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: 15/2024/DS-PT
Ngày: 05 - 01 - 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

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán:

1. Bà Đỗ Thị Hòa

2. Bà Mai Thị Mỹ Tiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Vũ Xuân Hương – 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 Mai Hương - Kiểm sát viên.

Vào ngày 05/01/2024, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 553/2023/TLPT-DS ngày 01/11/2023, về việc: "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 307/2023/DS-ST ngày 29/8/2023 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5317/2023/QĐ-PT ngày 13/11/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 16434/2023/QĐ-PT ngày 08/12/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Bà Hoàng Thị Xuân L**, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ thường trú: 85B L N, Phường B, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ tạm trú: 4 P, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Hoài H, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số C, Đường A, Khu phố A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 04/01/2024 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh, số 05, quyển số 01/2024), (có mặt)

2. Bị đơn: **Công ty Cổ phần Đ.**

Trụ sở: Số A, đường N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Văn phòng luật sư Đào N, có ông Nguyễn Văn H1 – Trưởng Văn phòng đại diện; Địa chỉ: P, tòa H, số C đường N, xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội (Văn bản ủy quyền số 1512/2023/DNLAW ngày 15/12/2023), (có mặt).

3. Người kháng cáo: Bà Hoàng Thị Xuân L (nguyên đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Hoàng Thị Xuân L trình bày:***

Ngày 04/3/2020, bà L ký Hợp đồng mua bán căn hộ số HR31018/HĐMB/Eco – G. Theo đó, căn hộ mà bà L mua là Căn hộ HR31018 tầng 10 Tòa nhà HR3 thuộc dự án: Khu dân cư T tại phường T và phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Hợp đồng, ngày bàn giao căn hộ dự kiến là Quý III năm 2021. Theo quy định tại Điều 12.2a của Hợp đồng, trong trường hợp bên mua đã thanh toán tiền theo quy định của Hợp đồng nhưng bên bán chậm bàn giao căn hộ quá 90 ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến, thì bên bán phải thanh toán cho bên mua khoản tiền lãi suất chậm bàn giao là 0.05%/ngày tính từ ngày phải bàn giao căn hộ. Tính đến ngày 30/9/2021 tổng số tiền mà bà L đã thanh toán là 2.644.319.468 đồng và bên bán bàn giao căn hộ vào ngày 14/7/2022. Căn hộ dự kiến bàn giao vào Quý III năm 2021 nhưng ngày bàn giao thực tế là ngày 14/7/2022 (theo Biên bản bàn giao căn hộ). Như vậy Công ty Cổ phần Đ đã bàn giao căn hộ trễ 287 ngày tính từ ngày bàn giao dự kiến.

Bà L không đồng ý về việc cộng thêm thời gian 90 ngày theo thỏa thuận trong hợp đồng và không đồng ý miễn trừ trách nhiệm do dịch Covid -19.

Bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung sau:

- Áp dụng Điều 12.2a của Hợp đồng, đề nghị Công ty cổ phần Đ phải thanh toán số tiền trễ hạn bàn giao là: 379.459.844 đồng. Trong đó số tiền thanh toán mua bán căn hộ là 2.644.319.468 đồng, ngày chậm bàn giao căn hộ là 287 ngày, lãi suất cần thanh toán khi chậm bàn giao căn hộ là 0.05%/ngày.

- Lãi suất tạm tính đến ngày xét xử là 57.823.442 đồng.

Tổng số tiền Công ty cổ phần Đ phải thanh toán cho bà L là: 437.283.286 đồng. Bà L yêu cầu Công ty cổ phần Đ phải trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

**** Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn Công ty cổ phần Đ (có ông Nguyễn Văn H1 đại diện) trình bày:***

Công ty cổ phần Đ (sau đây gọi tắt là Công ty) là chủ đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư T, phường T và phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 04/03/2020, Công ty và bà Hoàng Thị Xuân L ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: HR31018/HĐMB/Eco - G.

Tuy nhiên, khi Công ty đang khẩn trương thi công dự án để kịp bàn giao căn hộ cho cư dân theo đúng thỏa thuận tại điểm g khoản 4.2 Điều 4 Hợp đồng thì có yếu tố bất khả kháng ập đến bất ngờ, không thể lường trước, nhưng với sự

quyết tâm đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, bàn giao căn hộ sớm nhất cho cư dân nên đến ngày 16/06/2022 Công ty đã có thư mời bàn giao căn hộ cho bà Hoàng Thị Xuân L, thực tế sau khi có thư mời của Công ty thì đến ngày 14/07/2022 bà Hoàng Thị Xuân L mới đến để nhận bàn giao. Sở dĩ đến ngày 16/06/2022 Công ty mới có thư mời bà L đến để bàn giao là do dự án bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi các sự kiện bất khả kháng, đó là đại dịch Covid - 19. Giai đoạn từ giữa năm 2021 đến đầu năm 2022 Công ty bị dừng thi công hoàn toàn do yếu tố bất khả kháng từ đại dịch Covid - 19. Cụ thể:

1/ Giai đoạn từ ngày 05/06/2021 đến hết ngày 30/9/2021.

