TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN BÌNH THẠNH** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: **2311**/2018/DSST Ngày: 12/11/2018 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 QUẬN BÌNH THẠNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Nhơn;

2. Bà Nguyễn Thanh Phước.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Huyền – Cán bộ Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà*:* Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 12 tháng 11 năm 2018 tại Phòng xử án, trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 1402/2017/TLST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2017 về "*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ";*

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 430/2018/QĐXX-ST ngày 16 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phan Bá N,** sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: Căn hộ E, chung cư T, số B Trịnh Đình Thảo, phường H, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông **Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và phát triển T**

Địa chỉ trụ sở: X Phan Văn Hân, Phường Y, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Đoàn Trí P,** sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Y Bình Lợi, Phường Z, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền ngày 19/8/2017 của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và phát triển T).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Nguyễn Thị Thu H**, sinh năm 1983

Địa chỉ: Căn hộ E, chung cư T, số B Trịnh Đình Thảo, phường H, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phan Bá N,** sinh năm 1981 (có mặt)

(Theo Giấy ủy quyền ngày số 024043 quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2017 lập tại Văn phòng công chứng Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 12/9/2011, nguyên đơn và bị đơn ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 86/HĐCC-TĐ (sau đây gọi tắt là Hợp đồng). Theo đó, đối tượng mua bán là căn hộ số E, tầng T, Chung cư T - số B Trịnh Đình Thảo, phường H, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1,030,138,000 (một tỷ không trăm ba mươi triệu một trăm ba mươi tám nghìn) đồng (chưa tính 2% phí bảo trì); nguyên đơn phải thanh toán làm 7 đợt và bị đơn phải bàn giao nhà vào ngày 31/12/2011. Nguyên đơn đã thanh toán tổng cộng là 6 đợt, tổng số tiền là 978,631,100 (chín trăm bảy mươi tám triệu sáu trăm ba mươi mốt nghìn một trăm) đồng; đợt 7 chưa đến hạn. Ngày 08/01/2013, bị đơn bàn giao căn hộ cho nguyên đơn theo Biên bản bàn giao căn hộ số 50/BB_TĐP_2012. Nay, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền do chậm bàn giao nhà là 99,376,125 (chín mươi chín triệu, ba trăm bảy mươi sáu nghìn, một trăm hai mươi lăm nghìn) đồng trên cơ sở số tiền đã thanh toán nhân với lãi suất là 13.5% và thời gian chậm giao, không bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng. Bị đơn không yêu cầu phản tố.

Trong quá trình giải quyết vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ghi nhận các nội dung như sau:

Nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn thừa nhận đã chậm thanh toán tiền theo thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng nhưng vẫn nằm trong thời hạn 20 ngày được phép chậm thanh toán theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng. Riêng đợt 6 do hoàn cảnh gia đình nguyên đơn đang gặp khó khăn nên đã trao đổi bằng điện thoại với bị đơn và được bị đơn đồng ý nên nguyên đơn chỉ đóng 20%; 5% còn lại do đang khởi kiện tại Tòa án nên nguyên đơn không thanh toán cho đến ngày 21/9/2017. Hiện tại nguyên đơn chưa thanh toán 2% phí bảo trì do có tranh chấp giữa Ban quản trị và chủ đầu tư. Do đó, việc thanh toán của đợt 6 không được xem là trễ hạn.

Đối với thỏa thuận về điều kiện để được tính lãi khi chậm bàn giao nhà, nguyên đơn cho rằng Hợp đồng số 86/HĐCC-TĐ ngày 12/9/2011 là hợp đồng theo mẫu do bị đơn đưa ra, cụ thể là Điều 7.1, có lợi cho bị đơn nên theo quy định

tại Điều 407 của Bộ luật Dân sự, điều khoản này không có hiệu lực. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét mức lãi suất chậm thực hiện thanh toán là 0.05%/ngày theo quy định tại Điều 7.2 của Hợp đồng vì quá cao so với quy định của Luật kinh doanh bất động sản và luật TH mại. Nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét ai vi phạm nghĩa vụ phần nào thì đối trừ lại để giải quyết.

