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: 851/2022/DS-PT
Ngày: 30/12/2022
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: Ông Nguyễn Đình Đức

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Anh Minh

Ông Nguyễn Bá Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Diệp Lê Quỳnh Anh, 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 Kim Tiến, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và 30 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 413/2022/DSPT ngày 11 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 2437/2022/DS-ST ngày 30/6/2022 của Toà án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6318/2022/QĐ-PT ngày 16/12/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Bà Đoàn Việt H**
Địa chỉ: 101L Chung cư BC 2, Đường số M, Phường M1, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Q. (có mặt)
Địa chỉ: S8 SA, 28 MCT, phường AP, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: **Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Địa ốc HQ**
Địa chỉ: 286-288 HVB, Phường M3, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc V. (có đơn xin vắng mặt)
Địa chỉ: 373 HVB, Phường M3, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Trung N

Địa chỉ: 101L Chung cư BC 2, Đường số M, Phường M1, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Q. (có mặt)

Địa chỉ: S8 SA, 28 MCT, phường AP, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: bà Đoàn Việt H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – bà Đoàn Việt H có ông Nguyễn Văn Q đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguyên đơn và Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc HQ(sau đây gọi là Công ty HQ) có ký Hợp đồng số 24-SG/2018/HĐMBXH-BTĐ về việc mua bán căn hộ hình thành trong tương lai tọa lạc tại dự án nhà ở xã hội HQC (tên mới là BT) phường BTĐ Quận H (nay là thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh, giá bán là: 902.534.953 đồng; diện tích sử dụng: 52,14 m^2. Tính đến ngày 26/6/2020, nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty HQ số tiền là 631.774.466 đồng.

Căn cứ quy định tại mục 3.1 Điều 3 của Hợp đồng, Công ty HQ phải có nghĩa vụ giao nhà cho bà vào Qúy I/2019, nếu sau 06 tháng kể từ ngày đến hạn mà không bàn giao thì phải bồi thường số tiền 1,5%/tháng.

Ngày 26/6/2020, bà H có Đơn khởi kiện yêu cầu Công ty HQ phải tiến hành bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà với số tiền: 1,5% × 15 tháng × 631.774.466 = 142.149.255 đồng.

Ngày 20/01/2021, bà có nhận được thông báo của Công ty HQ về việc ứng trước nguồn tiền hoàn thiện để công ty đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện nhà và bàn giao nhà; cụ thể: thời gian bàn giao tháng 7/2021, lãi suất 6% trên tổng số tiền ứng trước để hoàn thiện; Trường hợp qua tháng 7/2021 chịu thêm lãi suất 1,5%/tháng trên tổng số tiền ứng trước để hoàn thiện. Bà có yêu cầu Công ty HQ làm cam kết bằng văn bản về việc sẽ bàn giao căn hộ vào tháng 7/2021 và nếu không bàn giao trong thời hạn trên thì phải chịu lãi suất như thế nào nhưng Công ty HQ không trả tiền.

Căn cứ khoản 1 Điều 5, điểm c khoản 1 Điều 121, khoản 3 Điều 404 Bộ luật Dân sự thì việc giữa bà H và Công ty HQ thỏa thuận thời gian bàn giao nhà vào Qúy I/2019, thì được hiểu đến hết ngày 31/3/2019 là ngày kết thúc thời hạn thì Công ty HQ phải có trách nhiệm bàn giao nhà cho bà H. Tuy nhiên, đến hết thời gian thỏa thuận nhưng Công ty HQ vẫn không bàn giao nhà theo cam kết tại Hợp đồng.

Căn cứ khoản 9.1 Điều 9 Hợp đồng số 24-SG/2018/HĐMBXH-BTĐ quy định "Trường hợp Bên A chậm thực hiện việc bàn giao Căn hộ quá 6 tháng kể từ ngày đến hạn và Bên B đã thực hiện đúng, đầy đủ các nghĩa vụ của mình

theo Hợp đồng này, Bên A phải chịu phạt 1,5% tháng trên tổng số tiền mua Căn hộ mà Bên B đã thanh toán cho Bên A".

Như vậy sau ngày 30/9/2019 Công ty HQ phải chịu phạt 1,5%/tháng/số tiền bà H đã thanh toán. Vì vậy, đề nghị Tòa án buộc Công ty HQ thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng mua bán căn hộ số tiền tính từ ngày 01/10/2019 đến hết ngày 08/01/2022 là 261.371.209 đồng, theo phương pháp 1,5% × 261.371.209 đồng × 27 tháng 18 ngày.

Tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn yêu cầu Công ty HQ thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng mua bán căn hộ số tiền tạm tính từ ngày 01/10/2019 đến hết ngày 28/6/2022 là 308.754.293 đồng.

Bị đơn - Công ty HQ có ông Nguyễn Quốc V đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 24/03/2018, Công ty HQ có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 24-SG/2018/HĐMBXH-BTĐ với nguyên đơn, tổng giá trị Hợp đồng là: 902.534.953 đồng (giá này đã bao gồm thuế VAT). Nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty HQ tiền mua căn hộ, với số tiền là: 857.408.205 đồng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư HQC BTĐ số tiền là: 17.191.142 đồng.

Ngày 23/3/2022, Dự án HQC BTĐ được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo Văn bản số 2767/TB-SXD-QLCLXD của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 04/4/2022, Công ty HQ đã tiến hành bàn giao căn hộ số: A4-8, tầng 8 cho bà Đoàn Việt H. Tại điểm f khoản 4 Biên bản bàn giao căn hộ có nội dung cam kết của nguyên đơn, với nội dung: "Bên B đồng ý rằng, Bên A đã hoàn thành đúng trách nhiệm của mình liên quan đến việc bàn giao căn hộ cho Bên B theo đúng hợp đồng mua bán đã ký kết. Vì vậy, Bên B không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện nào đối với Bên A liên quan đến việc bàn giao căn hộ nêu trên (bao gồm các khoản tiền phạt, tiền bồi thường, tiền lãi,...)".

Như vậy, tại thời điểm hai bên tiến hành giao nhận căn hộ, các bên thống nhất Công ty HQ đã hoàn thành trách nhiệm của mình liên quan đến việc bàn giao căn hộ cho nguyên đơn, Công ty HQ không có nghĩa vụ phải thanh toán bất cứ khoản tiền phạt hay bồi thường thiệt hại nào cho nguyên đơn.

Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu Công ty HQ thanh toán tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ là không có căn cứ và trái với nội dung các bên đã thỏa thuận tại Biên bản bàn giao căn hộ nêu trên. Vì vậy, Công ty HQ không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ những nội dung đã trình bày nêu trên, Công ty HQ kính đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Trần Trung N có ông Nguyễn Văn Q đại diện ủy quyền trình bày:

Ông Q thống nhất với phần trình bày của bà Đoàn Việt H. Ông không có yêu cầu độc lập và không có ý kiến gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Bản án sơ thẩm số 2437/2022/DSST ngày 30/6/2022 của Toà án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Việt H về việc: Buộc Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Địa ốc HQ phải thanh toán cho bà Đoàn Việt H số tiền phạt 308.754.293 đồng do chậm bàn giao căn hộ theo Hợp đồng mua bán số 24-SG/2018/HĐMBXH-BTĐ về việc mua bán căn hộ hình thành trong tương lai tọa lạc tại dự án nhà ở xã hội HQC (tên mới là BT) phường BTĐ, Quận H (nay là thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 13/7/2022, nguyên đơn – bà Đoàn Việt H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

Các đương sự không hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần tiền phạt tính từ ngày 01/4/2022 đến thời điểm xét xử sơ thẩm, sửa bản án sơ thẩm, vì việc bị đơn không bàn giao căn hộ đúng thời hạn cho nguyên đơn là vi phạm các điều khoản trong hợp đồng đã ký kết giữa các bên.

