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: 42/2021/DSPT
Ngày: 15/01/2021
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: Ông Nguyễn Bá Thịnh

Các Thẩm phán: Bà Châu Thị Điệp

Bà Võ Thị Kim Thương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Long Sơn – 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 Huỳnh Duy Dũng – Kiểm sát viên.

Vào ngày 15 tháng 01 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 652/DSPT ngày 01 tháng 12 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 483/2020/DSST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6533/2020/QĐXX-PT ngày 23/12/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1974

Địa chỉ thường trú: 30/19/5 Đường 100 Bình Th, Phường 14, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 35 Hồ Học L, phường An L, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh (căn hộ C14.13.06).

1. Bị đơn:

2.1. Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số 121 đường Bà Huyện Thanh Qu, Phường 9, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc Th, chức vụ Giám đốc.

2.2. Công ty cổ phần tư vấn thương mại dịch vụ địa ốc Hoàng Quân.

Địa chỉ: Số 286-288 đường Huỳnh Văn B, Phường 11, quận Phú Nh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trương Anh Tuấn, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm 1988.

Địa chỉ liên hệ: 373 Huỳnh Văn B, Phường 11, quận Phú Nhu, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đặng Thị Bích Ng, sinh năm 1979; địa chỉ liên lạc: 35 Hồ Học L, phường An L, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh (căn hộ C14.13.06).

Nguyên đơn có mặt, còn lại tất cả có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản hòa giải thì nguyên đơn Nguyễn Tấn Đức trình bày: Dự án nhà ở xã hội tại 35 Hồ Học L, phường An L, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh do Quỹ Phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là HOF) làm chủ đầu tư và Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân (gọi tắt là HQC) là đơn vị hợp tác đầu tư xây dựng. Ngày 24/11/2016, ông Đức và HOF có ký hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội số 299/2016/HĐ-QPTNO-HHL.HQC (gọi tắt là hợp đồng), ký hiệu căn hộ số L2 tầng 14 khối C; diện tích sàn xây dựng căn hộ là 70,0m^2, diện tích sử dụng căn hộ là 64.08m^2 (được tính theo kích thước thông thủy). Các đặc điểm khác của căn hộ được nêu tại Phụ lục 2, bảng chủng loại vật tư được đính kèm theo hợp đồng; Tổng giá trị căn hộ đã bao gồm thuế là 941.976.000 đồng.

Theo thỏa thuận tại khoản 3.1 Điều 3 của hợp đồng, thời hạn giao nhận căn hộ là Quý II năm 2017. Ông Đức đã thực hiện đúng các nghĩa vụ trong hợp đồng, cụ thể ông đã thanh toán cho HOF 3 đợt tương ứng 70% trị giá căn hộ với tổng số tiền là 659.383.200 đồng. Tuy nhiên, đến hết Quý II/2017 chủ đầu tư không thực hiện bàn giao nhà cho ông dẫn đến việc gia đình ông gặp rất nhiều khó khăn vì phải trả lãi tiền mượn mua nhà và phải trả tiền thuê nhà hàng tháng.

Tại cuộc họp ngày 27/11/2018, HOF và HQC thỏa thuận với cư dân cam kết thời hạn bàn giao nhà là ngày 31/3/2019, nếu đến ngày này mà không giao nhà thì sẽ bị phạt 5% giá trị căn hộ.

Ngày 19/02/2019 HOF và HQC tổ chức làm việc thỏa thuận với cư dân đi đến thỏa thuận ba bên về phương thức thanh toán 5% tiền phạt nhưng sau đó HOF và HQC không chấp nhận tiền phạt 5% do chậm giao nhà và tự dời ngày giao nhà đến ngày 30/9/2019.

Đến ngày 20/12/2019 HOF và HQC đã thực hiện bàn giao căn hộ cho ông, đồng thời cũng đã thực hiện xong khoản tiền phạt là lãi suất do chậm bàn giao căn hộ theo hợp đồng, tiền hỗ trợ thuê nhà từ tháng 4 đến tháng 9 năm 2018, nhưng từ tháng 10/2018 không tiếp tục hỗ trợ tiền thuê nhà.

