

Bản án số: 430/2024/DS-PT

Ngày: 15/5/2024

V/v 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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hoàng Hoa

Các Thẩm phán: Bà Doãn Thị Kim Thúy

Bà Nguyễn Thị Thoa

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Tâm 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:** Ông Nguyễn Nam Hưng - Kiểm sát viên.

Vào ngày 15 tháng 5 năm 2024 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 231/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 03 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 173/2023/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1907/2024/QĐPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2024 và quyết định tạm ngừng phiên tòa số 5808/2024/QĐPT-DS ngày 06 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1959. Địa chỉ: Số Y, Lầu D, đường V, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên lạc: Số Y1, đường C, Phường N, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

- **Bị đơn:** Công ty **Trách nhiệm hữu hạn H**. Trụ sở: Tầng C, block B, chung cư C, Số X, đường V1, Phường R, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Quang H1** – Chức vụ: Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Mai T**, sinh năm 1993 (có mặt) và bà **Phạm Lâm Bảo T1**, sinh năm 1995 (vắng mặt). Cùng địa chỉ liên lạc: Số V, đường C1, phường N1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 07/6/2022)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư ông **Nguyễn T2** – Công ty Luật TNHH Đ thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên lạc: Số V, đường C1, phường N1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Trần Thanh H2**, sinh năm 1957. Địa chỉ: Số Y1, đường C, Phường N, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2: Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1959. Địa chỉ: Địa chỉ: Số Y, Lầu D, đường V, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên lạc: Số Y1, đường C, Phường N, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền ngày 22/02/2019). (có mặt)

2/ **Công ty Cổ phần S**. Trụ sở: Số U, đường N, Phường K, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Tiên D** – Chức vụ: Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Trần Nhật Quế C**, sinh năm 1997. Địa chỉ: Số U, đường N, Phường K, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền ngày 8/11/2022) (xin vắng mặt).

3/ **Công ty Trách nhiệm hữu hạn C1 (Việt Nam)**. Trụ sở: Tòa nhà A, số G L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Đặng Phương H3** – Chức vụ: Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Huỳnh Vũ Yên T3**, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số G, đường L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền ngày 15/5/2023). (xin vắng mặt).

- Người kháng cáo: **Công ty Trách nhiệm hữu hạn H**, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/7/2018, bản tự khai ngày 25/02/2019, 18/09/2018, 09/10/2019 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án nguyên đơn là ông Nguyễn Văn N trình bày:

Ngày 06/01/2016, ông N có ký hợp đồng mua bán căn hộ cao tầng T số căn hộ: F, Block A, số HĐ: A2-11-01/HĐMB/CITYGATE (gọi tắt là Hợp đồng), mua Căn hộ F, tọa lạc tại địa chỉ: Chung cư T, Số Q, đường V1, Phường R, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh với Công ty Trách nhiệm hữu hạn H (gọi tắt là Công ty H). Phương thức thanh toán tiền, chia thành 9 đợt theo tiến độ thi công, thời hạn thanh toán được thực hiện theo phụ lục 2 kèm theo Hợp đồng. Thời gian bàn giao nhà dự kiến là 31/7/2017 (có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với ngày dự kiến tối đa là 06 tháng).

Tại điều 8 trong Hợp đồng hai bên đã ký kết thì ngày bàn giao thực tế là ngày bên mua phải thanh toán đủ tổng cộng 95% giá bán căn hộ và 2% phí bảo trì cho phía Công ty H.

Ngày 03/01/2018, ông N đã thanh toán đợt 8 (25%) và 2% phí bảo trì, Tổng cộng ông N đã thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ và 2% phí bảo trì. Tổng số tiền là 1.735.907.400 (Một tỷ bảy trăm ba mươi lăm triệu chín trăm lẻ bảy ngàn bốn trăm) đồng, có giấy xác nhận của công ty đã nhận đủ tiền hợp đồng với ông N. Tuy

nhiên, sau khi Công ty H nhận xong số tiền trên nhưng cũng bàn giao căn hộ cho ông, mà lại có văn bản cho rằng ông do ông N chậm thanh toán trong những đợt trước. Ông N đã nhiều lần gửi đơn đến Công ty H yêu cầu giao căn hộ nhưng phía Công ty không có phản hồi, không bàn giao căn hộ cho ông N.

Ngày 19/4/2018, phía Công ty H đã đề nghị ông N ký hợp đồng thuê nhà ở. Cụ thể, ông N cho Công ty H thuê lại căn hộ F, Block A tại chung cư T trong vòng 03 tháng từ ngày 19/4/2018 đến ngày 19/7/2018. Số tiền thuê nhà Công ty H chuyển trả cho ông N bằng hình thức trừ vào tiền phạt chậm trả.

