bán với ông Đ, trên thế giới cũng như Việt Nam chưa có thông tin nào về đại dịch Covid-19. Đến cuối năm 2019 đầu năm 2020, trên thế giới đại dịch xuất hiện một cách đột ngột, không dự báo trước và tại Việt Nam, ca bệnh đầu tiên đã được phát hiện vào đầu năm 2020 dù Nhà nước đã đưa ra nhiều biện pháp. Do đó có thể thấy, dịch bệnh Covid là một "sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được". Khi dịch bệnh nhiều lần bùng phát làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công Dự án, Công ty đã kịp thời gửi các văn bản thông báo đến Khách hàng cũng như đến ông Đ, bao gồm Thông báo số 10/2020/TB-BPK ngày 10/04/2020; Thông báo số 15/2020/TB-BPK ngày 29/04/2020; Thông báo số 18/2020/TB-BPK ngày 25/05/2020; Thông báo số 04/2021/TB-BPK ngày 10/07/2021 và Thông báo số 05/2021/TB-BPK ngày 01/10/2021 để thông báo về các sự kiện bất khả kháng đã làm ảnh hưởng đến tiến độ bàn giao căn hộ.

Bằng tất cả nỗ lực, cứ mỗi đợt nới lỏng giãn cách xã hội theo quy định của Cơ quan Nhà nước, Công ty đều đẩy mạnh triển khai, thực hiện toàn bộ các công tác để tiếp tục thi công trong khuôn khổ lệnh nới lỏng tương ứng (nhanh chóng thanh toán cho các nhà thầu, nhà cung cấp, ký kết các hợp đồng thi công, mua bán vật tư, thiết bị...). Có nghĩa là Công ty "không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép" theo quy định của pháp luật. Trên thực tế, đại dịch Covid-19 xuất hiện, kéo dài từ cuối năm 2019 và khi lệnh giãn cách xã hội được Chính phủ dỡ bỏ thì Chính phủ vẫn chưa tuyên bố dịch Covid đã chấm dứt và đến ngày 03/6/2023 Ban Chỉ đạo Quốc gia phòng, chống dịch Covid mới thống nhất chuyển Covid-19 từ bệnh truyền nhiễm nhóm A xuống nhóm B. Như vậy, có thể nói từ ngày 03/6/2023 dịch Covid-19 mới chính thức kết thúc. Dù đại dịch đã kết thúc, cuộc sống của người dân cũng như các hoạt động sản xuất kinh doanh đã trở lại bình thường nhưng hậu quả của đợt dịch bệnh để lại vô cùng to lớn như nền kinh tế đất nước bị suy giảm nghiêm trọng, lạm phát, thất nghiệp gia tăng, các công ty phá sản… Đứng trước khó khăn chung của toàn xã hội và Công ty phải chịu ảnh hưởng nặng nề từ đại dịch Covid-

19 nhưng với tất cả mong muốn và tinh thần làm việc nghiêm túc nhằm bàn giao căn hộ đến tay khách hàng một cách sớm nhất, Công ty đã triển khai thi công và hoàn tất các thủ tục pháp lý sớm nhất, cụ thể: Ngày 22/12/2020, Dự án đã được Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh nghiệm thu phòng cháy chữa cháy. Ngày 03/03/2021, Dự án đã được Cục công tác phía Nam - Bộ Xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu của Công ty.

Vào thời điểm ngày 03/03/2021, Dự án đã hoàn tất đầy đủ các thủ tục pháp lý để bàn giao căn hộ cho khách hàng theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, để đảm bảo việc bàn giao căn hộ cho khách hàng của Dự án trong tình trạng tốt nhất và chỉnh chu nhất, Công ty cần thêm thời gian để sửa chữa một số khiếm khuyết nhỏ của công trình thường có khi thi công, đề phòng xảy ra những khiếm khuyết nghiêm trọng có thể xuất hiện sau một thời gian sử dụng cũng như hoàn thiện một số nội thất thông minh bên trong căn hộ nhằm đưa đến tay khách hàng sản phẩm hoàn thiện nhất, tránh rủi ro không đáng có cho khách hàng khi sử dụng căn hộ nên đến ngày 21/05/2021, Công ty mới chính thức bắt đầu bàn giao căn hộ đầu tiên đến khách hàng (Theo thông báo số 34/2021/TB-BPK ngày 10/05/2021) nhưng số lượng căn hộ bàn giao là rất nhiều (hơn 1000 căn) nên Công ty buộc phải chia thành nhiều đợt bàn giao từ tầng thấp đến tầng cao để công tác bàn giao căn hộ được thuận lợi, cũng như đảm bảo an toàn trong công tác phòng, chống dịch và đảm bảo an toàn sức khỏe cho khách hàng dẫn đến việc bàn giao kéo dài. Cụ thể thời điểm bàn giao căn hộ cho nguyên đơn là ngày 19/10/2022.