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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn – bà Đoàn Việt H nộp đơn kháng cáo, Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Đơn kháng cáo của bà H được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguyên đơn cho rằng việc nguyên đơn ký Biên bản bàn giao căn hộ ngày 04/4/2022 là do bị ép buộc; công ty HQ lợi dụng sự yếu thế của người mua nhà nên đã ép bà phải ký vào Biên bản ngày 04/4/2022 để loại trừ trách nhiệm chịu phạt vi phạm hợp đồng của bị đơn cũng như loại trừ quyền khởi kiện của nguyên đơn đã vi phạm vào điểm a, điểm b khoản 1 Điều 16 Luật Bảo vệ người tiêu dùng 2010; và việc bà Trần Thị Ngọc C đại diện cho Công ty HQ ký vào Biên bản ngày 04/4/2022 là không đúng thẩm quyền. Do đó đề nghị sửa án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo Hợp đồng số 24-SG/2018/HĐMBXH-BTĐ ngày 24/3/2018 giữa Công ty HQ (Bên A) và bà Đoàn Việt H (Bên B) (sau đây gọi chung là Hợp đồng), các bên thỏa thuận mua bán căn hộ chung cư được xây dựng hoàn thiện (hình thành trong tương lai) thuộc Dự án Chung cư nhà ở xã hội HQC BTĐ tọa lạc tại phường BTĐ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, giá bán là 902.534.953 đồng, diện tích sử dụng: 52,14m^2. Tính đến ngày 26/6/2020, bà H đã thanh toán cho Công ty HQ là 631.774.466 đồng.

1. Đối với việc chậm bàn giao căn hộ:

Căn cứ quy định tại khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng, Công ty HQ phải có nghĩa vụ giao nhà cho bà H vào Qúy I/2019;

Căn cứ khoản 9.1 Điều 9 Hợp đồng quy định "Trường hợp Bên A chậm thực hiện việc bàn giao Căn hộ quá 6 tháng kể từ ngày đến hạn và Bên B đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này, Bên A phải chịu phạt 1,5%/tháng trên tổng số tiền mua Căn hộ mà bên B đã thanh toán cho bên A";

Căn cứ điểm b khoản 7.2 Điều 7 của Hợp đồng quy định Bên B đã thực hiện đúng, đầy đủ các nghĩa vụ của mình là khi bên B thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng.

Cấp sơ thẩm cho rằng thực tế nguyên đơn mới nộp được số tiền tương đương với 70% giá bán căn hộ nên chưa đủ điều kiện phát sinh quyền yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng là không có cơ sở.

Bởi lẽ, theo thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tại khoản 2.3 Điều 2 về phương thức thanh toán chia làm 06 đợt:

Đợt 1: ngay sau khi ký hợp đồng, thanh toán 50% tương đương 451.267.475 đồng.

Đợt 2: ngay sau khi đổ xong bê tông tầng 9, thanh toán 10% tương đương 90.253.495 đồng.

Đợt 3: ngay sau khi đổ xong bê tông tầng 12, thanh toán 5% tương đương 45.126.748 đồng.

Đợt 4: ngay sau khi đổ xong bê tông tầng 15, thanh toán 5% tương đương 45.126.748 đồng.

Đợt 5: ngay sau khi bên A thông báo bàn giao căn hộ hoàn thiện cho bên B, thanh toán 25%, tương đương 225.633.739 đồng.

Đợt 6: ngay sau khi bên A thông báo bàn giao cho bên B giấy chứng nhận..., thanh toán 5%, tương đương 45.126.748 đồng.

Trước mỗi đợt thanh toán bên A sẽ thông báo bằng văn bản cho bên B biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán kể từ ngày gửi thông báo. Đối với kinh phí bảo trì phần sở hữu chung là 2% giá bán căn hộ tương đương 17.191.142 đồng bên B nộp tiền mặt trước khi bàn giao căn hộ trong vòng 05 ngày kể từ ngày nhận thông báo bàn giao căn hộ từ bên A. (điểm d khoản 1.3 Điều 1 của Hợp đồng)

Như vậy, theo trình bày của các đương sự, trước khi bàn giao căn hộ, bên B đã thanh toán cho bên A số tiền 631.774.466 đồng (70%) là tương ứng với 04 đợt thanh toán. Đợt thứ 5 và chi phí bảo trì bên B chỉ thanh toán khi có Thông báo bàn giao căn hộ của bên A. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh bên A đã có Thông báo bàn giao căn hộ cho bên B đúng thời hạn thỏa thuận theo Hợp đồng (Quý I/2019), mà thực tế căn hộ được bàn giao vào ngày 04/4/2022. Do đó, cho đến thời điểm bàn giao căn hộ (ngày 04/4/2022), phía nguyên đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng.