Cùng ngày, Công ty H có lập biên bản xác nhận tiền thanh toán: Tính đến ngày 19/4/2018 ông N đã thanh toán tổng số tiền căn hộ F, Block A tại Chung cư T là 1.759.617.450 đồng. Ông N đã thanh toán đủ 95%, tiền kinh phí bảo trì và tiền phạt chậm nộp, đã đủ điều kiện nhận nhà. Theo phiếu thu ngày 19/4/2018, ông N đã chuyển tiền phạt chậm nộp căn hộ F cho Công ty H số tiền là 23.710.050 (Hai mươi ba triệu bảy trăm mười ngàn không trăm năm mươi) đồng. Sau khi hoàn tất thủ tục hợp đồng cho thuê nhà ở tại văn phòng Công ty H (tại Tầng C, block B, chung cư C, Số X, đường V1, Phường R, Quận I), ông N có qua gặp Ban quản lý mới được cấp thẻ từ lên xem nhà. Khi lên xem thì ông N phát hiện nhà có người ở, không phải là nhà trống như Công ty H đã báo. Ông N có biên bản xác nhận của 02 hộ gia đình đã ở trong căn hộ F và ban quản lý chung cư cũng xác nhận là có người ở trong căn hộ số F vào ngày 27/3/2018, việc cho người vào ở trong căn hộ là do Công ty H yêu cầu không phải ban quản lý chung cư tự quyết định. Ông N cho rằng nhà ông đã được sử dụng từ ngày 27/3/2018 và có đề nghị với Công ty H đổi ngày thuê nhà ghi trong hợp đồng từ ngày 19/4/2018 sang 27/3/2018. Phía Công ty H đã làm hợp đồng khác ghi ngày ký hợp đồng là ngày 15/4/2018 và xác nhận thời điểm giao nhận nhà ở là ngày 27/3/2018, thời hạn cho thuê là 03 tháng kể từ ngày 27/3/2018 đến ngày 27/6/2018. Bằng hợp đồng này, Công ty H đã xác nhận có sử dụng căn hộ số F của ông N từ ngày 27/3/2018. Công ty H có gửi hợp đồng thuê nhà ngày 15/4/2018 cho ông N ký lại hợp đồng nhưng ông N không đồng ý cho thuê nhà và không ký hợp đồng thuê nhà ngày 15/4/2018. Do ông N cho rằng Công ty H đã lừa dối ông khi tự ý cho người vào ở trong nhà của ông mà không thông báo với ông. Đồng thời, ông N chuyển trả biên bản bàn giao nhà cho phía Công ty H với yêu cầu hủy Hợp đồng yêu cầu Công ty H bồi thường hợp đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Ông N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện Công ty H tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ cao tầng T số căn hộ: F, Block A số HĐ: A2- 11-01/HĐMB/CITYGATE ngày 06/01/2016, mua Căn hộ F, tọa lạc tại địa chỉ: Chung cư T, Số Q, đường V1, Phường R, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Yêu cầu Công ty H bàn giao căn hộ F, block A theo hiện trạng quy định trong hợp đồng vào ngày 01/8/2023. Đồng thời thanh toán tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 12 của Hợp đồng từ thời điểm ông N đóng đủ khoản tiền 95% giá trị hợp đồng và 2% phí bảo trì từ ngày 03/01/2018. Tuy nhiên ông N chỉ yêu cầu tính tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ từ ngày 20/4/2018 đến ngày 01/8/2023 hoặc đến ngày bàn giao căn hộ trên thực tế. Số tiền phạt tạm

tính từ ngày 20/4/2018 đến ngày 20/6/2023 là: 654.437.090 (Sáu trăm năm mươi bốn triệu bốn trăm ba mươi bảy ngàn không trăm chín mươi) đồng.

Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn H trình bày:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn H (gọi tắt là Công ty H) có ký hợp đồng mua bán căn hộ A2-11-01/HĐMB/CITYGATE ngày 06/01/2016 với ông Nguyễn Văn N. Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì giá bán căn hộ là 1.825.555.200 (Một tỷ tám trăm hai mươi lăm triệu năm trăm năm mươi lăm ngàn hai trăm) đồng, trong đó giá bán là 1.792.965.000 (Một tỷ bảy trăm chín mươi hai triệu chín trăm sáu mươi lăm ngàn) đồng và quỹ bảo trì là 32.599.200 (Ba mươi hai triệu năm trăm chín mươi chín ngàn hai trăm) đồng, phương thức thanh toán theo 03 tháng/ đợt (90 ngày thanh toán 1 lần). Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì ông N luôn có tình chậm trễ trong việc thanh toán tiền, sau khi thanh toán hết đợt 1 thì nhân viên kinh doanh bên Công ty H nhiều lần nhắc nhở ông N về việc thanh toán thông qua điện thoại hay gửi Thông báo đóng tiền về nhà ông N. Công ty H cũng đã hỗ trợ ông N bằng cách giới thiệu các ngân hàng thực hiện các thủ tục vay tiền, nhưng ông N vẫn không có thành ý muốn làm. Sau đó do không nhận được phản hồi từ phía ông N nên Công ty H đã thông báo bằng điện thoại và gửi Thông báo bằng văn bản ngày 13/9/2016 thì ông N đã thanh toán tiền Đợt 2 trễ hạn 161 ngày so với hạn thanh toán. Những đợt thanh toán sau đó ông N đã có tình chậm trễ việc thanh toán cho Công ty H nên Công ty đã quyết định gửi Thông báo v/v Thanh lý Hợp đồng mua bán T căn hộ số A2-11-01/HĐMB/CITYGATE với ông Nguyễn Văn N.