Đối với yêu cầu buộc Công ty B P K thanh toán số tiền phạt vi phạm hợp đồng số A16.03/HĐMB-SGINTELA/2019 là 101.800.000 đồng: Công ty B P K có ý kiến như sau: Tại điểm a, khoản 12.1, Điều 12 hợp đồng quy định: "Bên Bán sẽ bị phạt bằng 0,03% (không phẩy không ba phần trăm) trên mỗi ngày trễ hạn đối với số tiền bên mua đã thanh toán cho bên bán (không bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì) tính trên thời gian chậm bàn giao căn hộ kể từ ngày phải bàn giao căn hộ tại khoản 8.1 Điều 8 của hợp đồng này trừ trường hợp do lỗi của bên mua".

Về thời gian vi phạm: Theo quy định tại hợp đồng ngày phải bàn giao căn hộ là ngày 31/3/2021 tuy nhiên trong quá trình dịch Covid-19 diễn ra phía Công ty B P K cũng đã có thông báo về sự kiện bất khả kháng với thời gian 54 ngày. Vì vậy, thời gian bàn giao căn hộ được ghi nhận bắt đầu từ ngày 24/5/2021 và ngày bắt đầu bàn giao căn hộ đầu tiên là ngày 21/5/2021 tức phía công ty B P K không vi phạm thời hạn bàn giao nhà, không phát sinh tiền phạt chậm bàn giao là 0.03%/ngày trên mỗi ngày trễ hạn đối với số tiền bên mua đã thanh toán cho bên bán (không bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì);

Đối với số tiền tính phạt vi phạm: Ông Đ đã thanh toán 70% giá trị căn hộ (không bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì) tương đương số tiền 827.476 599 đồng. Do Công ty không vi phạm thời hạn bàn giao nên không phát sinh tiền phạt vi phạm, vì vậy ông Đ yêu cầu Công ty thanh toán số tiền phạt vi phạm là không có cơ sở.

Đối với yêu cầu buộc Công ty B P K bồi thường thiệt hại tiền thuê nhà 19.600.000 đồng. Công ty B P K không đồng ý bởi: Căn cứ khoản 3 Điều 418 Bộ luật Dân sự quy định "Các bên có thể thỏa thuận về việc bên vi phạm nghĩa vụ chỉ phải chịu phạt vi phạm mà không phải bồi thường thiệt hại hoặc vừa phải chịu phạt vi phạm và vừa phải bồi thường thiệt hại. Trường hợp các bên có thỏa thuận về phạt vi phạm nhưng không thỏa thuận về việc vừa phải chịu phạt vi phạm và vừa phải bồi thường thiệt hại thì bên vi phạm nghĩa vụ chỉ phải chịu phạt vi phạm."

Xét theo hợp đồng giữa Công ty B P K với ông Đ có thỏa thuận phạt vi phạm nhưng không có thỏa thuận bồi thường thiệt hại. Vì vậy Công ty B P K không có nghĩa vụ bồi thường cho ông Đ. Do đó Công ty B P K yêu cầu Tòa án bác yêu cầu buộc công ty B P K thanh toán số tiền phạt vi phạm do chậm bàn giao căn hộ là 101.800.000 đồng và bác yêu cầu buộc Công ty B P K bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng là: 24.000.000 đồng.