Đây là thời kỳ giãn cách quyết liệt tại Thành phố Hồ Chí Minh theo chủ trương chỉ thị 15, 15+, 16 và 16+ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tình hình dịch bệnh đặc biệt diễn ra nghiêm trọng trong giai đoạn cuối tháng 7 và đầu tháng 8. Mỗi ngày, số ca nhiễm Covid - 19 và số ca tử vong đều rất lớn. Ở giai đoạn này, tất cả bệnh viện dã chiến và điều trị Covid-19 đều quá tải, mặc dù thành phố lập thêm 10 bệnh viện dã chiến, chuyển công năng 5 bệnh viện. Số ca tử vong tăng cao, đỉnh điểm là 340 ca/ngày vào ngày 23/8/2021. Có thể nói, suốt gần 2 tháng từ ngày 15/7/2021 đến ngày 15/9/2021, cả thành phố đã trải qua những ngày khó khăn đỉnh điểm của dịch bệnh chưa từng xảy ra trong lịch sử.

Trong hơn 100 ngày, toàn bộ tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, vận hành, xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh bị đình trệ, tê liệt và đóng cửa ngừng sản xuất, thi công. Trong đó dự án Eco Green S cũng thuộc diện buộc phải ngừng thi công, đóng cửa công trình. Trước tình hình dịch bệnh ập đến bất ngờ, không lường trước được nhưng Công ty cổ phần Đ đã áp dụng nhiều biện pháp cần thiết và khả năng cho phép để khắc phục hậu quả. Tuy nhiên, do chính sách chống dịch Covid - 19 theo Chỉ thị 15, 15+ và 16, 16+ của Chính phủ nói chung và chính sách của Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng đã làm cho việc thi công dự án Eco Green S bị đình trệ, đóng cửa, ngừng thi công hoàn toàn. Đây thực sự là "trở ngại khách quan" và "không thể lường trước được", "không thể khắc phục được", là nguyên nhân trực tiếp làm ảnh hưởng đến tiến độ xây dựng và hoàn thiện toàn bộ dự án.

2. Giai đoạn từ ngày 01/10/2021 đến hết tháng 3 năm 2022.

Kể từ ngày 01/10/2021, Thành phố Hồ Chí Minh đã nới lỏng dần các chính sách hạn chế, dần kích hoạt lại lần lượt các hoạt động kinh tế, xã hội, giao thương có lộ trình. Thế nhưng, dự án vẫn gặp hàng loạt những khó khăn vì còn các trở ngại liên quan. Cụ thể:

- Các hoạt động xây dựng vẫn được thực hiện theo nguyên tắc giãn cách, đảm bảo an toàn 5K với số lượng công nhân hạn chế. Biện pháp này thực sự chỉ được nới lỏng hoàn toàn kể từ sau ngày 05/01/2022.

- Sau Thành phố Hồ Chí Minh, lần lượt các tỉnh phía Nam và các tỉnh/ thành phố còn lại của cả nước bắt đầu cao điểm của đợt bùng phát thứ 4 (cuối tháng 10/2021 đến giữa tháng 3/2022). Điều này ảnh hưởng không nhỏ đến nguồn lao động, cung ứng vật tư, vật liệu cũng như các hoạt động quản lý, điều hành chung khác.

- Cũng trong thời gian này, thế giới nói chung và khu vực Châu Á - Thái Bình Dương nói riêng cũng trải qua đợt bùng phát mạnh về Covid - 19, kéo theo hàng loạt chính sách kiểm soát và hạn chế nghiêm ngặt về xuất nhập cảnh và xuất nhập khẩu. Ngay sau đợt bùng phát dịch nghiêm trọng tại Thành phố Hồ Chí Minh, dù Công ty đã rất cố gắng, bắt tay ngay vào việc xây dựng, nhập khẩu các trang thiết bị, nội thất phục vụ hoàn thiện dự án nhưng vẫn không thể đạt được như mong muốn, vì các chính sách siết chặt từ các nước cũng đang bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh. Đây cũng được coi là những nguyên nhân, trở ngại khách quan do dịch Covid - 19 đem lại làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến tiến độ thi công dự án và làm chậm thời gian bàn giao căn hộ cho cư dân.

Có thể thấy, những yếu tố trên là những sự kiện bất khả kháng được quy định tại Bộ luật Dân sự năm 2015, cụ thể tại khoản 1 Điều 156 quy định: "*Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép*".

Do đây là sự kiện bất khả kháng nên bên có nghĩa vụ bàn giao căn hộ trễ là Công ty được quyền miễn trừ trách nhiệm. Vấn đề này được quy định tại khoản 2 Điều 351 Bộ luật Dân sự năm 2015, cụ thể: "*Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng thì không phải chịu trách nhiêm dân sự trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác*".

Ngoài ra, xét về trách nhiệm bồi thường được quy định tại khoản 2 Điều 584 Bộ luật Dân sự năm 2015, cụ thể khoản 2 Điều 584 quy định: "*Người gây thiệt hại không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại trong trường hợp thiệt hại phát sinh là do sự kiện bất khả kháng...*"

Từ những phân tích, đánh giá trên có thể thấy nguyên nhân dẫn đến việc Công ty chậm bàn giao căn hộ cho bà Hoàng Thị Xuân L là do dịch bệnh Covid - 19, đây được coi là sự kiện bất khả kháng và những trở ngại khách quan, là nguyên nhân chính, trực tiếp dẫn đến việc bàn giao căn hộ trễ của Công ty.