Ngày 18/4/2018, Công ty H đồng ý giảm 50% tiền phạt chậm nộp cho ông N theo đơn trình bày ngày 07/3/2018 tương đương số tiền 23.710.050 (Hai mươi ba triệu bảy trăm mười ngàn năm mươi) đồng. Do Công ty H thấy ông N chưa có nhu cầu về nhà ở nên Công ty H đã thỏa thuận về việc thuê lại và ký hợp đồng thuê căn hộ số F, block A tại Chung cư T của ông N trong thời hạn 03 tháng (kể từ ngày 19/4/2018- 19/7/2018). Việc thỏa thuận trên nhằm mục đích giải quyết chỗ ở cho cư dân C bị ảnh hưởng của vụ cháy ngày 23/3/2018. Công ty H nhận được Thông báo chỉ đạo số 122/TB-VP ngày 27/3/2018 của Ủy ban nhân dân Quận I về việc bố trí chỗ ở tạm cư tại căn hộ T cho những hộ bị ảnh hưởng của vụ cháy.

Phía Công ty H có ý kiến là sẽ bàn giao nhà cho ông N theo đúng hiện trạng theo biên bản xem xét tại chỗ. Phía Công ty H sẽ sửa chữa và vệ sinh trước khi bàn giao nhà cho ông N, nếu ông N đồng ý nhận 03 tháng tiền thuê nhà. Theo Hợp đồng thì Công ty H đã bàn giao căn hộ cho ông N thể hiện qua biên bản giao căn hộ ngày 21/4/2018 đã có hiệu lực, Hợp đồng thuê căn hộ cùng ngày cũng có hiệu lực do có chữ ký của ông N. Ông N đã nhận tiền thuê nhà từ phía Công ty H nhưng sau đó chuyển trả lại. Thực tế hai bên vẫn chưa bàn giao căn hộ theo Hợp đồng thuê nhà, hiện nhà đang đóng cửa.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Ông Mai T là đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty H trình bày Công ty H đồng ý bàn giao căn hộ cho ông N, đồng thời đồng ý trả tiền thuê nhà 03 tháng như đã thỏa thuận. Không đồng ý trả tiền phạt do chậm bàn giao nhà từ thời điểm 20/4/2018 đến ngày 01/8/2023 như yêu cầu của ông N do Công ty H đã bàn giao nhà cho ông N vào ngày 21/4/2018.

Người quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1/ Công ty Cổ phần S trình bày: Ngày 15/5/2018, Công ty Cổ phần S (viết tắt: Công ty S1) có ký hợp đồng quản lý vận hành nhà chung cư số: 005/2018/SVT với Công ty Trách nhiệm hữu hạn H (gọi tắt là Công ty H). Theo hợp đồng thì tại khoản 10.1 điều 10 của Hợp đồng thì thời hạn của Hợp đồng được tính kể từ ngày S1 triển khai nhân sự làm việc thường trực tại tòa nhà T. Tại điều 3 của Hợp đồng thì phía S1 chỉ quản lý vận hành phần sở hữu chung của Tòa nhà T trong đó bao gồm: bảo đảm trật tự an ninh công cộng, xử lý vệ sinh môi trường, bảo dưỡng hệ thống kỹ thuật, vận hành và điều khiển (điện, nước, máy bơm nước, máy phát điện,..) và các dịch vụ khác của Tòa nhà. Đồng thời, cũng trong hợp đồng trên S1 sẽ thay mặt Công ty H quản lý, cập nhật, phát hành thông báo giá dịch vụ quản lý vận hành và tiến hành thu phí quản lý tòa nhà, phí dịch vụ, phí tiêu thụ nước sinh hoạt của chủ sở hữu căn hộ theo định kỳ hàng tháng. Thực tế khi vận hành thì phía Công ty H sẽ gửi danh sách chủ sở hữu căn hộ và cách tính quản lý để bên S1 thực hiện việc cập nhật, phát hành thông báo và thu phí quản lý, và sẽ chuyển lại số tiền đã thu trên cho Công ty H. Còn S1 chỉ nhận phí dịch vụ cố định từ Công ty H. Kể từ thời điểm nhận quản lý vận hành Tòa nhà T đến nay, Căn hộ F không phát sinh chi phí nước và không có người ở và việc Căn hộ trên khóa cửa thì phía S1 không biết gì về việc này. Nay ông Nguyễn Văn N khởi kiện Công ty H về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ thì S1 không có ý kiến.