Đồng thời, Công ty B P K có yêu cầu phản tố như sau:

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tại Phụ lục 02 đính kèm Hợp đồng số A19.24/HĐMB-SGINTELA trong các dợt thanh toán 4, 5, 6, 7, Cụ thể:

- Đợt 4: Ngày phải thanh toán 23/4/2020, ngày ông Đ thực tế thanh toán: 07/5/2020, trễ 14 ngày.

- Đợt 5: Ngày phải thanh toán 23/6/2020, ngày ông Đ thực tế thanh toán: 17/8/2020, trễ 55 ngày.

- Đợt 6: Ngày phải thanh toán 23/8/2020, ngày ông Đ thực tế thanh toán: 01/9/2020, trễ 09 ngày.

- Đợt 7: Ngày phải thanh toán 23/10/2020, ngày ông Đ thực tế thanh toán: 12/11/2020, trễ 20 ngày.

Căn cứ vào điểm a (i) khoản 12.2 Điều 12 Hợp đồng mua bán căn hộ, ông Đ có nghĩa vụ thanh toán tiền phạt do chậm thanh toán với lãi suất 0,03%/ngày trên số tiền chậm thanh toán, tổng cộng là 2.276.241 đồng (Hai triệu, hai trăm bảy mươi sáu nghìn, hai trăm bốn mươi mốt đồng). Do đó, Công ty B P K yêu cầu ông Nguyễn Thanh Đ phải thanh toán cho Công ty B P K tiền lãi phạt chậm thanh toán là 2.276.241 đồng (Hai triệu, hai trăm bảy mươi sáu nghìn, hai trăm bốn mươi mốt đồng) một lần ngay khi bản án có hiệu lực.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện bị đơn xác định lại số tiền phạt chậm thanh toán do nhầm lẫn trong cách tính toán, cụ thể Công ty B P K yêu cầu ông Đ phải thanh toán cho công ty số tiền phạt chậm thanh toán là 1.601.085 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Diễm T trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Thanh Đ, bà xác nhận khoản tiền ông Đ kiện đòi Công ty cổ phần B P K là tài sản riêng của ông Đ, bà hoàn toàn không liên quan và để ông Đ được toàn quyền quyết định không cần thông qua ý kiến của bà. Bà xác nhận bà không có ý kiến, không tranh chấp, không khiếu nại về sau đối với

mọi quyết định của ông Đ trong suốt quá trình giải quyết vụ án từ lúc bắt đầu cho đến khi kết thúc.

Bản án dân sự sơ thẩm số 512/2024/DS-ST ngày 26/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh Đ đối với Công ty cổ phần B P K về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ.

1.1. Buộc Công ty cổ phần B P K có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Thanh Đ số tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ là 100.800.000 đồng (Một trăm triệu, tám trăm nghìn đồng) phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số A19.24/HĐMB-SGINTELA/2019 ngày 23/10/2019).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn Thanh Đ cho đến khi thi hành án xong, Công ty cổ phần B P K còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh Đ về việc yêu cầu Công ty cổ phần B P K bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng số tiền là 19.600.000 đồng (Mười chín triệu, sáu trăm nghìn đồng).

1.3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh Đ về việc yêu cầu Công ty cổ phần B P K bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng số tiền là 4.400.000 đồng (Bốn triệu, bốn trăm nghìn đồng).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần B P K.

2.1. Buộc ông Nguyễn Thanh Đ có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty cổ phần B P K số tiền phạt do thanh toán trễ hạn là 1.601.085 đồng (Một triệu, sáu trăm lẻ một nghìn, không trăm tám mươi lăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Công ty cổ phần B P K cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Thanh Đ còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Nguyễn Thanh Đ phải chịu 1.280.000 đồng (Một triệu, hai trăm tám mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Thanh Đ đã nộp là 3.145.000 đồng (Ba triệu, một trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0042799 ngày 17 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Thanh Đ được nhận lại số tiền chênh lệnh là 1.865.000 đồng (Một triệu, tám trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).

3.2. Công ty cổ phần B P K phải chịu 5.040.000 đồng (Năm triệu, không trăm bốn mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà Công ty cổ phần B P K đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng)

theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0033360 ngày 11 tháng 3 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty cổ phần B P K phải nộp thêm số tiền án phí là 4.740.000 đồng (Bốn triệu, bảy trăm bốn mươi nghìn đồng)

Bản án sơ thẩm còn tuyên về thời hạn kháng cáo và thủ tục thi hành án.