Đối với văn bản thỏa thuận ngày 25/3/2014 được lập ra giữa bà Nguyễn Thị Diễm P và ông Nguyễn Thành D, ông Đoàn Trí P, nguyên đơn không công nhận văn bản này. Nguyên đơn thừa nhận đã ủy quyền hợp pháp cho bà P được để thay mặt giải quyết vụ kiện trước đây giữa tập thể cư dân của chung cư T, tuy nhiên trách nhiệm của bà P phải thông báo cho nguyên đơn biết thỏa thuận nội dung gì nhưng bà P không làm. Sau khi bà P rút đơn kiện, Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh đã đình chỉ giải quyết vụ án, nguyên đơn đã có văn bản gửi cho bị đơn về việc không đồng ý với các nội dung thỏa thuận nhưng bị đơn không trả lời cho đến ngày khởi kiện lại tại Tòa án.

Bị đơn trình bày: Bị đơn cho rằng nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại do chậm giao nhà nên đây không phải là tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở chung cư như Tòa án đã xác định.

Bị đơn thống nhất các thông tin về thời gian ký kết, nội dung thỏa thuận, thực hiện Hợp đồng đúng như nguyên đơn trình bày. Bị đơn thừa nhận đã chậm bàn giao căn hộ. Sau khi có tranh chấp về chậm giao nhà, hai bên đã gặp gỡ, trao đổi với nhau và đã giải quyết theo văn bản thỏa thuận ngày 25/3/2014. Tuy nhiên do nguyên đơn không thực hiện đúng theo nội dung biên bản nên không được nhận tiền hỗ trợ của bị đơn. Bị đơn xác định sự việc đã được giải quyết tại văn bản thỏa thuận ngày 25/3/2014. Tính đến ngày 02/4/2013, số tiền bị đơn nhận được từ nguyên đơn là 927,124,200 (chín trăm hai mươi bảy triệu một trăm hai mươi bốn nghìn hai trăm) đồng và đã xuất nhiều hóa đơn cho các lần thanh toán. Ngày 21/9/2017, nguyên đơn chuyển cho Công ty 5% giá trị của đợt thanh toán thứ 6 là 51,506,900 (năm mươi mốt triệu năm trăm lẻ sáu nghìn chín trăm) đồng nhưng chưa xuất hóa đơn do nguyên đơn chưa thanh toán 2% phí bảo trì theo thỏa thuận của đợt 6. Hiện nay, nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu do đang có tranh chấp tại Tòa án.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nguyên đơn đã vi phạm hợp đồng trước, khi không thanh toán theo đúng tiến độ thỏa thuận. Việc chậm thanh toán có ảnh hưởng một phần đến việc chậm bàn giao căn hộ. Theo quy định tại Điều 7.1 của Hợp đồng mua bán căn hộ số 86/HĐCC-TĐ ngày 12/9/2011 thì trong trường hợp bên mua thanh toán đủ và đúng tiến độ các đợt nộp tiền thì bên bán mới phải thanh toán lại cho bên mua tiền chậm bàn giao căn

hộ. Đối với việc chậm thanh toán tiền mua căn hộ, trên tinh thần chia sẻ khó khăn của hai bên, bị đơn không yêu cầu phản tố lãi phạt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thu H có ông Phan Bá N là người đại diện theo ủy quyền thống nhất các nội dung và yêu cầu như nguyên đơn đã nêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay, việc tranh tụng được diễn ra công khai, những người tham gia tố tụng đã được thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định; về nội dung, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn; về án phí, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

1.1 Quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền lãi chậm giao nhà theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa hai bên. Xét đây là tranh chấp về các quyền, nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không phải là tranh chấp về bồi thường thiệt hại như bị đơn trình bày.