2/ Công ty Trách nhiệm hữu hạn C1 (Việt Nam) có bà Huỳnh Vũ Yên T3 là đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 01/7/2017, Công ty TNHH C1 (Việt Nam) có ký hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản số CBRE/HCM-AMG-C182/2017 với Công ty Trách nhiệm hữu hạn H (gọi tắt là Công ty H) cho dự án T, hiệu lực của hợp đồng từ thời điểm ký kết đến ngày 31/5/2018. Phía Công ty TNHH C1 (Việt Nam) không quản lý bên trong căn hộ dù cho là bàn giao hay chưa bàn giao cho bên mua. Công ty TNHH C1 (Việt Nam) không tham gia vào quá trình bàn giao căn hộ, mà chủ đầu tư sẽ là người trực tiếp bàn giao căn hộ cho bên mua. Việc bàn giao căn hộ giữa ông Nguyễn Văn N và Công ty H thì C1 không chứng kiến. Đồng thời phía C1 không có ý kiến về việc ông N có yêu cầu khởi kiện Công ty H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 173/2023/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N. Buộc bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn H phải bàn giao căn hộ F, Block A tọa lạc tại địa chỉ: Chung cư T, Số Q, đường V1, Phường R, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh với hiện trạng theo quy định của hợp đồng mua bán căn hộ cao tầng T số căn hộ: F Block A số HĐ: A2- 11-01/HĐMB/CITYGATE lập ngày 06/01/2016 vào ngày 01/8/2023.

Tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ tạm tính đến ngày 20/6/2023 là 654.437.090 (Sáu trăm năm mươi bốn triệu bốn trăm ba mươi bảy ngàn không trăm chín mươi) đồng, tiền phạt sẽ được tiếp tục tính đến ngày Công ty H bàn giao căn hộ trên thực tế.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 30.177.484 (Ba mươi triệu một trăm bảy mươi bảy ngàn bốn trăm tám mươi bốn) đồng. Nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ông Nguyễn Văn N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.247.000 (Sáu triệu hai trăm bốn mươi bảy ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số 0018072 ngày 26/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, Công ty Trách nhiệm hữu hạn H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại số tiền phạt chậm trả và thời gian tính nghĩa vụ chậm bàn giao căn hộ không thuộc lỗi của bị đơn mà do nguyên đơn cố tình không nhận nhà để khởi kiện đòi công ty.

Tại phiên tòa phúc thẩm lần 1, Tòa án đã cho hoãn phiên tòa để các bên thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn hộ để nhằm xác định rõ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Ngày 10/5/2024 hai bên đã bàn giao căn hộ cho nhau xong.

Ngày 15/5/2024, Tòa án tiếp tục xét xử, tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu tính lãi phạt như án sơ thẩm đã tuyên. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm đã bỏ qua chứng cứ bị đơn có thông báo yêu cầu bàn giao căn hộ cho nguyên đơn đến nhận căn hộ vào ngày 27/6/2018 và Tòa án nhân dân Quận I đã thụ lý vụ án vào ngày 05/7/2018 là phù hợp với ý của nguyên đơn không đồng ý nhận căn hộ mà đợi Tòa án giải quyết. Vụ việc kéo dài qua đợt dịch covid đến ngày 06/7/2023 Tòa án nhân dân Quận I mới đưa vụ án ra xét xử là không do lỗi của bị đơn, nhưng Tòa án lại tính lãi phạt công ty cho đến ngày bàn giao căn hộ cho bên mua, là không xem xét đầy đủ các tình tiết của vụ án. Việc nguyên đơn đã đồng ý ký hợp đồng cho thuê lại căn hộ cho bị đơn dù sau đó đổi ý cũng không thấy sơ thẩm xét đến, là không khách quan. Vì vậy đề nghị Tòa phúc thẩm xem xét lại toàn diện những lỗi của hợp đồng và yêu cầu lấy ngày 20/4/2018 theo đề nghị của khách hàng đến ngày công ty ấn định bàn giao là 26/7/2018 để cho thấy rằng công ty không có nghĩa vụ trả lãi phạt trong trường hợp này. Đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật. Đơn kháng cáo của đương sự nằm trong hạn luật định nên hợp lệ.