Hơn nữa, xét về khía cạnh thời gian bàn giao căn hộ thì theo điểm g khoản 4.2 Điều 4 Hợp đồng thời hạn bàn giao dự kiến là cuối quý III/2021 và được nhanh chậm nhưng không quá 90 ngày so với ngày bàn giao căn hộ. Trong trường hợp này, thời hạn bàn giao theo hợp đồng chậm nhất là ngày 30/09/2021 cộng với thời hạn được xê dịch chậm bàn giao 90 ngày (03 tháng). Như vậy, có thể thấy thời hạn cuối cùng mà Công ty phải bàn giao căn hộ cho bà Hoàng Thị Xuân L là ngày 01/01/2022. Nhưng, như đã trình bày ở trên, từ tháng 6/2021 đến tháng 3/2022, trong đó có 3 tháng đại dịch Covid - 19 đã làm đình trệ toàn bộ quá trình thi công dự án, toàn bộ dự án ngừng thi công, còn 4 tháng tiếp theo dự án chỉ được thi công cầm chừng theo chỉ thị giãn cách 5K của Thành phố. Như vậy, tổng thời gian Công ty bị ngừng thi công do thi công theo giãn cách 5K của Thành phố Hồ Chí Minh là 7 tháng. Đây là sự kiện bất khả kháng nên Công ty được miễn trừ thời gian 7 tháng thi công cộng với 3 tháng xê dịch thời hạn bàn giao theo điểm g khoản 4.2 Điều 4 Hợp đồng, tổng thời gian xê dịch

thời hạn bàn giao tính từ ngày 30/09/2021 là 10 tháng. Như vậy, có thể khẳng định, ngày 16/06/2022 Công ty có thư mời thông báo đến bà Hoàng Thị Xuân L, ngày 14/07/2022 bà Hoàng Thị Xuân L đến nhận bàn giao căn hộ, nên bị đơn không vi phạm nghĩa vụ về thời hạn bàn giao căn hộ như đơn khởi kiện của bà Hoàng Thị Xuân L.

Vì vậy, việc bà Hoàng Thị Xuân L khởi kiện và yêu cầu Công ty thanh toán số tiền chậm bàn giao 287 ngày với số tiền 379.459.844 đồng, là không đảm bảo quy định của pháp luật. Vì vậy, bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Xuân L.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 307/2023/DS-ST ngày 29/8/2023, Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:***

1. Về nội dung: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Xuân L về việc yêu cầu Công ty cổ phần Đ phải thanh toán số tiền trễ hạn bàn giao căn hộ và lãi suất chậm bàn giao, tổng số tiền là 437.283.286 (bốn trăm ba mươi bảy triệu hai trăm tám mươi ba nghìn hai trăm tám mươi sáu) đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hoàng Thị Xuân L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 21.491.331 đồng nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.536.496 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0015726 ngày 04/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7. Bà L còn phải nộp số tiền 11.954.835 (mười một triệu chín trăm năm mươi bốn nghìn tám trăm ba mươi lăm) đồng. Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự và các quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

- Ngày 11/9/2023, bà Hoàng Thị Xuân L (nguyên đơn) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

** Người kháng cáo là bà Hoàng Thị Xuân L (có ông Phạm Hoài H đại diện) trình bày:* Tại đơn kháng cáo, nguyên đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, nay nguyên đơn yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nếu bị đơn đồng ý hòa giải, thì nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền 287.967.042 đồng theo Bảng kê chi tiết số tiền Công ty Đ phải trả mà nguyên đơn đã nộp cho cấp phúc thẩm, nếu bị đơn không đồng ý thì đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Căn cứ kháng cáo là:

- Cấp sơ thẩm đã nhầm lẫn khi áp dụng pháp luật tại Điều 156 của Bộ luật Dân sự và hoàn cảnh thay đổi cơ bản quy định tại Điều 420 của Bộ luật Dân sự. Cấp sơ thẩm đã không xem xét đúng bản chất của "sự kiện bất khả kháng", vì

dịch Covid-19 đã xảy ra trước khi hai bên ký kết hợp đồng, nên dịch bệnh không phải là sự kiện không lường trước được. Bị đơn cũng không chứng minh được đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép nhưng vẫn không thể khắc phục được, các biện pháp mà bị đơn áp dụng được ghi nhận trong nhật ký công trình hay không. Vật liệu xây dựng thường được nhập về theo từng hạng mục, không nhập trước, có những vật liệu chỉ sản xuất tại Việt Nam nên không thể cho rằng thiếu vật liệu xây dựng. Các văn bản bị đơn trình bày được áp dụng trong thời gian Covid-19 là không cần thiết, vì thời gian này bị đơn chưa phải bàn giao nhà, thời hạn bàn giao nhà là ngày 30/9/2021. Theo Chỉ thị số 18 ngày 30/9/2021 và văn bản số 3072 ngày 15/9/2021, thì sau ngày 30/9/2021 công trình đã được thi công bình thường.

- Cấp sơ thẩm không xác định rõ ràng từng mốc thời gian mà các chỉ thị của cơ quan chức năng ban hành tác động như thế nào đến hoạt động sản xuất kinh doanh: Cấm hoàn toàn, dừng, giãn cách hay tạm hoãn và có thỏa mãn các tiêu chí tại Điều 156 của Bộ luật Dân sự hay không.

- Theo quy định tại điều 14.3 của hợp đồng, nghĩa vụ của bị đơn khi xảy ra sự kiện bất khả kháng là phải thông báo bằng văn bản cho nguyên đơn biết, nhưng bị đơn đã không thực hiện.

- Cấp sơ thẩm không khách quan khi không xem xét văn bản cung cấp ý kiến của nguyên đơn gửi Tòa án để phản hồi với bị đơn về sự kiện bất khả kháng. Bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh sự ảnh hưởng của "sự kiện bất khả kháng" đến hoạt động của họ dẫn đến việc chậm bàn giao căn hộ. Lời khai của bị đơn không thống nhất trong suốt phiên tòa, lúc khai không nhập được trang thiết bị, trang thiết bị nhập rồi nhưng lưu tại kho bị hỏng hóc hư hại, lúc lại khai có trang thiết bị nhưng không có nhân công. Cấp sơ thẩm đã cố ý cộng vào biên độ giao nhà trễ 90 ngày cho bị đơn khi mọi hoạt động xã hội đã bình thường.