2. Đối với Biên bản bàn giao căn hộ ngày 04/4/2022:

Tại điểm f khoản 4 Biên bản bàn giao căn hộ ngày 04/4/2022 ghi nhận: "Bên B đồng ý rằng, bên A đã hoàn thành đúng trách nhiệm của mình liên quan đến việc bàn giao căn hộ cho bên B theo đúng hợp đồng mua bán đã ký kết. Vì vậy, bên B không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện nào đối với bên A liên quan đến việc bàn giao căn hộ nêu trên (bao gồm các khoản tiền phạt, tiền bồi thường, tiền lãi...)".

Cấp sơ thẩm nhận định cho rằng đây là thỏa thuận mới, thể hiện ý chí tự nguyện của các bên, thống nhất Công ty HQ đã hoàn thành trách nhiệm của mình liên quan đến việc bàn giao căn hộ cho nguyên đơn, Công ty HQ không có nghĩa vụ phải thanh toán bất cứ khoản tiền phạt hay bồi thường thiệt hại là không đúng.

Bởi lẽ, căn cứ vào nội dung tại điểm f khoản 4 Biên bản bàn giao căn hộ ngày 04/4/2022 trên, các quy định trong Hợp đồng mua bán giữa hai bên, sự thừa nhận của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và diễn biến thực tế thì đến ngày 04/4/2022, bị đơn – Công ty HQ mới tiến hành bàn giao căn hộ cho nguyên đơn là chậm tiến độ, thời gian giao nhà chậm là 30 tháng 03 ngày. Từ khi ký Hợp đồng cho đến khi nhận nhà, hai bên hoàn toàn không có thỏa thuận bổ sung về việc kéo dài thời gian bàn giao căn hộ, do đó ngày 04/4/2022 Công ty HQ mới bàn giao nhà là không đúng với thời gian bàn giao đã thỏa thuận theo quy định tại khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng, nội dung của Biên bản bàn giao ngày 04/4/2022 ghi nhận: "bên A đã hoàn thành đúng trách nhiệm của mình liên quan đến việc bàn giao căn hộ cho bên B theo đúng hợp đồng mua bán đã ký kết" là không đúng sự thật, trái với quy định trong Hợp đồng về thời hạn bàn giao căn hộ nên không có giá trị pháp lý, đây chỉ là Biên bản bàn giao căn hộ, ghi nhận việc bàn giao nhà cho nguyên đơn, không phải là Hợp đồng, cũng như không phải là phụ lục bổ sung cho Hợp đồng số 24-SG/2018/HĐMBXH-BTĐ ngày 24/3/2018 giữa Công ty HQ (Bên A) và bà Đoàn Việt H (Bên B); Đồng thời với nội dung "bên B không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện nào đối với bên A liên quan đến việc bàn giao căn hộ nêu trên..." chỉ đề cập đến việc tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện liên quan đến việc bàn giao căn hộ, mà không phải là tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về các điều khoản hai bên thoả thuận các quyền và nghĩa vụ trong Hợp đồng.

Như vậy, việc bị đơn – Công ty HQ chậm bàn giao căn hộ là vi phạm các nghĩa vụ trong Hợp đồng số 24-SG/2018/HĐMBXH-BTĐ ngày 24/3/2018, cụ thể theo khoản 9.1 Điều 9 của Hợp đồng: "Trường hợp bên A chậm thực hiện bàn giao căn hộ quá 06 tháng kể từ ngày đến hạn và bên B đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo hợp đồng này, bên A phải chịu phạt 1,5%/tháng trên tổng số tiền mua căn hộ mà bên B đã thanh toán cho bên A".

Theo khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng, thời hạn bàn giao căn hộ là Quý I/2019, tức thời hạn chậm nhất phía Công ty HQ phải bàn giao nhà cho nguyên đơn là hết tháng 3/2019, tuy nhiên trên thực tế bị đơn không thực hiện đúng theo thoả thuận của Hợp đồng, như vậy chiếu theo quy định trên, quá 06 tháng kể từ ngày đến hạn là tính từ ngày 01/10/2019 đến thời điểm bàn giao căn hộ trên thực tế là ngày 04/4/2022, tổng cộng 30 tháng 03 ngày, số tiền phía nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn là 631.774.466 đồng.

Tại cấp sơ thẩm, phía nguyên đơn yêu cầu Toà án xem xét giải quyết số tiền phạt mà bị đơn phải chịu tính từ ngày 01/10/2019 đến thời điểm xét xử sơ thẩm là không phù hợp.