Theo nghị định 139/2017/NĐ-CP của Chính phủ 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.

Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu HOF và HQC phải trả cho ông các khoản như sau:

- Phạt 5% giá trị căn hộ sau khi giảm giá (theo Phụ lục hợp đồng số 254/2019/HĐ-QPTNO7-HHL.HQC ngày 18/01/2019) do không giao nhà đúng thời hạn ngày 31/03/2019 với số tiền là 847.778.400 x 5% = 42.388.920 đồng.

- Hỗ trợ tiền thuê nhà 3.000.000 đồng/tháng tính từ tháng 10/2018 cho đến khi ông nhận nhà (tháng 12/2019) với số tiền 3.000.000 đồng x 14 tháng = 42.000.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu thanh toán là 84.388.920 đồng, thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về phạt 5% theo biên bản ngày 27/11/2018 với số tiền là 42.388.920 đồng. Thay đổi mức hỗ trợ tiền thuê nhà từ 3.000.000 đồng xuống còn 2.000.000 đồng/tháng x 14 tháng = 28.000.000 đồng, tổng cộng là 70.388.920 đồng. Yêu cầu HOF và HQC trả một lần số tiền trên ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, không bổ sung yêu cầu gì khác. Đối với các nội dung khác trong hợp đồng, nguyên đơn không có ý kiến hay yêu cầu gì ngoài hai yêu cầu khởi kiện nêu trên.

Bị đơn:

Quỹ Phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh (HOF) do ông Nguyễn Ngọc Thạch làm đại diện trình bày: Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao làm chủ đầu tư dự án Nhà ở xã hội số 35 Hồ Học Lãm, phường An Lạc, quận Bình Tân 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 Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân (gọi tắt là Công ty Hoàng Quân) để đầu tư dự án Nhà ở xã hội tại số 35 Hồ Học Lãm, phường An Lạc, quận Bình Tân tại Công văn 3332/UBND-DTMT ngày 16/6/2015. 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 Hoàng Quân nhận 04 block 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 Nguyễn Tấn Đ là khách hàng mua căn hộ thuộc khối chung cư phần Công ty Hoàng Quân khai thác, kinh doanh.

Quỹ Phát triển nhà ở đã ký hợp đồng với ông Nguyễn Tấn Đ và đã thực hiện đầy đủ các thỏa thuận theo hợp đồng mua bán căn hộ thuộc dự án. Đến nay, Quỹ Phát triển nhà ở đã bàn giao căn hộ cho khách hàng vào ở. Đồng thời, Quỹ Phát triển nhà ở cũng đã thực hiện bồi thường theo quy định của hợp đồng cho khách hàng do chậm bàn giao căn hộ. Do đó, Quỹ Phát triển nhà ở không đồng ý thực hiện các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do đây là các yêu cầu ngoài thỏa thuận của hợp đồng mua bán căn hộ.

Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân (HQC) do ông Nguyễn Quốc V làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty Hoàng Quân là đơn vị hợp tác với Quỹ phát triển nhà ở Thành phố là Chủ đầu tư để thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại số 35 Hồ Học Lãm, phường An Lạc, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 24/11/2016 Quỹ phát triển nhà ở ký hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội số 299/2016/HĐ-QPTNO-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 giữa Công ty Hoàng Quân, Quỹ phát triển nhà ở và nguyên đơn thì Công ty Hoàng Quân 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 hộ này được Công ty Hoàng Quân thực hiện từ tháng 01/2018. Bên cạnh đó Công ty Hoàng Quân cũng đã hỗ trợ tiền thuê nhà cho nguyên đơn từ tháng 04/2018 đến tháng 6/2018 với số tiền 1.000.000 đồng/tháng và từ tháng 7/2018 đến tháng 9/2018 với số tiền 2.000.000 đồng/tháng.

Ngoài ra, do quá thời hạn 30/9/2018 chưa bàn giao được căn hộ cho nguyên đơn nên Công ty Hoàng Quân cũng đã chịu phạt bồi thường cho nguyên đơn 10% trên tổng giá trị căn hộ theo Hợp đồng mua bán. 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 20/12/2019 Công ty Hoàng Quân cùng Quỹ phát triển nhà ở đã bàn giao căn hộ cho nguyên đơn và đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn tiền phạt chậm bàn giao căn hộ theo hợp đồng mua

bán đến thời điểm bàn giao căn hộ và tiền hỗ trợ thuê nhà từ tháng 04/2018 đến tháng 09/2018 với số tiền là 85.955.209 đồng.