- Về nội dung vụ án: Việc nguyên đơn từ chối không nhận căn hộ là vi phạm khoản 4 Điều 8 của Hợp đồng. Do đó, chỉ có cơ sở xác định về thời gian chậm bàn giao đến ngày 23/7/2018. Bản án sơ thẩm xác định bị đơn chậm bàn giao căn hộ từ ngày 20/4/2018 đến ngày 20/6/2023 là 1885 ngày là không chính xác. Việc nguyên đơn khởi kiện và từ chối tiếp nhận bàn giao căn hộ với lý do chờ Tòa án giải quyết làm thời hiệu hưởng quyền của nguyên đơn bị gián đoạn theo quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 153 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, việc Tòa án nhân dân Quận I thụ lý giải quyết từ năm 2018 đến 05/7/2023 mới đưa ra xét xử không được tính là thời gian chậm bàn giao căn hộ như Bản án sơ thẩm đã xác định. Căn cứ điểm a, khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng, thì bị đơn chỉ phải chịu lãi phạt theo thời gian chậm bàn giao từ ngày 20/4/2018 đến ngày 23/7/2018 là 95 ngày:

$$95 \text{ ngày} \times 0,02\% \times 1.735.907.400 \text{ đồng} = 32.982.240 \text{ đồng}.$$

Bởi các lẽ trên, Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, Sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Buộc Công ty TNHH H phải chịu phạt do chậm bàn giao căn hộ là 32.982.240 đồng.

NHẬN THẤY

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa; căn cứ vào sự tự nguyện thỏa thuận của các bên đương sự và trình bày của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

I/ Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn H được thực hiện trong thời hạn luật định theo Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp thuận xem xét lại theo trình tự phúc thẩm.

II/ Về nội dung vụ án:

[1] Theo hợp đồng thời hạn giao nhà quy định có thể gia hạn thêm ít nhất 6 tháng, như vậy hạn giao nhà là ngày 31/7/2017 tính đến 6 tháng sau là ngày 01/01/2018.

Ngày 03/01/2018, ông N thanh toán đợt 8 (25%) và 2% phí bảo trì, ông N đã thanh toán đủ 95% số tiền căn hộ và 2% phí bảo trì. Tổng số tiền Công ty H đã nhận của ông N là 1.735.907.400 (Một tỷ bảy trăm ba mươi lăm triệu chín trăm lẻ bảy ngàn bốn trăm) đồng, có giấy xác nhận của công ty. Tuy nhiên, sau khi Công ty H đã nhận số tiền trên nhưng không bàn giao căn hộ cho ông N theo như Điều 8 tại Hợp đồng là do phía ông N vi phạm thời hạn thanh toán trong những đợt trước dẫn đến phát sinh phí phạt chậm trả. Như vậy có chứng cứ cho thấy đến ngày 01/01/2018, ông N chưa thanh toán xong nghĩa vụ theo Hợp đồng quy định, cụ thể

ông N vi phạm thời hạn các kỳ thanh toán dẫn đến việc phạt chậm thanh toán nghĩa vụ hợp đồng. Việc này cũng thể hiện thông qua việc ông N có đơn xin giảm bớt lãi phạt. Hội đồng xét xử nhận thấy tại khoản điều trong hợp đồng cũng quy định việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán của bên mua, là nguyên nhân dẫn đến việc bên bán có quyền không bàn giao căn hộ đúng thời hạn quy định. Tuy nhiên, đến thời điểm ngày 27/3/2018, do sự kiện cháy khu chung cư C, Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh đã chỉ đạo cho Công ty H phải khắc phục mọi hậu quả và tổ chức chỗ ở tạm thời cho những người cư trú trong khu chung cư C bị cháy, nên Công ty H đã cho 02 hộ dân bị cháy vào ở tại căn hộ của ông N theo chỉ đạo của chính quyền địa phương ngay ngày 27/3/2018, là ngày xảy ra hỏa hoạn.

Ngày 19/4/2018, phía Công ty H và ông N ký hợp đồng thuê lại căn hộ F Block A tại chung cư T trong vòng 03 tháng từ ngày 19/4/2018 đến ngày 19/7/2018. Số tiền thuê nhà Công ty H chuyển trả cho ông N bằng hình thức trừ vào tiền phạt chậm trả.

Cũng cần lưu ý thêm rằng đến thời điểm ngày 01/01/2018, ông N đang có đơn xin giảm lãi phạt chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán, số tiền lãi phạt chậm thực hiện là 47.420.100 đồng. Vì để khắc phục hậu quả việc cháy chung cư C và giúp các hộ dân tạm có chỗ ở nên Công ty H đã đề nghị ông N ký hợp đồng cho thuê lại căn hộ trên với giá 9.000.000 đồng/tháng. Vì đề ông N đồng ý cho thuê lại căn hộ nên công ty đã giảm $\frac{1}{2}$ lãi phạt cho ông N, tức số tiền lãi phạt chỉ còn 21.710.050 đồng. Hai bên cũng đã có thỏa thuận số tiền thuê nhà sẽ được trừ cho số lãi phạt, ông N đã đồng ý ký hợp đồng cho thuê và nhận số tiền cho thuê còn lại theo thỏa thuận sau khi trừ nghĩa vụ với công ty.

