

**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: 678/2021/DS-PT

Ngày: 07/12/2021

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 Phạm Hồng Loan

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền

Ông Lại Huỳnh Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – 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 Mộng Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 12 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 602/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2020 về việc: “Tranh chấp về Hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do Bản án số 27/2020/DS-ST ngày 07/8/2020 của Tòa án nhân dân Quận B (nay là Tòa án nhân dân thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4184/2021/QĐPT-DS ngày 09/11/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Mai Đình D, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Căn hộ A-07.09, Khu căn hộ S, số 2 đường 13, phường Th, thành phố Th (Quận B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn D, sinh năm 1986. (Có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số 10 đường L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 001103, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/02/2020 do Văn phòng Công chứng L, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

2. *Bị đơn*: Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ.

Địa chỉ: Số 10 đường M, phường Th, thành phố Th (Quận B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Đình Q, sinh năm 1995 và/hoặc bà Huỳnh Kim D, sinh năm 1984. (Ông Q, bà D có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số 10 đường M, phường Th, thành phố Th (Quận B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số 08/2021/GUQ-CT.HĐQT/ĐQM ngày 03/11/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Nguyễn Thị Thúy Q, sinh năm 1982. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Căn hộ A-07.09, Khu căn hộ S, số 2 đường 13, phường Th, thành phố Th (Quận B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Mai Đình D và bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện ngày 10/10/2019 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Mai Đình D do ông Nguyễn D là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 28/12/2016, Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ (sau đây gọi tắt là Công ty) và ông Nguyễn Thanh C ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 0077/S-A-07.09/HĐMB thuộc Dự án Khu nhà ở phức hợp, thương mại dịch vụ tổng hợp đa chức năng và Bệnh viện quốc tế thuộc khu chức năng số 6 phía Bắc đường M trong Khu đô thị mới Th, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, được sự chấp thuận của Công ty, ông C và vợ là bà Đỗ Thị Lan H chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ lại cho ông D vào ngày 19/3/2018.

Theo quy định tại Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và Phụ lục Hợp đồng số 74/PLTĐTT-0077/S-A-07.09/HĐMB ngày 13/6/2017 thì thời hạn bàn giao căn hộ không chậm hơn 30 ngày làm việc kể từ 31/03/2018. Theo đó, ngày 10/05/2018 là ngày cuối cùng của thời hạn bàn giao căn hộ nhưng đến ngày 03/11/2018 ông D mới được vào căn hộ và nhận bàn giao thiết bị kèm theo. Tuy nhiên, việc bàn giao căn hộ này không phù hợp với quy định của pháp luật do chưa đủ điều kiện bàn giao căn hộ, cụ thể: Không ký và giao Biên bản bàn giao căn hộ cho ông D; không có thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng. Đến ngày 25/05/2019,

sau nhiều lần yêu cầu Công ty mới chính thức có biên bản bàn giao để giao cho ông D.

Tại ngày nhận bàn giao thiết bị (ngày 03/11/2018), sau khi kiểm tra, ông D thấy rằng một số thiết bị không phù hợp với quy định tại Hợp đồng mua bán căn hộ, cụ thể: Bàn đá bếp từ đá Quartz thành đá đen Ấn Độ, phụ kiện bếp nhãn hiệu Hafele thành nhãn hiệu Higold, cửa sổ trong 02 phòng ngủ bớt đi 01 cánh, đá ban công bị chắp vá. Ông D khởi kiện Công ty đến Tòa án yêu cầu giải quyết các vấn đề sau: Thay thế thiết bị chưa phù hợp với quy định tại Hợp đồng mua bán căn hộ như đã nêu. Trường hợp, Công ty không thực hiện thay thế các thiết bị nêu trên, đề nghị Tòa án buộc Công ty thanh toán thay thế, lắp đặt các thiết bị nêu trên theo giá trị thực tế tại thời điểm bên thứ ba có chức năng cung cấp, lắp đặt (Theo chứng từ thanh toán do bên thứ ba có chức năng lắp đặt cung cấp); thanh toán tiền lãi chậm bàn giao căn hộ tính đến thời điểm hai bên hoàn tất thủ tục và ký Biên bản bàn giao căn hộ theo đúng quy định của Hợp đồng, ngày 25/05/2019 là:

- Tiền lãi từ ngày 11/05/2018 đến ngày 23/10/2018 là 171.156.397 đồng ($165 \text{ ngày} \times 0,05\% \times 2.074.623.000 \text{ đồng}$).