Về yêu cầu phạt 5% giá trị căn hộ do không bàn giao nhà đúng hạn 31/3/2019 với số tiền 42.388.920 đồng. Để thống nhất và thực hiện nội dung này thì các bên phải cùng ký biên bản thỏa thuận với từng khách hàng cụ thể, khi đó thỏa thuận mới có giá trị và tại các buổi làm việc ngày ngày 27/11/2018 và ngày 19/02/2019 đều không có sự tham gia của nguyên đơn. Do đó, Công ty Hoàng Quân không đồng ý với các yêu cầu phạt 5% của nguyên đơn vì không có cơ sở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Đặng Thị Bích Ng trình bày: Bà là vợ của ông Đức, bà thống nhất với ý kiến của chồng bà, không bổ sung gì thêm. Do bận công việc, bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 483/2020/DSST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Tấn Đức về việc buộc bị đơn Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân phải thanh toán số tiền 70.388.920 (bảy mươi triệu ba trăm tám mươi tám nghìn chín trăm hai mươi) đồng, trong đó: phạt 5% giá trị căn hộ sau khi giảm giá với số tiền 42.388.920 (bốn mươi hai triệu ba trăm tám mươi tám nghìn chín trăm hai mươi) đồng; hỗ trợ tiền thuê nhà từ tháng 10/2018 đến tháng 12/2019 với số tiền là 28.000.000đ (hai mươi tám triệu đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 09/10/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, không rút yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ trình bày: Bản án sơ thẩm xử là thiếu căn cứ, không phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Ông Đức đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Đặng Thị Bích Ngọc Có bản tự khai trong hồ sơ và đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án va đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Yêu cầu của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1.] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 28/9/2020 Toà án nhân dân quận Bình Tân đưa vụ án ra xét xử và ban hành bản án số 483/2020/DSST; nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ có mặt tại phiên tòa. Ngày 09/10/2020, ông Nguyễn Tấn Đ có đơn kháng cáo gửi đến Tòa án nhân dân quận Bình Tân kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015, xác định kháng cáo của Ông Nguyễn Tấn Đ còn trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2.] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp phát sinh giữa ông Nguyễn Tấn Đ và Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh cùng Công ty Cổ phần Tư vấn thương mại Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân là tranh chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội. Nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận Bình Tân là nơi hợp đồng được thực hiện và nơi có bất động sản. Do đó vụ kiện thuộc thẩm giải quyết của Toà án nhân dân quận Bình Tân theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 là đúng thẩm quyền.

[3.] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn là Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Tư vấn thương mại Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Bích Ngọc có đơn xin xét xử vắng mặt; căn cứ quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[4] Về áp dụng pháp luật: "Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội" giữa ông Nguyễn Tấn Đ với Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Tư vấn thương mại Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân là tranh chấp phát sinh từ thời điểm xác lập giao dịch vào năm 2016, do đó Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng

Bộ luật dân sự năm 2005, Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 để giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[5] Về nội dung tranh chấp:

[5.1] Xét "Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội" số 299/2016/HĐ-QPTNƠ-HHL.HQC ngày 24/11/2016 ký kết giữa ông Nguyễn Tấn Đ và Quỹ Phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh được ký kết giữa pháp nhân với cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật; nội dung, hình thức hợp đồng phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự 2005, Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản 2014. Do đó cấp sơ thẩm xác định hợp đồng nêu trên có giá trị pháp lý là có căn cứ. Quá trình thực hiện hợp đồng các đương sự có xác lập các văn bản ghi nhận sự thỏa thuận của các bên và xét các nội dung thỏa thuận là phù hợp với quy định tại Điều 4 Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 3 Bộ luật Dân sự 2015 - Do đó được xem xét làm căn cứ để giải quyết các yêu cầu tranh chấp của các bên trong vụ án.