1.2 Thẩm quyền của Tòa án: Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đính kèm Công văn số 9357/QĐKKD-THKT ngày 27/12/2017 của Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thì Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và phát triển T có địa chỉ trụ sở chính là X Phan Văn Hân, Phường Y, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh.

1.3 Tư cách tố tụng: Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và phát triển T có người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Ngọc Chinh ủy quyền cho ông Đoàn Trí P, bà Nguyễn Thị Thu H ủy quyền cho ông Phan Bá N tham gia tố tụng đúng theo quy định tại Điều 138, 141 của Bộ luật Dân sự, Điều 85 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

1.4 Thu thập chứng cứ: Các tài liệu, chứng cứ do các đương sự giao nộp được ghi nhận theo Biên bản về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 06/10/2017, 18/6/2018, 25/09/2018. Tòa án đã tiến hành xác minh thu thập chứng cứ về tình trạng pháp lý và kinh doanh của dự án Chung cư cao

tầng tại phường H, quận Tân Phú tại Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và môi trường, Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán tiền chậm giao nhà trễ hạn theo mức lãi suất là 13.5% (lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước công bố là 9%/năm nhân với 150%) trên số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán và số tháng chậm giao là 12.25 tháng. Hội đồng xét xử nhận định:

2.1 Giá trị pháp lý của Hợp đồng mua bán căn hộ số 86/HĐCC-TĐ ngày 12/9/2011 giữa Công ty T và ông Phan Bá N:

Theo công văn số 3844/STNMT-QLĐ ngày 24/4/2018 của Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh về việc cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa án là Quyết định số 3657/QĐ-UBND ngày 03/8/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận cho Công ty T chuyển mục đích để đầu tư xây dựng chung cư cao tầng tại phường H, quận Tân Phú;

Theo công văn số 19585/SXD-PTN&TTBĐS ngày 11/12/2017 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đính kèm Quyết định số 89/QĐ-QXD-PTN ngày 26/6/2009 của Sở Xây dựng về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng chung cư T, phường H, quận Tân Phú;

Có đủ căn cứ để xác định dự án nhà chung cư cao tầng tọa lạc tại số B Trịnh Đình Thảo, phường H, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh được xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng mua bán căn hộ năm 2011, căn cứ theo quy định tại Điều 91, 92 Luật Nhà ở ngày 29/11/2005, điểm e khoản 3 Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ về hướng dẫn Luật Nhà ở và khoản 11 Điều 8 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số điều của Nghị định 71/2010/NĐ-CP thì Công ty phải chịu trách nhiệm và có nghĩa vụ thực hiện đầy đủ theo quy định của pháp luật về điều kiện kinh doanh bán nhà chung cư mà không cần có văn bản chấp thuận của Sở Xây dựng. Do đó, hợp đồng mua bán căn hộ giữa nguyên đơn và bị đơn được ký kết phù hợp với quy định của pháp luật.

2.2 Giá trị pháp lý của các nội dung mà đương sự thống nhất:

Theo quy định tại Điều 2 của Hợp đồng thì bên mua sẽ thanh toán cho bên bán 7 đợt, các khoản thanh toán có thể nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản cho bên mua theo tài khoản số 21433 tại Ngân hàng Kiên Long, chi nhánh Sài Gòn. Qua xem xét các tài liệu thể hiện quá trình thanh toán, Hội đồng xét xử nhận thấy tại đợt 6, phía nguyên đơn chuyển 20% giá trị căn hộ, tương đương với số tiền là 206,027,600 (hai trăm lẻ sáu triệu không trăm hai mươi bảy nghìn sáu trăm) đồng

vào tài khoản số 4293528 của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và phát triển T tại Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Nam mà không chuyển vào tài khoản tại Ngân hàng Kiên Long. Tuy nhiên, bị đơn thừa nhận đã nhận và xuất hóa đơn vào ngày 02/4/2014. Các bên thống nhất không tranh chấp về số tiền đã thanh toán, chỉ tranh chấp về tiền lãi phạt do chậm bàn giao nhà nên Hội đồng xét xử chỉ đánh giá nguyên đơn có chậm thanh toán, bị đơn có chậm giao nhà, các điều kiện để được hưởng lãi phạt theo thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng để xác định trách nhiệm của các bên.