- Tiền lãi từ ngày 24/10/2018 đến ngày 25/05/2019 là 356.632.156 đồng ($213 \text{ ngày} \times 0,05\% \times 3.348.658.750 \text{ đồng}$).

Tổng cộng là 527.788.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn là Công ty phải thay thế mặt đá bếp từ đá đen Ấn Độ thành đá Quartz, thay thế phụ kiện bếp nhãn hiệu Higold thành nhãn hiệu Hafele và lắp đầy đủ cửa sổ theo bản vẽ thiết kế. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ là: 527.788.000 đồng.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ do bà Huỳnh Kim D là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Theo thỏa thuận tại điểm u khoản 1 Điều 1 Hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty và ông Mai Đình D thống nhất xác định thời gian bàn giao căn hộ là thời gian dự định (không thỏa thuận thời điểm cụ thể Công ty có nghĩa vụ bàn giao căn hộ cho ông Mai Đình D). Do đó, Công ty bàn giao căn hộ vào ngày 03/11/2018 theo tiến độ thanh toán và lịch đặt bàn giao căn hộ của ông D là hoàn toàn phù hợp với thực tế và nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán căn hộ. Mặc dù thời gian bàn giao căn hộ theo Hợp đồng mua bán căn hộ là thời gian dự định nhưng Công ty đã chủ động thông báo bằng văn bản đến ông D về việc thay đổi thời gian dự định bàn giao căn hộ để nâng cấp thiết bị của căn hộ. Sau khi nhận được văn bản thông báo, ông D không có văn bản phản đối cũng như không có bất kỳ hành động ngăn cản Công ty nâng cấp thiết bị của căn hộ. Sau khi nhận thông báo bàn giao căn hộ, ông D tiếp tục thanh toán, đặt lịch nhận bàn giao và thực tế ông D đã nhận bàn giao căn hộ vào đúng ngày ông D đặt lịch “nhận bàn giao” là ngày 03/11/2018. Do đó, ông D cho rằng Công ty chậm bàn giao và yêu cầu thanh

toán lãi chậm bàn giao là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án xem xét để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho Công ty theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thúy Q (vợ ông D) thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông D. Bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2020/DS-ST ngày 07/8/2020 của Tòa án nhân dân Quận B (nay là Tòa án nhân dân thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thay thế trang thiết bị trong căn hộ theo Hợp đồng mua bán căn hộ và các phụ lục của Hợp đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Đình D. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ phải trả tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ cho ông Mai Đình D là 185.424.774 (Một trăm tám mươi lăm nghìn, bốn trăm hai mươi bốn nghìn, bảy trăm bảy mươi bốn) đồng. Trả toàn bộ số tiền trên làm một lần tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn 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. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Về án phí:

- Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 9.271.239 (Chín triệu, hai trăm bảy mươi một ngàn, hai trăm ba mươi chín) đồng.

- Ông Mai Đình D phải chi án phí dân sự sơ thẩm là 17.118.163 đồng nhưng được cản trừ vào số tiền 13.455.760 đồng mà ông D đã tạm nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0027122 ngày 13 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Mai Đình D còn phải nộp bổ sung số án phí là 3.662.240 (Ba triệu, sáu trăm sáu mươi hai ngàn, hai trăm bốn mươi) đồng.

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

Ngày 12/8/2020, bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 20/8/2020, nguyên đơn ông Mai Đình D do ông Nguyễn D là người đại diện theo ủy quyền có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với nội dung buộc Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ phải trả lãi phạt do việc chậm bàn giao căn hộ tính đến ngày 25/5/2019.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo. Bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Mai Đình D do ông Nguyễn D là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ số 0077/S-A-07.09/HĐMB và phụ lục kèm theo thì Công ty sẽ bàn giao căn hộ cho khách hàng trước hoặc sau 30 ngày làm việc của thời điểm trong vòng tháng 3/2018, nghĩa là chậm nhất ông D sẽ được nhận căn hộ vào ngày 15/5/2018. Đến ngày 25/5/2019 ông D mới được nhận biên bản bàn giao có đầy đủ chữ ký và con dấu của Công ty là vi phạm thời gian bàn giao căn hộ. Tòa cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của ông D tính lãi phạt đối với Công ty từ ngày 16/5/2018 đến ngày 03/11/2018 với số tiền là 185.424.774 đồng là không phù hợp với chứng cứ của vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm, buộc Công ty phải trả tiếp tiền phạt do vi phạm thời hạn bàn giao nhà đến ngày 25/5/2019 với số tiền là 342.363.226 đồng. Tổng cộng Công ty phải chịu lãi phạt là 527.788.000 đồng.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ do ông Phạm Đình Q là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thời gian bàn giao căn hộ được quy định trong hợp đồng ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ và khách hàng chỉ là thời gian dự kiến. Theo đó, thời gian bàn giao căn hộ có thể trong tháng 3/2018 hoặc cũng có thể là một thời điểm nào khác theo tiến độ xây dựng công trình.