[5.2] Xét yêu cầu buộc bị đơn thanh toán 5% giá trị căn hộ do không giao nhà đúng thời hạn 31/3/2019 với số tiền 42.388.920 đồng và bồi thường tiền thuê nhà do chậm giao nhà từ tháng 10/2018 đến tháng 12/2019 là 28.000.000 đồng của nguyên đơn, nhận thấy:

- Theo Hợp đồng mua bán căn hộ giữa các bên thể hiện giá mua bán các bên thỏa thuận là 14.000.000 đồng/m^2 và thời hạn bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tạt hợp đồng là quý II năm 2017. Như vậy đến tháng 12 năm 2019 bị đơn mới bàn giao căn hộ cho người mua. Và nguyên đơn với bị đơn đã ký "Bản tính chi tiết các khoản phải thanh toán và cấn trừ công nợ" ngày 06/12/2019 và "Biên bản bàn giao căn hộ" ngày 14/12/2019. Tuy nhiên, nguyên đơn cho rằng bảng tính chi tiết các khoản phải thanh toán và cấn trừ công nợ nêu trên là chỉ tất toán các khoản trong hợp đồng mua bán căn hộ, còn các khoản nguyên đơn yêu cầu trong vụ án này là các thỏa thuận trong các biên bản mà các bên đã giao kết với nhau. Nhưng xét tại khoản 7.1 Điều 7 của "Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội" số 299/2016/HĐ-QPTNƠ-HHL.HQC ngày 24/11/2016 được ký kết giữa ông Nguyễn Tấn Đ với Quỹ Phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh có quy định về trách nhiệm do vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ hoàn thiện quá 06 tháng kể từ ngày đến hạn Quỹ Phát triển nhà ở chưa bàn giao căn hộ và phía ông Nguyễn Tấn Đ 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 chịu phạt được tính từ ngày 01/01/2018). Ngoài ra giữa các bên còn ký kết có các biên bản làm việc, biên bản thỏa thuận về nghĩa vụ do chậm bàn giao căn hộ. Tại Thỏa thuận ba bên vào năm 2018, giữa ông Nguyễn Tấn Đ với Quỹ Phát

triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Hoàng Quân có thể nội dung: Bên C (Công ty Hoàng Quân) thay mặt Bên A (Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh) thực hiện trách nhiệm do vi phạm hợp đồng (chậm thực hiện việc bàn giao căn hộ hoàn thiện) được quy định tại khoản 7.1 Điều 7 của "Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội" số 299/2016/HĐ-QPTNƠ-HHL.HQC ngày 24/11/2016có nội dung: Hỗ trợ tiền thuê nhà từ tháng 04/2018 đến tháng 06/2018 là 1.000.000 đồng/tháng/căn hộ; quá thời hạn 30/6/2018 là 2.000.000 đồng/tháng/căn hộ; thời hạn giao nhà là ngày 30/9/2018, quá thời hạn này thì Bên C phải chịu phạt 10% trên tổng giá trị căn hộ theo Hợp đồng mua bán.

Xét tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thừa nhận đã nhận tiền hỗ trợ thuê nhà từ tháng 4 đến tháng 6 năm 2018 là 1.000.000 đồng/tháng/căn hộ và từ tháng 7 đến tháng 9 năm 2018 là 2.000.000 đồng/tháng/căn hộ và tiền phạt lãi suất như quy định tại Điều 7.1 của hợp đồng là đã được giảm giá 10% giá trị căn hộ như thỏa thuận. Như vậy, đối với các nội dung thỏa thuận nêu trên phía nguyên đơn xác định đã được bị đơn thực hiện đầy đủ. Trong nội dung thỏa thuận đã nêu rõ nghĩa vụ của bị đơn về việc hỗ trợ tiền thuê nhà và chịu phạt 10% giá trị căn hộ và phía bị đơn đã thực hiện đúng thỏa thuận này. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường tiền thuê nhà do chậm giao nhà từ tháng 10/2018 đến tháng 12/2019 là 28.000.000 đồng nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận về nội dung này. Trong khi tại thỏa thuận này đã nêu rõ nếu quá thời hạn 30/9/2018 mà bị đơn vẫn chưa giao nhà cho nguyên đơn thì phải chịu phạt 10% giá trị căn hộ và nội dung này bị đơn cũng đã thực hiện xong. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục hỗ trợ tiền thuê nhà từ tháng 10/2018 đến tháng 12/2019 là 28.000.000 đồng nhưng không được phía bị đơn đồng ý nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận.