Tại phiên toà phúc thẩm, phía nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu bị đơn chịu phạt từ ngày 01/10/2019 đến hết tháng 03/2022 là tròn 30 tháng, tự nguyện trừ thêm 04 tháng do ảnh hưởng của Đại dịch Covid-19, đồng thời rút lại yêu cầu tính phạt từ tháng 4/2022 đến thời điểm xét xử sơ thẩm nên cần đình chỉ xét xử đối với yêu cầu vượt quá thời hạn trên.

Xét thấy yêu cầu của phía nguyên đơn là chính đáng, có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận, phía bị đơn - Công ty HQ phải chịu số tiền phạt theo đúng quy định đã thoả thuận tại khoản 9.1 Điều 9 của Hợp đồng số 24-SG/2018/HĐMBXH-BTĐ ngày 24/3/2018, cụ thể tổng số tiền phạt phía bị đơn phải chịu được tính như sau: 1,5% x 631.774.466 đồng x 26 tháng = 246.392.042 đồng (Hai trăm bốn mươi sáu triệu ba trăm chín mươi hai nghìn không trăm bốn mươi hai đồng). Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi số tiền phạt từ ngày 01/4/2022 đến 28/6/2022 (thời điểm xét xử sơ thẩm) và 04 tháng do Đại dịch Covid-19, cụ thể: 1,5% x 631.774.466 đồng x 6 tháng 27 ngày = 65.388.657 đồng (Sáu mươi lăm triệu ba trăm tám mươi tám nghìn sáu trăm năm mươi bảy đồng).

Từ những nhận định trên, kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, cần sửa án sơ thẩm.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở nên được chấp nhận.

Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn - Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Địa ốc HQ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5% x 246.392.042 đồng = 12.319.602 đồng (Mười hai triệu ba trăm mười chín nghìn sáu trăm lẻ hai đồng).

Hoàn trả cho nguyên đơn - bà Đoàn Việt H tiền tạm ứng án phí là 3.553.732 đồng (Ba triệu năm trăm năm mươi ba nghìn bảy trăm ba mươi hai đồng) theo Biên lai thu số AA/2018/0027872 ngày 18/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H (nay là Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm, nên án phí dân sự phúc thẩm phía nguyên đơn - bà Đoàn Việt H không phải chịu, hoàn trả cho bà Đoàn Việt H tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0027587 ngày 29/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – bà Đoàn Việt H. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 2437/2022/DS-ST ngày 30/6/2022 về "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ" của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Đoàn Việt H.

Buộc Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Địa ốc HQ phải thanh toán cho bà Đoàn Việt H số tiền phạt 246.392.042 đồng (Hai trăm bốn mươi sáu triệu ba trăm chín mươi hai nghìn không trăm bốn mươi hai đồng) do chậm bàn giao căn hộ theo Hợp đồng mua bán số 24-SG/2018/HĐMBXH-BTĐ về việc mua bán căn hộ hình thành trong tương lai tọa lạc tại dự án nhà ở xã hội HQC (tên mới là BT) phường BTĐ, Quận H (nay là thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn - bà Đoàn Việt H về việc đòi số tiền phạt từ ngày 01/4/2022 đến 28/6/2022 (thời điểm xét xử sơ thẩm) và 04 tháng do Đại dịch Covid-19 là 65.388.657 đồng (Sáu mươi lăm triệu ba trăm tám mươi tám nghìn sáu trăm năm mươi bảy đồng).

2. Về án phí:

2.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn - Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Địa ốc HQ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 12.319.602 đồng (Mười hai triệu ba trăm mười chín nghìn sáu trăm lẻ hai đồng).

Hoàn trả cho nguyên đơn - bà Đoàn Việt H tiền tạm ứng án phí là 3.553.732 đồng (Ba triệu năm trăm năm mươi ba nghìn bảy trăm ba mươi hai đồng) theo Biên lai thu số AA/2018/0027872 ngày 18/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H (nay là Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho nguyên đơn - bà Đoàn Việt H tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0027587 ngày 29/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự đã được 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.

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;
- TAND Tp. Thủ Đức;
- Chi cục THADS Tp. TĐ;
- Các đương sự;
- Lưu/25.

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

(Đã ký)

Nguyễn Đình Đức

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA

Nguyễn Đình Đức

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Tp. Thủ Đức;

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

- Chi cục THADS Tp. Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu/25.



Nguyễn Đình Đức