Theo Thông báo số 0955/2018/TB-ĐQM ngày 08/5/2018 thì có 02 nội dung: Dời thời gian dự kiến bàn giao căn hộ để nâng cấp thiết kế, trang thiết bị của căn hộ; trường hợp không đồng ý liên hệ với Công ty để nhận căn hộ. Ông D đã nhận được Thông báo và không có ý kiến phản hồi có nghĩa là đồng ý với việc dời ngày bàn giao.

Ngày 25/7/2018 Công ty có Thông báo số 0980 gửi đến ông D về việc bàn giao căn hộ. Ông D nhận được thông báo vào ngày 31/7/2018. Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì muốn nhận căn hộ ông D phải thanh toán tiền đợt 6, việc thanh toán là trong vòng 14 ngày kể từ ngày nhận được thông báo. Tuy nhiên, ngày 24/10/2018 ông D mới liên hệ với Công ty để thanh toán tiền đợt 6 là trễ hơn quy định 71 ngày nhưng Công ty cũng không đặt vấn đề yêu cầu ông D trả lãi chậm thanh toán. Ngày 03/11/2018 ông D đã được bàn giao căn hộ là phù hợp với tiến độ thanh toán. Nay ông D lại yêu cầu Công ty phải trả lãi phạt là không hợp tình, hợp lý. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, ngày 08/5/2018 Công ty đã ban hành Thông báo số 0955/2018/TB-ĐQM với nội dung: Dời thời gian bàn giao căn hộ để nâng cấp thiết kế, trang thiết bị của căn hộ; trường hợp không đồng ý liên hệ với Công ty để nhận căn hộ. Ông D đã không có ý kiến phản hồi và ngày 24/10/2018 ông D mới thanh toán tiền đợt 6 và đặt lịch nhận bàn giao căn hộ theo hướng dẫn của Công ty có nghĩa là ông đồng ý dời thời gian bàn giao căn hộ. Ngày 03/11/2018, ông D nhận bàn giao căn hộ. Như vậy, ngày 24/10/2018 ông D mới đóng tiền đợt 6 và ngày 03/11/2018 được nhận bàn giao căn hộ là đúng thời hạn. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Đình D; Chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào Hợp đồng mua bán căn hộ số 0077/S-A-07.09/HĐMB ngày 28/12/2016 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng), các Phụ lục I, II, III, IV, V, phụ lục Hợp đồng số 74/PLTĐLT-0077/S-A07.09/HĐMB và Văn bản số 13/2018/XNCN –ĐQM ngày 30/3/2018 về việc xác nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán, có cơ sở xác định ông Mai Đình D mua căn hộ A-07.09 Khu căn hộ S của Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ. Theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo mà các bên ký kết thì thời gian bàn giao căn hộ được hai bên thống nhất là “trong vòng tháng 3/2018” nên thời gian bàn giao căn hộ được xác định là một ngày bất kỳ trong tháng 3/2018. Tại khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Dân sự có quy định: *Khi thời hạn tính bằng tháng thì thời hạn kết thúc tại thời điểm kết thúc ngày tương ứng của tháng cuối cùng của thời hạn; nếu tháng kết thúc thời hạn không có ngày tương ứng thì thời hạn kết thúc vào ngày cuối cùng của tháng đó.* Đối chiếu với quy định này của pháp luật thì ngày 31/3/2018 là ngày cuối cùng Công ty phải bàn giao căn hộ.

Tại khoản 2, khoản 3 Điều 9 của Hợp đồng này quy định: Nếu không phải do bên mua hoặc sự kiện bất khả kháng gây ra thì việc chậm bàn giao không được quá 30 ngày làm việc kể từ ngày bàn giao; nếu không bên bán sẽ

phải trả tiền lãi căn cứ trên số tiền mà bên mua đã thanh toán cho đến ngày bàn giao thực tế theo mức lãi suất bằng 0,05%/ngày.