[5.3] Đối với yêu cầu buộc bị đơn thanh toán phạt 5% giá trị căn hộ do không giao nhà đúng thời hạn 31/3/2019 với số tiền 42.388.920 đồng - xét thấy: Trên thực tế bị đơn đã chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận, nhưng đồng thời giữa bị đơn và một số cư dân đã có các thỏa thuận thông qua nhiều Biên bản làm việc và Thỏa thuận ba bên. Và tại các Biên bản làm việc ngày 19/02/2019 và ngày 27/11/2018 là các biên bản ký kết với đại diện các hộ dân, đều ghi nhận việc thỏa thuận này sẽ được bị đơn ký kết với từng khách hàng; tuy nhiên nguyên đơn đã không xuất trình được văn bản thỏa thuận được ký kết trực tiếp giữa nguyên đơn với bị đơn về nội dung này và nguyên đơn cũng không chứng minh được việc bị đơn từ chối ký kết như đã thỏa thuận trên. Vì vậy nghĩa vụ chịu phạt 5% theo thỏa thuận là chưa phát sinh như nguyên đơn trình bày và yêu cầu. Hơn nữa, ngày 06/12/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn đã có ký "Bảng tính chi tiết các khoản phải thanh toán và cấn trừ công nợ" và ký "Biên bản bàn giao căn hộ" vào ngày 20/12/2019 và phía nguyên đơn đã nhận nhà và tại hai văn bản

này không có nội dung về bị đơn sẽ hỗ trợ tiếp tiền thuê nhà và sẽ chịu phạt tiếp 5% do giao nhà chậm như nguyên đơn khởi kiện và kháng cáo yêu cầu Tòa án xem xét.

[6] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán 5% giá trị căn hộ do không giao nhà đúng thời hạn 31/3/2019 với số tiền là 42.388.920 đồng và hỗ trợ tiếp tiền thuê nhà do chậm giao nhà từ tháng 10/2018 đến tháng 12/2019 với số tiền là 28.000.000 đồng là không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Xét đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp với nhận định trên nên có căn cứ chấp nhận.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Tấn Đ phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận theo quy định pháp luật.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Tấn Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 227, 229, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 424, 426 Bộ luật dân sự 2005;

- Căn cứ Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2016 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – Ông Nguyễn Tấn Đ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 483/2020/DSST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn Đ 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 Hoàng Quân về việc:

- Phạt 5% giá trị căn hộ sau khi giảm giá (do không bàn giao căn hộ đến hạn ngày 19/02/2019), số tiền 847.778.400 đồng x 5% = 42.388.920 đồng

- Trả tiền thuê nhà do chậm giao nhà từ tháng 10/2018 đến tháng 12/2019 với số tiền 2.000.000 đồng x 14 tháng = 28.000.000 đồng.

Tổng số tiền là 70.388.920 đồng (Bảy mươi triệu ba trăm tám mươi tám nghìn chín trăm hai mươi đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Tấn Đ chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 3.519.446 đồng (Ba triệu năm trăm mười chín nghìn bốn trăm bốn mươi sáu đồng), được cấn trừ vào số tiền 1.959.723đ (một triệu chín trăm năm mươi chín nghìn bảy trăm hai mươi ba đồng) tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Tấn Đ đã nộp theo biên lai thu số 0018888 ngày 22/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân. Ông Nguyễn Tấn Đ phải tiếp tục nộp 1.559.723 (một triệu năm trăm năm mươi chín nghìn bảy trăm hai mươi ba) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Tư vấn thương mại Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Tấn Đ phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0062125 ngày 09/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Ông Nguyễn Tấn Đ đã nộp đủ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014) 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 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Chi cục THADS Quận Bình T;
- TAND Quận Bình T;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu (20).

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

Nguyễn Bá Thịnh