** Ông Nguyễn Văn H1 là đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty cổ phần Đ trình bày*:

Theo hợp đồng, thời hạn bàn giao nhà là ngày 30/9/2021 cộng với biên độ 90 ngày nên thời hạn cuối cùng giao nhà là ngày 31/12/2021. Tổng thời gian từ ngày ký hợp đồng đến ngày phải bàn giao nhà là 22 tháng. Sau khi ký hợp đồng (ngày 04/3/2020) thì dịch Covid-19 xảy ra và bùng phát khắp cả nước, đặc biệt là tại Thành phố Hồ Chí Minh. Ủy ban nhân dân Thành phố H đã ban hành văn bản số 1749 ngày 30/5/2021, giãn cách xã hội toàn thành phố từ ngày 31/5/2021 theo Chỉ thị số 15/CT-TTg ngày 27/3/2020 của Thủ tướng Chính phủ. Tiếp theo là hàng loạt các văn bản của Ủy ban nhân dân Thành phố H như: văn bản số 2279 ngày 08/7/2021, số 2718 ngày 15/8/2021, số 3072 ngày 15/9/2021,vv…nội dung các văn bản này yêu cầu người dân không ra khỏi nhà, ai ở đâu thì ở đó. Từ ngày 31/5/2021 đến ngày 30/9/2021 là thời điểm giãn cách xã hội, bị đơn phải chấp hành nghiêm chỉnh các Chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ và văn bản của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Đến ngày 30/9/2021 khi có Chỉ thị số 18 thì tình hình được nới lỏng, công trình bắt đầu thi công trở lại nhưng thi công cầm chừng vì vẫn phải đảm bảo quy định 5K, giữ khoảng cách. Mặt khác, bị đơn gặp rất nhiều khó khăn trong tuyển dụng công nhân đến làm việc, qua báo đài chúng ta thấy làn sóng người di cư từ Thành phố Hồ Chí Minh về quê rất đông, nên số lượng lao động làm việc tại công trình không đảm bảo dù bị đơn đã cố gắng tuyển dụng; trang thiết bị và nguyên vật liệu xây dựng chưa thể nhập khẩu, một số đã nhập về bị hư hại. Đến khoảng tháng 3 năm 2022, thì công trình mới thi công bình thường trở lại.

Dịch Covd-19 xảy ra là sự kiện bất khả kháng, bất ngờ và không thể lường trước được, đáp ứng quy định tại Điều 156 Bộ luật Dân sự. Bị đơn đã có nhiều biện pháp khắc phục nhưng các trang thiết bị, nguyên vật liệu bị đơn sử dụng cho dự án đa số là hàng nhập khẩu nhằm đảm bảo chất lượng cho công trình và uy tín của doanh nghiệp, nhưng thời điểm này không thể nhập khẩu. Mặt khác, thời điểm này để tìm được nguyên vật liệu và trang thiết bị để thay thế là rất khó.

Mặc dù khó khăn nhưng bị đơn vẫn cố gắng để thi công, vào tháng 5 năm 2022 công trình được nghiệm thu đủ điều kiện bàn giao. Ngày 11/6/2022, bị đơn có thư mời bà Xuân L đến nhận căn hộ, bà Xuân L có đến nhưng không nhận vì có một số lỗi nhỏ và đến ngày 14/7/2022 bị đơn đã bàn giao căn hộ cho nguyên đơn. Tính đến ngày bàn giao căn hộ, bị đơn không vi phạm thời hạn bàn giao như nguyên đơn trình bày, nên bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm như sau*: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị Xuân L thực hiện trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Về nội dung: Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 04/3/2020 giữa hai bên đương sự có nội dung và hình thức phù hợp quy định của pháp luật, nên có giá trị pháp lý ràng buộc quyền và nghĩa vụ giữa hai bên. Ngay sau khi ký hợp đồng thì dịch Covid-19 bùng phát mạnh, theo các Chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ và văn bản của Ủy ban nhân dân Thành phố H, thì từ ngày 15/3/2021 đến ngày 30/9/2021, toàn Thành phố giãn cách xã hội, nên thời gian này không tính vào thời gian thi công. Ngoài ra, theo hợp đồng, hai bên thỏa thuận thời hạn bàn giao nhà được cộng, trừ biên độ 90 ngày. Mặt khác, từ ngày 01/10/2021 mặc dù dịch bệnh được nới lỏng hơn, nhưng vẫn phải tuân thủ 5K, giữ khoảng cách, ảnh hưởng sau dịch Covid-19 là nghiêm trọng, nên bị đơn trình bày rằng việc thi công công trình gặp nhiều trở ngại như thiếu nhân công, nguyên vật liệu là có căn cứ. Đại dịch Covid-19 là sự kiện bất khả kháng, không thể lường trước được. Ngày 14/7/2022, bị đơn bàn giao nhà cho nguyên đơn là không vi phạm thời hạn bàn giao nhà hai bên thỏa thuận. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng.

[1.1] Về thời hạn kháng cáo.

Ngày 29/8/2023, Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh đưa vụ án ra xét xử và tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số 307/2023/DS-ST. Ngày 11/9/2023, bà Hoàng Thị Xuân L (nguyên đơn) nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

[1.2] Việc cung cấp bổ sung văn bản, tài liệu tại cấp phúc thẩm.