Như vậy, nếu không có sự kiện bất khả kháng hoặc do bên mua thì thời hạn giao căn hộ có thể chậm nhưng không được quá 30 ngày làm việc nên thời hạn cuối cùng Công ty phải bàn giao căn hộ cho nguyên đơn là ngày 14/5/2018.

Thực tế, ngày 08/5/2018 Công ty có Thông báo số 0955/2018/TB-ĐQM với nội dung: Để tăng công năng sử dụng, tăng giá trị cho khu căn hộ, đảm bảo tốt nhất về thẩm mỹ, Công ty phải tiến hành nâng cấp thiết kế trong căn hộ và điều chỉnh thiết kế mặt ngoài nên thời gian bàn giao dự kiến là tháng 7/2018 hoặc nếu muốn nhận căn hộ để hoàn thiện nội thất thì liên hệ với Công ty để được sắp xếp (BL34). Như vậy, Thông báo này nêu ra 02 phương án để ông D lựa chọn: Phương án dời ngày bàn giao căn hộ do điều chỉnh thiết kế; phương án nhận nhà theo dự kiến nêu trong Hợp đồng.

Căn cứ vào Hợp đồng mua bán căn hộ và các Phụ lục kèm theo được hai bên ký kết, thấy rằng: Tại Mục 2 Phụ lục 3 của Hợp đồng quy định: Ông D phải thanh toán tiền đợt 06 trước khi nhận bàn giao căn hộ. Tuy nhiên, sau khi nhận được Thông báo số 0955/2018/TB-ĐQM của Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ, ông D không thanh toán đợt 06, cũng không có yêu cầu được nhận căn hộ. Do đó, có cơ sở xác định ông D không lựa chọn phương án nhận nhà theo dự kiến (ngày 14/5/2018) nêu trong Hợp đồng mà hai bên đã ký kết.

Ngày 25/7/2018, Công ty có Thông báo số 0980/2018/TB-ĐQM gửi ông D về việc bàn giao căn hộ và hướng dẫn thực hiện việc đặt lịch nhận căn hộ. Theo thỏa thuận để nhận bàn giao nhà ông D phải thanh toán tiền đợt 6 và trong vòng 14 ngày kể từ ngày ông D đóng tiền Công ty sẽ bàn giao nhà cho ông D. Ngày 31/7/2018 ông D nhận được thông báo nhưng đến ngày 24/10/2018 ông D mới thanh toán tiền đợt 6 và tiến hành đặt lịch với Công ty để nhận bàn giao căn hộ. Ngày 03/11/2018 Công ty đã bàn giao căn hộ cho ông D. Như vậy, có cơ sở xác định Công ty không vi phạm việc bàn giao căn hộ cho ông D mà ông D mới là người không thực hiện đúng về thời hạn thanh toán. Tuy nhiên, vấn đề này Công ty không đặt ra nên Tòa không xem xét.

Từ sự phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Đình D; Chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ; Chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Đình D buộc Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ phải thanh toán tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ tổng cộng là 527.788.000 (Năm trăm hai mươi bảy triệu, bảy trăm tám mươi tám ngàn) đồng.

Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông D phải chịu trên yêu cầu không được Tòa chấp nhận là số tiền 527.788.000 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa Bản án sơ thẩm nên Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ và ông D không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 148, Điều 275 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Đình D;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ.

Tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thay thế trang thiết bị trong căn hộ theo Hợp đồng mua bán căn hộ và các phụ lục của Hợp đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Đình D buộc Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ phải trả tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ cho ông Mai Đình D với số tiền là 527.788.000 (Năm trăm hai mươi bảy triệu bảy trăm tám mươi tám ngàn) đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Mai Đình D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 25.111.520 (Hai mươi lăm triệu, một trăm mười một ngàn, năm trăm hai mươi) đồng nhưng được trừ vào số tiền 13.455.760 (Mười ba triệu, bốn trăm năm mươi lăm ngàn, bảy trăm sáu mươi) đồng mà ông D đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0027122 ngày 13/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Mai Đình D còn phải nộp thêm số tiền 11.655.760 (Mười một triệu, sáu trăm năm mươi lăm ngàn, bảy trăm sáu mươi) đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ và ông Mai Đình D không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số

AA/2018/0027869 ngày 17/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức); Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho ông Mai Đình D là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số AA/2018/0027883 ngày 21/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực 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 thành phố Thủ Đức;
- TAND thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/20)

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

Phạm Hồng Loan