Xét, các đương sự đều thống nhất rằng nguyên đơn đã chậm thanh toán theo tiến độ của từng đợt và bị đơn đã chậm giao nhà cho nguyên đơn như sau:

Đợt 1 nguyên đơn thanh toán đúng hạn vào ngày 13/9/2011;

Đợt 2: thanh toán ngày 26/10/2011, trễ hạn 13 ngày;

Đợt 3: thanh toán ngày 29/11/2011, trễ hạn 16 ngày;

Đợt 4: thanh toán ngày 22/12/2011, trễ hạn 9 ngày;

Đợt 5: thanh toán ngày 24/02/2012, trễ hạn 42 ngày;

Đợt 6: thanh toán 20% vào ngày 08/01/2013, 5% vào ngày 21/9/2017. 2% chưa thanh toán;

Đợt 7: Chưa đến hạn.

Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy nội dung trình bày này phù hợp với các chứng cứ được thu thập trong hồ sơ vụ án nên ghi nhận.

2.3 Trách nhiệm chịu tiền lãi phạt chậm giao nhà và chậm thanh toán:

Xét, nguyên đơn cho rằng các đợt thanh toán khác tuy có chậm trễ nhưng vẫn nằm trong thời hạn 20 ngày theo thỏa thuận tại Điều 7.2 của Hợp đồng nên không tính lãi phạt chậm thanh toán; riêng đợt 6 do có tranh chấp tại Tòa án nên không tính là trễ hạn. Bị đơn không đồng ý với trình bày của nguyên đơn như trên và cho rằng tất cả 6 đợt thanh toán, nguyên đơn đều trễ hạn; riêng tại đợt 6, nguyên đơn không những đã trễ hạn 04 năm 08 tháng 13 ngày mà còn chưa thanh toán đủ 2% phí bảo trì theo thỏa thuận.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo Điều 7.1 của Hợp đồng, căn cứ vào ngày hoàn thành công trình dự kiến, nếu bên bán trễ tiến độ bàn giao căn hộ quá 03 tháng thì phải thanh toán cho bên mua số tiền tương ứng với tổng số tiền mà bên mua đã nộp nhân với lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 03 tháng do Ngân hàng Vietcombank công bố tại thời điểm trễ hạn bàn giao căn hộ chính thức cho bên mua. Điều kiện để được tính lãi

khi chậm bàn giao căn hộ khi bên mua đã thanh toán đủ và đúng tiến độ các đợt nộp tiền quy định tại Điều 2 của hợp đồng.

Theo Điều 7.2 của Hợp đồng, khi bên mua chậm thanh toán, trường hợp đặc biệt, bên mua phải thông báo bằng văn bản về việc trễ tiến độ nhưng không quá 20 ngày so với ngày phải đóng tiền. Nếu sau 20 ngày mà bên mua không thanh toán thì phải chịu mức lãi suất 0.05%/ngày đối với các ngày trễ hạn.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn không giải thích được "trường hợp đặc biệt" để được gia hạn 20 ngày chậm thanh toán quy định tại Điều 7.2 là những trường hợp nào. Do đó, có thể hiểu rằng nếu người mua có văn bản gửi cho người bán đề nghị chậm thanh toán trong vòng 20 ngày kể từ ngày đến hạn thì được chấp nhận và thời gian thanh toán trong vòng 20 ngày này không bị phạt lãi chậm thanh toán. Nguyên đơn thừa nhận các lần chậm thanh toán, nguyên đơn không gửi bất cứ văn bản nào cho phía bị đơn về việc yêu cầu gia hạn 20 ngày. Như vậy nguyên đơn đã không thực hiện đúng thỏa thuận về việc thông báo bằng văn bản cho bị đơn nên đã vi phạm về thời gian thanh toán. Xét trình bày của nguyên đơn cho rằng việc thanh toán chậm trong thời hạn được phép là không có căn cứ chấp nhận.