Để hợp pháp hóa số tiền ông N chịu phạt do chậm thanh toán tiền mua nhà cùng số tiền cho thuê nhà là 21.710.050 đồng, Công ty H có lập biên bản xác nhận tiền thanh toán: Theo phiếu thu ngày 19/4/2018, ông N đã chuyển tiền phạt chậm nộp căn hộ F cho Công ty H số tiền là 23.710.050 (Hai mươi ba triệu bảy trăm mười ngàn không trăm năm mươi) đồng.

Theo ông N trình bày thì sau khi ký hợp đồng cho thuê nhà ở tại văn phòng Công ty H (tại Tầng C, block B, chung cư C, Số X, đường V1, Phường R, Quận I), ông N có qua gặp Ban quản lý và được cấp thẻ từ lên xem nhà. Khi lên xem thì ông N phát hiện nhà có người ở, không phải là nhà trống như Công ty H đã báo. Ông N có biên bản xác nhận của 02 hộ gia đình đã ở trong căn hộ F và ban quản lý cũng xác nhận là có người ở trong căn hộ số F vào ngày 27/3/2018, việc cho người vào ở trong căn hộ là do Công ty H yêu cầu không phải ban quản lý chung cư tự quyết định. Ông N cho rằng nhà ông đã được sử dụng từ ngày 27/3/2018 và có đề nghị với Công ty H đổi ngày thuê nhà ghi trong hợp đồng từ ngày 19/4/2018 sang 27/3/2018.

Phía Công ty H đã làm hợp đồng khác ghi ngày ký hợp đồng là ngày 15/4/2018 và xác nhận thời điểm giao nhận nhà ở là ngày 27/3/2018, thời hạn cho thuê là 03 tháng kể từ ngày 27/3/2018 đến ngày 27/6/2018. Nhưng sau đó ông N không đồng ý cho thuê nữa và đã gửi trả số tiền cho thuê nhà đã nhận cho công ty qua tài khoản công ty. Như vậy từ thời điểm ký hợp đồng cho thuê của hai bên, có

cơ sở khẳng định không bên nào vi phạm nghĩa vụ gì trong hợp đồng mua bán căn hộ để phải chịu phạt nữa. Do nghĩa vụ thanh toán cũng đầy đủ mà nghĩa vụ bàn giao nhà là đã coi như đang được thực hiện. Bằng chứng là ông N đã ký nhận chỉ số điện, nước của căn hộ xong. Tuy nhiên, khi ông phát hiện ra việc cho bên khác vào ở trước đó vào ngày 27/3/2018 rồi công ty mới ký hợp đồng sau, nên ông có đề nghị lùi ngày lại cho đúng ngày thuê là 27/3/2018 chứ không phải 19/4/2018. Nhưng sau đó ông đổi ý không đồng ý cho thuê nữa bằng cách trả lại số tiền 21.000.000 đồng qua tài khoản công ty, nhưng ngày chuyển trả là vào ngày 28/9/2018, sau khi ông khởi kiện ra tòa án gần hai tháng sau đó.

Khi hết hạn hợp đồng cho thuê, ngày 27/6/2018, Công ty đã gửi văn bản yêu cầu ông N đến nhận bàn giao căn hộ. Ông N đã không đồng ý và có đề nghị kiện vụ án ra Tòa để giải quyết.

Như vậy, theo chứng cứ là bản hợp đồng thuê nhà 03 tháng do hai bên đồng ý ký nhận cho thuê lại, có cơ sở để kết luận đến thời điểm này, căn hộ chung cư của bên bán đã được chuẩn bị sẵn sàng để bàn giao. Việc chậm bàn giao căn hộ giữa hai bên là do ông N còn nợ lãi phạt chậm trả (chứng cứ thể hiện là ông N đang có đơn xin giảm bớt lãi phạt chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán), và đồng ý cho thuê lại căn hộ nói trên (hai bên đã ký hợp đồng cho thuê). Nên biên bản bàn giao các bên ký ngày 21/4/2018 chỉ mới là bàn giao chỉ số điện nước, còn căn hộ thì hai bên thống nhất đem cho thuê với thời hạn 03 tháng tính từ ngày 19/4/2018.