Nguyên đơn bà Hoàng Thị Xuân L cung cấp bản chính "Bản cung cấp ý kiến" đề ngày 22/12/2023 kèm Bản kê chi tiết số tiền Công ty Đ phải trả.

Bị đơn (có ông Nguyễn Văn H1 đại diện) cung cấp: Bản phô tô có đóng dấu giáp lai Nhật ký thi công (quyển số 03) Tòa nhà HR3 Dự án Khu dân cư T của Công ty Cổ phần Đ; Bản chính Văn bản trình bày ý kiến của nguyên đơn đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề ngày 29/12/2023 và văn bản ủy quyền số 1512/2023/DNLAW ngày 15/12/2023.

Hội đồng xét xử đã công bố các văn bản, tài liệu nói trên tại phiên tòa.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Hoàng Thị Xuân L (có ông Phạm Hoài H đại diện), về việc yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Căn cứ vào Hợp đồng mua bán căn hộ số HR31018/HĐMB/Eco – G ngày 04/03/2020 giữa Công ty cổ phần Đ (sau đây viết tắt là Công ty Đ) với bà Hoàng Thị Xuân L và lời xác nhận của hai bên đương sự, thì:

Vào ngày 04/03/2020, Công ty Đ bán cho bà Hoàng Thị Xuân L căn hộ số: HR31018 tại Tầng A, Tòa nhà H đường N, phường B và phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Dự án Khu dân cư T. Diện tích căn hộ tạm tính là: 61m^2 thông thủy; giá bán là 61.927.827 đồng/m^2 x 61m^2 = 3.777.597.446 đồng, thanh toán theo tiến độ (10 đợt) được nêu tại khoản 3.2 Điều 3 của hợp đồng. Thời gian dự kiến bàn giao căn hộ là Quý III/2021, tiến độ hoàn thành dự kiến có thể nhanh hoặc chậm nhưng tổng thời gian không được vượt quá 90 ngày so với ngày bàn giao căn hộ (khoản 4.2 Điều 4 của hợp đồng). Nếu bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua căn hộ, thì phải chịu trách nhiệm theo khoản 21.1 Điều 12 của hợp đồng; Nếu bên bán chậm trễ bàn giao căn hộ thì phải chịu trách nhiệm theo khoản 12.2 Điều 12 của hợp đồng, trong đó có nội dung: "*(a) Nếu bên mua đã thanh toán tiền mua Căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này hoặc các Phụ lục kèm theo Hợp đồng này hoặc đã khắc phục xong các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán mà Bên bán chậm bàn giao căn hộ quá 90 ngày*

(ngoại trừ vì lý do bất khả kháng), kể từ ngày bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này thì bên bán phải thanh toán cho bên mua khoản tiền lãi suất chậm bàn giao 0,05%/ngày tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận tại Điều 8 đến ngày bên bán bàn giao căn hộ thực tế cho bên mua".

[2.2] Xét, Công ty Đ là một pháp nhân có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, bà Hoàng Thị Xuân L là cá nhân có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự; hai bên đương sự tự nguyện ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số HR31018/HĐMB/Eco – G ngày 04/03/2020, nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên phát sinh hiệu lực pháp luật, ràng buộc quyền và nghĩa vụ của hai bên tham gia giao dịch.

Thực hiện hợp đồng, hai bên đương sự xác nhận bà Hoàng Thị Xuân L đã thanh toán cho bị đơn đúng như tiến độ hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng. Ngày 11/6/2022, Công ty Đ phát hành thư mời bà Xuân L đến nhận bàn giao căn hộ vào ngày 16/6/2022. Ngày 14/7/2022, Công ty Đ lập Biên bản bàn giao căn hộ nói trên cho bà Xuân L. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.3] Theo nguyên đơn, thì thời gian bàn giao căn hộ là Quý III/2021, tức ngày cuối của thời hạn bàn giao là ngày 30/9/2021; Tổng số tiền bà đã thanh toán cho bị đơn tính đến ngày 30/9/2021 là 2.644.319.468 đồng, nhưng ngày bàn giao thực tế là 14/7/2022, trễ 287 ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến. Vì vậy, bà yêu cầu bị đơn phải trả cho bà tiền trễ hạn bàn giao là: 2.644.319.468 đồng x 0,05%/ngày = 379.459.844 đồng, cùng tiền lãi tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 57.823.442 đồng; Tổng cộng là 437.283.286 đồng.

[2.4] Xét, căn cứ khoản 4.2, Điều 4 của hợp đồng, thì thời gian dự kiến bàn giao căn hộ là Quý III/2021, tiến độ hoàn thành dự kiến có thể nhanh hoặc chậm nhưng tổng thời gian không được vượt quá 90 ngày so với ngày bàn giao căn hộ. Theo thỏa thuận này, thì thời gian bàn giao căn hộ được cộng thêm 90 ngày, nguyên đơn kháng cáo không đồng ý cộng thêm 90 ngày vào thời gian bàn giao căn hộ, là không có căn cứ. Như vậy, tổng thời gian từ ngày ký hợp đồng (04/3/2020) đến ngày bàn giao căn hộ (31/12/2021) là 22 tháng.