Xét trình bày của nguyên đơn cho rằng đợt 6 không tính vào thời gian trễ hạn vì đang khởi kiện tại Tòa án và có tranh chấp giữa chủ đầu tư và Ban quản trị chung cư là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ theo thỏa thuận trong Hợp đồng, nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán phí bảo trì cho chủ đầu tư, tức là bị đơn, không phải cho Ban quản trị chung cư. Việc đang khởi kiện tại Tòa án không ảnh hưởng đến tiến độ thanh toán vì các bên chỉ tranh chấp về lãi phạt chậm giao nhà, không tranh chấp về lãi chậm thanh toán. Mặt khác, trong thời gian bị đơn chậm bàn giao căn hộ, nguyên đơn không có văn bản nào gửi bị đơn phản ánh về việc này. Cho đến khi nhận nhà vào ngày 08/01/2013, tại Biên bản bàn giao nhà, các bên cũng không có ghi nhận về tiền lãi chậm giao nhà.

Xét, nguyên đơn cho rằng sở dĩ vào đợt 6 chỉ thanh toán 20% giá trị căn hộ do được sự đồng ý của bị đơn qua điện thoại. Tuy nhiên, bị đơn phủ nhận điều này. Nguyên đơn cũng không có chứng cứ chứng minh. Mặt khác, nguyên đơn thừa nhận ngày 15/11/2014, bị đơn đã gửi Thông báo cho nguyên đơn về việc đóng 5% , lãi phạt chậm thanh toán và 2% phí bảo trì nhưng nguyên đơn không thực hiện. Đến ngày 21/9/2017, sau khi làm việc tại Tòa án, nguyên đơn mới thanh toán số tiền 51,506,900 (năm mươi mốt triệu năm trăm lẻ sáu nghìn chín trăm) đồng. Do đó, có đủ căn cứ để xác định đợt 6, nguyên đơn đã không thanh toán đủ tiền cho bị đơn.

Như vậy, nguyên đơn vừa vi phạm thời gian thanh toán, vừa vi phạm số tiền thanh toán nên không được hưởng tiền lãi phạt do chậm giao nhà như trình bày của bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

Xét trình bày của nguyên đơn cho rằng Hợp đồng số 86 là hợp đồng theo mẫu do bị đơn đưa ra có Điều 7.1 miễn trừ trách nhiệm của bên đưa ra hợp đồng, tăng trách nhiệm và loại bỏ quyền lợi chính đáng của bên kia nên theo quy định của Bộ luật Dân sự, điều khoản này không có hiệu lực. Hội đồng xét xử nhận thấy nguyên đơn đã viện dẫn điều luật không đầy đủ, suy diễn không đúng tinh thần của luật. Tại khoản 3 Điều 407 của Bộ luật Dân sự 2005 còn quy định trừ các trường hợp có thỏa thuận khác. Trong Hợp đồng đã ghi nhận rất rõ ràng về quyền, nghĩa vụ phải thực hiện. Các thỏa thuận tại Điều 7.1 của Hợp đồng không phải là điều khoản miễn trừ trách nhiệm bên bán, tăng trách nhiệm hoặc loại bỏ quyền lợi chính đáng của bên mua mà thể hiện tính song vụ trong hợp đồng dân sự, tức là các bên đều có nghĩa vụ đối với nhau: Khi bên mua thanh toán đủ tiền và đúng hạn, nếu bên bán chậm giao nhà thì phải chịu lãi phạt chậm giao theo mức lãi suất thỏa thuận. Theo quy định tại Điều 414 của Bộ luật dân sự 2005 về thực hiện hợp đồng song vụ, khi các bên đã thỏa thuận thời hạn thực hiện nghĩa vụ thì mỗi bên phải thực hiện nghĩa vụ của mình khi đến hạn, không được hoãn thực hiện với lý do bên kia chưa thực hiện nghĩa vụ đối với mình. Nguyên đơn không thuộc trường hợp quy định tại Điều 415 và 417 của Bộ luật Dân sự, đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán trước nên không được thanh toán tiền lãi phạt chậm giao nhà là hợp lý, đúng theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, nguyên đơn cũng thừa nhận, khi ký kết hợp đồng, nguyên đơn được đọc các điều khoản, tình trạng tinh thần hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, đủ nhận thức. Do đó, nguyên đơn đề nghị xác định Điều 7.1 của Hợp đồng không có giá trị pháp lý là không có căn cứ chấp nhận.