Tòa án cấp phúc thẩm nhận thấy để xử lý tình thế bất khả kháng cho các hộ dân bị cháy chung cư C có chỗ ở tạm, Công ty H4 đã giảm 50% lãi phạt chậm trả cho ông N và đề nghị thuê lại căn hộ của ông N trong 03 tháng, ông N cũng đã chấp nhận và đã nhận phần tiền thuê nhà còn dư sau khi trừ tiền nợ lãi với công ty. Nhưng sau đó ông N lại đổi ý không cho thuê nữa, hành vi này của ông N có thể nói là không có tình và lý khi mà trong hoàn cảnh xảy ra hỏa hoạn, các hộ dân bị ảnh hưởng chỗ ở nghiêm trọng, Công ty thì đang cố gắng khắc phục hậu quả mà chỉ vì lý do công ty cho cư dân bị hỏa hoạn vào ở trước rồi mới ký hợp đồng sau mà ông lại bội ước thỏa thuận này trong khi đã được Công ty cho giảm 50% tiền lãi phạt, nhận tiền thuê nhà và trả lại công ty nhưng trả lại sau khi khởi kiện.

Ông N cũng không thể nói đến thời điểm này, Công ty chậm bàn giao căn hộ cho ông là do Công ty không có căn hộ để bàn giao, hay căn hộ chưa được hoàn thành, bởi chính bản thân ông N cũng biết rõ căn hộ đã được đưa vào sử dụng. Việc ông cho Công ty thuê lại căn hộ này là một giao dịch có điều kiện, Công ty giảm lãi cho ông 50% và ông cho công ty thuê lại để lấy số tiền khoảng hơn 21 triệu đồng đóng tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng mua bán căn hộ trước đó.

Hết thời hạn 03 tháng, vào ngày 21/7/2018, Công ty gửi văn bản theo đường bưu điện phát tận tay ông để yêu cầu ông đến nhận căn hộ từ ngày 21/7/2018 đến 26/7/2018, nhưng ông lại từ chối nhận thông báo và đưa ý kiến là đã khởi kiện ra Tòa. Nên Hội đồng xét xử nhận thấy việc chậm bàn giao, cũng chỉ là lý do khách quan, chính bản thân ông cũng biết, chứ không thể không biết. Vấn đề là nếu ông

không đồng ý cho thuê thì khi hết hạn 3 tháng, Công ty đã yêu cầu ông đến nhận bàn giao, bản thân ông không có yêu cầu giao căn hộ mà lại đòi khởi kiện ra Tòa.

Cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông N, tuyên Công ty H có lỗi trong việc chậm bàn giao nhà và tính lãi phạt cho công ty suốt từ khi thụ lý vụ án ngày 30/7/2018 đến ngày đưa vụ án ra xét xử là ngày 05/7/2023 với tổng thời gian vi phạm là 1885 ngày, là một phán quyết không hợp lý, vì sự việc này không do lỗi của Công ty mà là do bên mua không đồng ý nhận nhà khi công ty đề nghị bàn giao ngày 21/7/2018.

Cấp sơ thẩm từ khi thụ lý ngày 30/7/2018 mà đến ngày 05/7/2023 là 5 năm mới đưa vụ án ra xét xử, một vụ án đơn giản không có quá nhiều thủ tục tố tụng gì phức tạp, trừ thời gian xảy ra dịch bệnh Covid giãn cách xã hội từ tháng 10/2020 đến tháng 7/2021, thì 4 năm còn lại sơ thẩm chưa từng làm động tác yêu cầu công ty bàn giao căn hộ cho phía nguyên đơn, hạn chế thiệt hại của các bên cũng như để chốt lại yêu cầu của nguyên đơn mà lại chậm đưa vụ án ra xét xử, lại ấn định ngày bàn giao căn hộ sau khi xét xử 01 tháng là ngày 01/8/2023, và còn tuyên lãi tiếp tục tính đến ngày bàn giao thực tế mà không tính đến việc có kháng cáo, kháng nghị, để bản án luôn ở trạng thái phải sửa án là đương nhiên, vì cấp phúc thẩm không thể quay ngược lại ngày 01/8/2023 để xác định ngày đó là ngày bàn giao nhà giữa các bên, y như án sơ thẩm đã tuyên.

Vì lý do đó, nên Tòa cấp phúc thẩm đã hoãn phiên tòa lần thứ nhất để cho hai bên giao nhận nhà với nhau vào ngày 10/5/2024, hai bên đã bàn giao xong. Nay chỉ còn giải quyết vấn đề tính tiền phạt do lỗi vi phạm của công ty.

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng quy định: “Bên Bán sẽ chịu mức lãi phạt 0,02% (không phải không hai phần trăm) cho mỗi ngày trễ hạn tính trên số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán đối với thời gian chậm bàn giao căn hộ. (Thời gian chậm bàn giao căn hộ được tính từ ngày 11 (mười một) của ngày bàn giao thực tế (ngày bàn giao thực tế được quy định tại Điều 8 của Hợp đồng) với điều kiện việc bàn giao trễ căn hộ hoàn toàn do lỗi của bên bán”. Ngày bàn giao thực tế là ngày 03/01/2018 nên ngày tính lãi do chậm bàn giao là ngày thứ 11 của ngày 03/01/2018 là ngày 14/01/2018).