[2.5] Mặt khác, ngay sau khi hai bên ký kết hợp đồng thì đại dịch Covid-19 bùng phát mạnh trên phạm vi toàn quốc, đặc biệt là Thành phố Hồ Chí Minh. Để nhanh chóng khoanh vùng, kiểm soát và phòng, chống dịch Covid-19, Chính phủ, Ủy ban nhân dân Thành phố H đã ban hành nhiều chỉ thị, quyết định, văn bản có liên quan theo từng thời điểm, như:

[2.5.1] Thủ tướng Chính phủ công bố dịch Covid-19 và ban hành các Chỉ thị về phòng, chống dịch Covid-19, trong đó phải kể đến:

Chỉ thị số 15/CT-TTg ngày 27/3/2020 về quyết liệt thực hiện đợt cao điểm phòng chống dịch Covid-19, áp dụng các biện pháp hạn chế tụ tập đông người từ 00 giờ ngày 28/3/2020 đến hết ngày 15/4/2020; Không tụ tập từ 10 người trở lên ngoài phạm vi công sở, trường học, bệnh viện; Yêu cầu thực hiện khoảng cách tối thiểu 2m giữa người với người tại các địa điểm công cộng;

Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 về thực hiện các biện pháp cấp bách phòng, chống dịch Covid-19, thực hiện cách ly toàn xã hội trong vòng 15 ngày từ 00 giờ ngày 01/4/2020 trên phạm vi toàn quốc theo nguyên tắc gia đình cách ly với gia đình, thôn bản cách ly với thôn bản, xã cách ly với xã, huyện cách ly với huyện, tỉnh cách ly với tỉnh, phân xưởng, nhà máy sản xuất phải bảo đảm khoảng cách an toàn, đeo khẩu trang, thực hiện khử trùng, diệt khuẩn theo quy định. Thực hiện nghiêm việc giữ khoảng cách tối thiểu 2m khi giao tiếp, không tập trung quá 2 người ngoài phạm vi công sở, trường học, bệnh viện và tại nơi công cộng.

Chỉ thị số 19/CT-TTg ngày 24/4/2020 về tiếp tục thực hiện các biện pháp phòng, chống dịch Covid -19 trong tình hình mới, trong đó có nội dung: Các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, địa bàn có nguy cơ cao tiếp tục thực hiện nghiêm các biện pháp phòng, chống dịch theo Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 của Thủ tướng Chính phủ. Các tỉnh, thành phố thuộc Trung ương có nguy cơ: khuyến cáo người dân không ra khỏi nhà nếu không cần thiết và thực hiện các biện pháp phòng, chống dịch; Không tập trung quá 20 người tại nơi công cộng, ngoài phạm vi công sở, trường học, bệnh viện; giữ khoảng cách tối thiểu 01 mét khi tiếp xúc.

[2.5.2] Ủy ban nhân dân Thành phố H đã cụ thể hóa các Chỉ thị của Thủ tướng chính phủ và các văn bản chỉ đạo của cấp trên phù hợp với tình hình dịch bệnh tại địa phương theo từng thời điểm, cụ thể như sau:

Văn bản số 1749/UBND-VX ngày 30/5/2021 về triển khai tăng cường các biện pháp kiểm soát dịch bệnh Covid-19 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh: Thực hiện giãn cách xã hội toàn Thành phố trong vòng 15 ngày kể từ 00 giờ 00 phút ngày 31/5/2021 đến ngày 14/6/2021;

Văn bản số 1931/UBND-VX ngày 14/6/2021, tiếp tục giãn cách xã hội toàn Thành phố trong vòng 15 ngày kể từ 00 giờ 00 phút ngày 15/6/2021 đến ngày 30/6/2021;

Văn bản số 2279/UBND-VX ngày 08/7/2021, thực hiện giãn cách xã hội toàn Thành phố trong vòng 15 ngày kể từ 00 giờ 00 phút ngày 09/7/2021 đến ngày 25/7/2021;

Văn bản số 2490/UBND-VX ngày 26/7/2021, về tăng cường các biện pháp giảm mật độ lưu thông trên đường, thời gian thực hiện trong vòng 07 ngày kể từ 00 giờ 00 phút ngày 26/7/2021 đến hết ngày 01/8/2021;

Văn bản số 2556/UBND-VX ngày 01/8/2021 về tiếp tục áp dụng biện pháp giãn cách xã hội toàn Thành phố để phòng, chống dịch Covid-19 thêm 14 ngày kể từ 00 giờ 00 phút ngày 02/8/2021 đến hết ngày 15/8/2021;

Văn bản số 2718/UBND-VX ngày 15/8/2021 về áp dụng các biện pháp giãn cách xã hội toàn Thành phố trong thời hạn 30 ngày từ 00 giờ 00 ngày 16/8/2021 đến hết ngày 15/9/2021 với nguyên tắc "ai ở đâu thì ở đó";

Ngoài ra, Ủy ban nhân dân Thành phố H và Ban Chỉ đạo phòng, chống dịch Covid-19 Thành phố H còn ban hành nhiều văn bản, quyết định và chỉ thị

sau đây về phòng, chống và kiểm soát dịch bệnh Covid-19 trên nguyên tắc "ai ở đâu thì ở đó", hạn chế tối đa số lượng người dân ra khỏi nơi cư trú, gồm: Văn bản số 2715/KH-BCĐ ngày 15/8/2021 và 2789/BCĐ-VX ngày 20/8/2021 và quyết định số 3327/QĐ-BCĐ ngày 15/9/2021, văn bản số 2800/UBND-VX ngày 21/8/2021, văn bản số 2789/KH-UBND ngày 21/8/2021, chỉ thị số 11/CT-UBND ngày 22/8/2021, văn bản số 2850/UBND-VX ngày 23/8/2021 và văn bản số 2994/UBND-ĐT ngày 07/9/2021.

Ngày 15/9/2021, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành văn bản số 3072/UBND-VX về thực hiện các biện pháp phòng, chống dịch Covid-19 trên địa bàn Thành phố từ ngày 16/9 đến 30/9/2021 với phương châm triệt để, nghiêm ngặt, quyết liệt, hiệu quả từng biện pháp phòng, chống dịch Covid-19 trên từng địa bàn.