Nguyên đơn đề nghị xem xét lại phần lãi phạt do chậm thanh toán, Hội đồng xét xử xét thấy vì bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với phần này nên đề nghị của nguyên đơn đưa ra không phù hợp. Tại phiên tòa, nguyên đơn một mặt yêu cầu xác định Điều 7.1 không có giá trị, một mặt không tính toán được phần nghĩa vụ phải cấn trừ qua lại giữa hai bên là bao nhiêu, theo phương thức nào nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét giải quyết, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự trong vụ án.

Đối với trình bày của các đương sự về văn bản thỏa thuận ngày 25/3/2014: Nguyên đơn cho rằng văn bản này lập ra không đúng ý chí của mình, bị đơn cho rằng sự việc đã được giải quyết nên không xem xét lại. Hội đồng xét xử nhận thấy Năm 2014, ông Phan Bá N khởi kiện yêu cầu Công ty T bồi thường thiệt hại nhưng đã rút đơn kiện. Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh đình chỉ giải quyết vụ án bằng Quyết định số 113/QĐST ngày 27/3/2014 và đã có hiệu lực pháp luật.

Ngày 25/3/2014, các bên tự thỏa thuận không do Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền tiến hành; các đương sự thừa nhận không thực hiện theo đúng thỏa thuận nên mới tranh chấp cho đến ngày hôm nay nên ông Phan Bá N có quyền khởi kiện lại. Xét trình bày của bị đơn cho rằng sự việc đã được giải quyết bằng văn bản ngày 25/3/2014 không có căn cứ chấp nhận.

[3] Với những lập luận trên, Hội đồng xét xử xét thấy không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu do yêu cầu không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 2 Điều 39, Điều 63, Điều 85, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, 267, 269, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 406, 407, 414, 415, 417 của Bộ luật Dân sự ngày 27/6/2005;

Căn cứ vào Điều 138, 141 của Bộ luật Dân sự ngày 08/12/2015;

Căn cứ vào Điều 91, 92 Luật Nhà ở ngày 29/11/2005;

Căn cứ vào Luật số 34/2009/QH12 ngày 18/6/2009 sửa đổi, bổ sung điều 126 của Luật Nhà ở và điều 121 của Luật Đất đai;

Căn cứ Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản ngày 19/6/2009;

Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự 2008 (sửa đổi bổ sung năm 2014);

Căn cứ vào 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;

Căn cứ vào Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ vào Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Bá N về việc Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và phát triển T phải thanh toán tiền do chậm bàn giao nhà là 99,376,125 (chín mươi chín triệu, ba trăm bảy mươi sáu nghìn, một trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Bá N phải chịu án phí là 4,968,806 (bốn triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn tám trăm lẻ sáu) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông N đã nộp là 2,484,000 (hai triệu bốn trăm tám mươi bốn nghìn) đồng theo Biên lai số 0002427 ngày 11/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh. Ông N còn phải đóng 2,484,806 (hai triệu bốn trăm tám mươi bốn nghìn tám trăm lẻ sáu) đồng.

3. Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Nhơn **Nguyễn Thanh Phước** **Nguyễn Thị Hồng Thanh**

Nơi nhận:
- Đương sự (2);
- TAND TP. Hồ Chí Minh (1);
- VKSND Q. Bình Thạnh (2);
- CCTHADS Q. Bình Thạnh (3);
- Lưu VP, HS(3).

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

Nguyễn Thị Hồng Thanh