Ngày 09/8/2024, Công ty Cổ phần B P K là bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 512/2024/DS-ST ngày 26/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Lý do kháng cáo: Bản án sơ thẩm chưa đánh giá được hết những tài liệu chứng cứ cũng như các tình tiết tại hồ sơ vụ án liên quan đến sự kiện bất khả kháng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Cổ phần B P K. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Xem xét lại toàn bộ vụ án, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu phản tố, người kháng cáo không rút kháng cáo, các đương sự không hòa giải được với nhau.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

- Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo qui định của pháp luật.

- Về nội dung: Không có cơ sở xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án số 512/2024/DS-ST ngày 26/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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] Đơn kháng cáo của bị đơn công ty cổ phần B P K: Đơn kháng cáo được thực hiện đảm bảo đúng về thời hạn, đúng thủ tục kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án và tư cách tham gia tố tụng của đương sự được Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quy định.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo: Sau khi xem xét yêu cầu kháng cáo của đương sự, đối chiếu với toàn bộ chứng cứ, lời trình bày và đối chất tại phiên tòa. Xét thấy:

[2.1] Đơn kháng cáo cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Công ty cổ phần B P K trình bày nội dung kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 512/2024/DS-ST ngày 26/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là do Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá được hết những

tài liệu chứng cứ cũng như các tình tiết tại hồ sơ vụ án liên quan đến sự kiện bất khả kháng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của công ty Cổ phần B P K. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

[2.2] Người đại diện nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của bị đơn và cho rằng, bản án sơ thẩm đã xem xét đầy đủ tính pháp lý của hợp đồng, quá trình thực hiện cũng như sự vi phạm của các bên, việc vi phạm của bị đơn đối với nguyên đơn là lỗi chủ quan và đã quá rõ ràng. Phía nguyên đơn đã trừ ra, bỏ đi thời điểm dịch bệnh Covid mà Chính phủ ban hành về thời gian dịch bệnh, chỉ yêu cầu phạt đối với thời gian mà bị đơn vi phạm chậm bàn giao nhà, đây là lỗi chủ quan của bị đơn. Nếu bị đơn không còn tình tiết bất khả kháng nào khác ngoài dịch bệnh đã nêu thì bên nguyên đơn không chấp nhận lời trình bày của bị đơn. Đề nghị giữ y bản án sơ thẩm.

[2.3] Xét thấy, nguyên đơn khởi kiện bị đơn vì phát sinh tranh chấp từ Hợp đồng mua bán căn hộ số A19.24/HĐMB-SGINTELA/2019 vào ngày 23/10/2019. Do quá trình thực hiện mua bán bị đơn đã chậm bàn giao căn hộ so với thời gian thỏa thuận của các bên. Nguyên đơn yêu cầu phạt bị đơn chậm bàn giao căn hộ với số tiền là 101.800.000 đồng (Một trăm lẻ một triệu, tám trăm nghìn đồng) và đã được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là 100.800.000 đồng (Một trăm triệu, tám trăm nghìn đồng). Bị đơn cũng có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn phải chịu tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ chậm thanh toán (điểm a (i) khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng mua bán căn hộ) là 1.601.085 đồng (Một triệu, sáu trăm lẻ một nghìn, không trăm tám mươi lăm đồng). Phía nguyên đơn cũng đồng ý với yêu cầu phản tố này, nhưng không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

- Các bên tại phiên tòa đều thừa nhận có sự vi phạm, có lỗi trong quá trình thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, tuy nhiên bị đơn cho rằng việc vi phạm nghĩa vụ chậm bàn giao căn hộ là do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid, nên cần xem xét về tình tiết bất khả kháng cho bị đơn. Lý do này không được phía nguyên đơn đồng ý mà nguyên đơn cho rằng thời gian dịch bệnh đã được phía nguyên đơn trừ ra theo đúng thời hạn quy định của Chính phủ ban hành, nên buộc bị đơn phải chịu phạt về sự vi phạm của khoản thời gian còn lại.