Ngày 30/9/2021, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Chỉ thị số 18/CT-UBND về tiếp tục kiểm soát, điều chỉnh các biện pháp phòng, chống dịch Covid-19 và từng bước phục hồi, phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, từ 18 giờ 00 ngày 30/9/2021 tiếp tục kiểm soát, điều chỉnh các biện pháp phòng chống dịch Covid-19, từng bước phục hồi, phát triển kinh tế - xã hội theo lộ trình phù hợp với diễn biến tình hình dịch bệnh tại Thành phố và kết quả đánh giá mức độ an toàn theo hướng dẫn của Bộ Y tế.

[2.5.3] Bộ Xây dựng có văn bản số 3373/BXD-GĐ ngày 23/8/2021 về việc tăng cường phòng, chống dịch Covid-19 trên công trường xây dựng, trong đó có nội dung: Đối với các khu vực địa phương đang thực hiện theo Chỉ thị số 15/CT-TTg, số 16/CT-TTg, căn cứ vào điều kiện thực tế của địa phương, cơ quan có thẩm quyền quyết định việc cho phép các công trình cụ thể được tổ chức thi công xây dựng trên cơ sở xem xét các tiêu chí theo quy định và một số nguyên tắc. Tuy nhiên, dự án Khu dân cư T không đáp ứng các tiêu chí, nguyên tắc theo văn bản này của Bộ Xây dựng.

[2.6] Xét, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng (ngày 04/3/2020), mặc dù đã có ca bệnh nhưng dịch chưa bùng phát, Thủ tướng Chính phủ chưa ban hành Chỉ thị số 15/CT-TTg và Chỉ thị 16/CT-TTg, nên bị đơn không thể lường trước được hết những diễn biến phức tạp của dịch bệnh, không thể khắc phục ngay hậu quả do dịch bệnh gây ra. Việc giãn cách xã hội toàn Thành phố từ ngày 31/5/2021 đến ngày 30/9/2021 với nguyên tắc "ai ở đâu thì ở đó", đã làm đình trệ toàn bộ quá trình thi công của dự án, dự án phải ngừng thi công trong một thời gian dài. Từ ngày 01/10/2021 đến ngày 31/12/2021, là thời gian các công trình xây dựng được phép thi công nhưng phải thực hiện nghiêm quy định 5K của Thành phố Hồ Chí Minh (Khẩu Trang - Khoảng cách - Khai báo y tế - Khử khuẩn - Không tụ tập đông người), số lượng công nhân làm việc tại công trường bị hạn chế, việc thi công cầm chừng, nên không đảm bảo được tiến độ của dự án.

Mặt khác, đại dịch Covid -19 đã làm cho người dân Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng và người dân cả nước nói chung trải qua biết bao đau thương, mất mát; số lượng người chết do Covid-19 trong cả nước là rất lớn, trong đó

Thành phố Hồ Chí Minh chiếm tỷ lệ 74% của cả nước. Từ tháng 10 năm 2021, tình hình dịch bệnh tại các tỉnh, thành phố phía Nam và cả nước bắt đầu cao điểm của đợt bùng phát dịch thứ 04, điều này đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến nguồn lao động, cung ứng vật tư cho công trình.

Mặc dù có những trở ngại, khó khăn nhưng bị đơn đã áp dụng các biện pháp để công trình vẫn được xây dựng. Theo Nhật ký thi công (quyển số 03) của Công ty Đ, thì: Từ ngày 31/5/2021 đến hết ngày 11/7/2021 công trình vẫn thi công, số lượng công nhân làm việc hoàn thiện công trình luôn duy trì ở mức từ 100 đến 120 người và từ 07 đến 10 cán bộ kỹ thuật. Nhưng từ ngày 12/7/2021 đến ngày 30/9/2021 công trình nghỉ dịch, không thi công; Từ ngày 01/10/2021 đến cuối tháng 11 năm 2021 số lượng công nhân chỉ còn khoảng 20 người, sau đó tăng dần lên khoảng 50 người.

Ngày 31/8/2021, bị đơn đã có thông báo bằng thư điện tử (email) gửi khách hàng, với nội dung: "*…vì lý do bất khả kháng, dịch bệnh covid-19 diễn biến phức tạp trong thời gian dài, công trình buộc phải dừng thi công theo chỉ thị của Chính phủ và chưa biết đến khi nào sẽ được thi công trở lại nên việc bàn giao căn hộ cho quý khách không thể tiến hành đúng thời hạn. Việc bàn giao chỉ có thể tiến hành khi dịch bệnh được kiểm soát và công trình được phép thi công trở lại.*

Thực tế tại thời điểm thông báo này không ai có thể biết khi nào dịch bệnh chấm dứt. Do vậy, chúng tôi chưa thể xác định chính xác thời gian bàn giao căn hộ cho quý khách. Chúng tôi sẽ thông báo thời gian bàn giao dự kiến trước ít nhất 01 tháng tới quý khách hàng".

Ngày 08/10/2021, bị đơn đã có thông báo bằng thư điện tử (email) gửi khách hàng, với nội dung: Vì lý do bất khả kháng, dịch covid-19 diễn biến phức tạp trong thời gian dài, công trình buộc phải dừng thi công theo chỉ thị của Chính phủ. Đại dịch covid-19 đã ảnh hưởng tới mọi mặt đời sống, kinh tế, xã hội, chưa "có tiền lệ" đến Thành phố Hồ Chí Minh nói chung, trong đó có việc thi công xây dựng dự án của chúng tôi nói riêng. Chúng tôi xin thông báo quý khách hàng thời gian dự kiến bàn giao tòa HR3: Quý I/2022.