Theo quy định tại Điều 419 Bộ luật Dân sự năm 2015, quy định:

“Điều 419. Thiệt hại được bồi thường do vi phạm hợp đồng

1. Thiệt hại được bồi thường do vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều này, Điều 13 và Điều 360 của Bộ luật này.

2. Người có quyền có thể yêu cầu bồi thường thiệt hại cho lợi ích mà lẽ ra mình sẽ được hưởng do hợp đồng mang lại. Người có quyền còn có thể yêu cầu người có nghĩa vụ chi trả chi phí phát sinh do không hoàn thành nghĩa vụ hợp đồng mà không trùng lặp với mức bồi thường thiệt hại cho lợi ích mà hợp đồng mang lại.”

Có nhiều căn cứ cho thấy căn hộ đã được chuẩn bị sẵn sàng để bàn giao, chỉ có 03 tháng cho thuê là hai bên không thể thỏa thuận được, nên thời gian vi phạm

của bên bán sẽ được tính từ ngày 19/4/2018, là thời gian xác định chưa có bên nào đặt ra yêu cầu gì từ hai phía về giao nhận căn hộ hay cho thuê lại. Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn có yêu cầu tính lãi từ ngày 20/4/2018 và sau đó không có kháng cáo về vấn đề này.

Cho nên, Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ tính ngày vi phạm bàn giao từ ngày 20/4/2018 là ngày hai bên ký hợp đồng cho thuê đến ngày 26/7/2018 là ngày công ty đã thông báo yêu cầu ông N đến nhận bàn giao căn hộ nhưng ông từ chối nhận thông báo và khởi kiện ra Tòa, tổng cộng là 97 ngày, tương đương số tiền:

$1.735.907.400 \text{ đồng} (\text{là } 95\% \text{ giá căn hộ} + 2\% \text{ phí bảo trì}) \times 0.02\%/\text{ngày} \times 97 \text{ ngày} = 33.676.600 \text{ đồng}.$

Ngày 10/5/2024, hai bên đã giao nhận nhà xong nên yêu cầu giao nhà là không còn đặt ra nữa. Xác định hai bên đã bàn giao căn hộ xong. Các vấn đề phát sinh về tiền phí bảo trì căn hộ còn thiếu, các tranh chấp về chất lượng công trình hoặc các tranh chấp khác có liên quan đến chất lượng sản phẩm được bán, không nằm trong nội dung vụ án này, đề nghị hai bên tự thương lượng giải quyết với nhau. Trường hợp không giải quyết được thì khởi kiện trong vụ án khác.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án phí sơ thẩm trên số tiền chậm thực hiện nghĩa vụ bị phạt là 33.676.600 đồng .

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: công ty không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận 1 phần yêu cầu của bị đơn.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 273, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 357, Điều 413, Điều 418, khoản 2 Điều 419 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 173/2023/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn H đã bàn giao căn hộ F Block A tại địa chỉ: Chung cư T, Số Q, đường V1, Phường R, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng mua bán căn hộ cao tầng T. Nghĩa vụ bàn giao căn hộ đã thực hiện xong vào ngày 10/5/2024.

2. Về lãi phạt chậm thực hiện nghĩa vụ: Công ty Trách nhiệm hữu hạn H có trách nhiệm trả lãi phạt cho ông N với thời gian vi phạm là 97 ngày. Tính thành tiền là: $1.735.907.400 \text{ đồng} \times 0,02\%/\text{ngày} \times 97 \text{ ngày} = 33.676.600$ (Ba mươi ba triệu sáu trăm bảy mươi sáu ngàn sáu trăm) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: - Công ty Trách nhiệm hữu hạn H phải chịu số tiền 1.683.800 (Một triệu sáu trăm tám mươi ba nghìn tám trăm) đồng.

- Ông Nguyễn Văn N được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm do đã trên 60 tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi và Nghị quyết 326 về án phí lệ phí Tòa án. Hoàn lại cho ông N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.247.000 (Sáu triệu hai trăm bốn mươi bảy ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền số 0018072 ngày 26/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn H không phải chịu, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số của Chi cục Thi hành án dân sự Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các bên thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Các tranh chấp có liên quan đến căn hộ nói trên nằm ngoài nội dung khởi kiện của vụ án này sẽ được giải quyết trong vụ án khác nếu các đương sự có khởi kiện.

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 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.

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 . HCM;
- VKSND cấp cao tại TP . HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP . HCM;
- Tòa án nhân dân Quận I;
- Cục Thi hành dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận I;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Lê Thị Hoàng Hoa