- Nhận thấy bị đơn có vi phạm vào thời gian bàn giao căn hộ, và thời điểm hoàn thành căn hộ để bàn giao cho ông Đ cũng có nằm trong thời điểm cách ly do dịch bệnh Covid. Nhưng phía nguyên đơn cũng đã trừ ra thời gian này không tính vào thời điểm bàn giao là đúng quy định. Căn cứ vào Biên bản bàn giao căn hộ lập ngày 19/10/2022 giữa ông Nguyễn Thanh Đ và Công ty B P K, thì ngày ông Đ đã nhận bàn giao căn hộ là ngày 19/10/2022. Như vậy, Công ty B P K đã chậm bàn giao căn hộ cho ông Đ với tổng thời gian là 415 ngày. Phía nguyên đơn xác định thời gian chậm bàn giao căn hộ: Tính từ ngày 24/5/2021 đến ngày 19/10/2022: 513 ngày, trừ thời gian chậm thanh toán 98 ngày. Tổng số ngày chậm bàn giao căn hộ cho ông Đ còn lại là 415 ngày. Nguyên đơn yêu cầu phạt 415 ngày x 0,03%/ngày x 810.187.560 đồng = 100.868.351 đồng. Nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 100.800.000 đồng. Số tiền này là cũng phù

hợp sự thỏa thuận trong hợp đồng và không trái pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không có ý kiến gì hay kháng cáo về số tiền mà nguyên đơn yêu cầu, chỉ kháng cáo cho rằng việc chậm bàn giao nhà là do tình hình dịch bệnh Covid bị ảnh hưởng nên kéo theo nhiều hậu quả mà Công ty phải gánh chịu, đề nghị Tòa án phúc thẩm phải xem xét hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại. Tuy nhiên, xét thấy bị đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm nhưng không nêu ra được sự sai sót, vi phạm nghiêm trọng nào của Tòa án cấp sơ thẩm theo quy định tại Điều 310 của Bộ luật Tố tụng, ngoài lời trình bày bị đơn cũng không cung cấp chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình để Hội đồng xem xử xem xét, do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đồng quan điểm với Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần B P K.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 512/2024/DS-ST ngày 26/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh Đ đối với Công ty cổ phần B P K về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ.

1.1. Buộc Công ty cổ phần B P K có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Thanh Đ số tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ là 100.800.000 đồng (Một trăm triệu, tám trăm nghìn đồng) phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số A19.24/HĐMB-SGINTELA/2019 ngày 23/10/2019).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn Thanh Đ cho đến khi thi hành án xong, Công ty cổ phần B P K còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh Đ về việc yêu cầu Công ty cổ phần B P K bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng số tiền là 19.600.000 đồng (Mười chín triệu, sáu trăm nghìn đồng).

1.3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh Đ về việc yêu cầu Công ty cổ phần B P K bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng số tiền là 4.400.000 đồng (Bốn triệu, bốn trăm nghìn đồng).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần B P K.

2.1. Buộc ông Nguyễn Thanh Đ có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty cổ phần B P K số tiền phạt do thanh toán trễ hạn là 1.601.085 đồng (Một triệu, sáu trăm lẻ một nghìn, không trăm tám mươi lăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Công ty cổ phần B P K cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Thanh Đ còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Nguyễn Thanh Đ phải chịu 1.280.000 đồng (Một triệu, hai trăm tám mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Thanh Đ đã nộp là 3.145.000 đồng (Ba triệu, một trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0042799 ngày 17 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Thanh Đ được nhận lại số tiền chênh lệnh là 1.865.000 đồng (Một triệu, tám trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).

3.2. Công ty cổ phần B P K phải chịu 5.040.000 đồng (Năm triệu, không trăm bốn mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà Công ty cổ phần B P K đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0033360 ngày 11 tháng 3 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty cổ phần B P K phải nộp thêm số tiền án phí là 4.740.000 đồng (Bốn triệu, bảy trăm bốn mươi nghìn đồng)

3. Về án phí:

Án phí phúc thẩm: là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) bị đơn Công ty cổ phần B P K phải chịu, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005880 ngày 15/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 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 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;

- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Bình Chánh;
- THADS huyện Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng (T.20).

Phạm Thị Kim