Ngày 03/3/2022, bị đơn đã có thông báo bằng thư điện tử (email) gửi khách hàng, với nội dung: Mặc dù đã nỗ lực hết sức để hoàn thiện và bàn giao căn hộ HR3. Tuy nhiên, do các điều kiện khách quan và chủ quan, đặc biệt dịch covid-19 diễn biến phức tạp trong thời gian dài đã ảnh hưởng đến tiến độ thi công công trình. Vì vậy, chúng tôi rất tiếc phải xin lỗi Quý khách hàng về việc thời gian bàn giao căn hộ có sự chậm trễ so với kế hoạch được thông báo trước đây. Chúng tôi xin thông báo quý khách hàng thời gian dự kiến bàn giao tòa HR3: Quý II/2022.

Ngày 11/5/2022, bị đơn đã được Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Bộ Công an nghiệm thu công tác phòng cháy chữa cháy. Ngày 08/6/2022, Cục giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ Xây dựng ban hành Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành

công trình xây dựng và cơ quan có thẩm quyền có văn bản chấp thuận công trình đủ điều kiện bàn giao cho khách hàng.

Ngày 11/6/2022, bị đơn có thư mời nguyên đơn (lần 1) đến nhận bàn giao căn hộ vào ngày 16/6/2022. Ngày 16/6/2022, bị đơn có thư mời nguyên đơn (lần 2) đến nhận bàn giao căn hộ vào ngày 14/7/2022. Ngày 14/7/2022, bị đơn đã lập "Biên bản bàn giao căn hộ" cho nguyên đơn. Điều này là sự nỗ lực rất lớn của bị đơn trong điều kiện và bối cảnh toàn xã hội đang bị ảnh hưởng nặng nề sau dịch Covid-19.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 156 của Bộ luật Dân sự năm 2015, thì:

"*Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.*

Trở ngại khách quan là những trở ngại do hoàn cảnh khách quan tác động làm cho người có quyền, nghĩa vụ dân sự không thể biết về việc quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm hoặc không thể thực hiện được quyền, nghĩa vụ dân sự của mình".

Như vậy, tổng thời gian dự kiến bàn giao căn hộ theo hợp đồng là 19 tháng, cộng trừ biên độ 90 ngày (03 tháng), nên thời gian thi công tổng cộng được tính là 22 tháng. Ngày ký hợp đồng là 04/3/2020 đến ngày 30/5/2021 là 15 tháng.

Từ ngày 31/5/2021 đến ngày 31/12/2021 (07 tháng) đại dịch covid-19 diễn ra, là sự kiện bất khả kháng và cũng là trở ngại khách quan mà bị đơn không thể lường trước được, cũng không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép; ảnh hưởng nặng nề của đại dịch Covid-19 làm cho bị đơn không thể thực hiện được tốt nhất việc thi công công trình trong thời gian này để bàn giao căn hộ cho nguyên đơn như dự kiến. Sự kiện bất khả kháng này đã được bị đơn thông báo cho các khách hàng, trong đó có nguyên đơn. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 351 của Bộ luật Dân sự năm 2015, thì bị đơn được miễn trừ trách nhiệm trong thời gian này.

Ngày 11/6/2022, bị đơn có thư mời nguyên đơn đến nhận căn hộ và ngày 14/7/2022 nguyên đơn nhận căn hộ, là không vượt quá thời hạn thi công công trình theo thỏa thuận giữa hai bên. Vì vậy, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bị đơn phải trả tiền chậm bàn giao công trình 287 ngày và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm, tổng cộng 437.283.286 đồng, là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[**3**] Án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Hoàng Thị Xuân L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 21.491.331 đồng, nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.536.496 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0015726 ngày 04/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7. Bà L còn phải nộp số tiền 11.954.835 (mười một triệu chín trăm năm mươi bốn nghìn tám trăm ba mươi lăm) đồng.

Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Thị Xuân L phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được cấn trừ hết vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng mà bà L đã nộp theo Biên lai thu số: AA/2023/0037180 ngày 18/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Hoàng Thị Xuân L đã nộp đủ.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm, là có căn cứ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 156, khoản 2 Điều 351 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 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,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị Xuân L (có ông Phạm Hoài H đại diện theo ủy quyền), về việc yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 307/2023/DS-ST ngày 29/8/2023 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, xử:

1.1. Về nội dung: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Xuân L, về việc yêu cầu Công ty cổ phần Đ phải thanh toán số tiền trễ hạn bàn giao căn hộ và lãi suất chậm bàn giao, tổng số tiền là 437.283.286 (bốn trăm ba mươi bảy triệu hai trăm tám mươi ba nghìn hai trăm tám mươi sáu) đồng.

1.2. Về án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Hoàng Thị Xuân L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 21.491.331 đồng nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.536.496 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0015726 ngày 04/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà L còn phải nộp số tiền 11.954.835 (mười một triệu chín trăm năm mươi bốn nghìn tám trăm ba mươi lăm) đồng.

Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Hoàng Thị Xuân L phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được cấn trừ hết vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng mà bà L đã nộp theo Biên lai thu số: AA/2023/0037180 ngày 18/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Hoàng Thị Xuân L đã nộp đủ.

Các đương sự thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 của 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 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đỗ Thị Hòa - Mai Thị Mỹ Tiên **Trịnh Thị Ánh**

Nơi nhận:
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND Quận 7;
- Chi cục THADS Quận 7;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Thị Ánh