

**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

Bản án số: 705/2023/DS-ST
Ngày: 26-4-2023
V/v tranh chấp hợp đồng mua
bán căn hộ chung cư

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 Ngọc An

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lâm Hoàng Tuấn
2. Ông Trần Hưng

- Thư ký phiên tòa: Ông L Huy Khang - Thư ký 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: Bà Hà Thị Thúy Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2023, tại 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: 2385/2017/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 56/2023/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 69/2023/QĐST-DS ngày 30 tháng 3 năm 2023, Thông báo về việc tiếp tục phiên tòa số: 541/2023/TB-TA ngày 12 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần Thanh Yên

Địa chỉ: Thanh Đa, Phường 27, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lương Khải A – Đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số: 01103/2022/UQ-TY ngày 28/3/2022); Địa chỉ: đường số 8, Phường 11, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* 1/ Ông Trần Đình L, sinh năm: 1965;

2/ Bà Nguyễn Thị Thái L, sinh năm: 1967;

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thái L: Ông Trần Đình L – Đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số chứng thực: 367, quyền số: 01/2018-SCT/CK,ĐC ngày 27 tháng 01 năm 2018 tại Ủy ban nhân dân Phường 27, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ: cư xá Thanh Đa, Phường 27, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 14 tháng 11 năm 2017 và các bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nguyên đơn có đại diện hợp pháp trình bày:

Giữa nguyên đơn là Công ty Cổ phần Thanh Yên và bị đơn là ông Trần Đình L, bà Nguyễn Thị Thái L có ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Thanh Yên (Thanh Đa View) số 502/HĐMBCH-TY-2015 vào ngày 12/5/2015. Theo đó Công ty Cổ phần Thanh Yên bán căn hộ thuộc dự án chung cư Thanh Đa View tại Thanh Đa, Phường 27, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Đình L và bà Nguyễn Thị Thái L; Căn hộ đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty Cổ phần Thanh Yên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 134011 ngày 17/9/2014; Giá trị căn hộ đã bao gồm thuế là: 2.787.819.879 đồng (Hai tỷ bảy trăm tám mươi bảy triệu tám trăm mười chín ngàn tám trăm bảy mươi chín đồng); Phương thức thanh toán được chia thành 14 đợt. Thực hiện hợp đồng, Công ty đã bàn giao căn hộ có sẵn cho ông L, bà L vào ngày 25/5/2015 theo phụ lục 2 – biên bản bàn giao căn hộ; Phía ông L, bà L cũng đã thanh toán cho Công ty đến đợt 13. Vào ngày 14/6/2017, Công ty Cổ phần Thanh Yên đã gửi thông báo số 02-0617/TB-TY-KT yêu cầu ông L, bà L thanh toán đợt 14, số tiền là 137.819.879 đồng. Theo đó thời hạn thanh toán là trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo thu tiền, hạn chót là ngày 29/6/2017. Sau đó, phía Công ty đã tiếp tục phát hành nhiều thông báo thanh toán tiền đợt cuối (đợt 14) nhưng ông L, bà L vẫn không thực hiện nghĩa vụ. Do đó, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, Công ty Cổ phần Thanh Yên đã khởi kiện yêu cầu ông bà phải thực hiện thanh toán cho Công ty đợt 14 theo quy định của hợp đồng mua bán căn hộ là 137.819.879 đồng và tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán tạm tính từ ngày 30/6/2017 đến 06/11/2017 là 9.203.725 đồng theo mức lãi suất quy định tại Điều 12 của hợp đồng là 150% lãi suất cho vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á công bố tại thời điểm thanh toán, tổng cộng số tiền phải thanh toán là: 147.023.604 đồng.

Vào ngày 18/5/2020 Tòa án đã thụ lý đơn thay đổi yêu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty Cổ phần Thanh Yên với nội dung như sau:

- Chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Thanh Yên (Thanh Đa View) số 502/HĐMBCH-TY-2015 ký ngày 12/5/2015.

- Yêu cầu bị đơn hoàn trả lại căn hộ tại chung cư Thanh Đa View cho Công ty Thanh Yên ngay khi bản án có hiệu lực theo hiện trạng đã bàn giao.

- Buộc bị đơn thanh toán tiền thuê nhà cho Công ty Thanh Yên tính từ ngày bàn giao căn hộ 502 ngày 25/05/2015 đến khi bị đơn hoàn trả lại căn hộ cho Công ty Thanh Yên, tạm tính đến ngày 25/5/2020 là 900.000.000 đồng (60 tháng x tiền thuê mỗi tháng là 15.000.000 đồng).

- Buộc bị đơn bồi thường cho Công ty Thanh Yên 30% tổng giá trị hợp đồng (chưa tính thuế) do vi phạm hợp đồng theo quy định tại điểm c khoản 1, điều 12 của hợp đồng mua bán, tương ứng với số tiền 836.345.964 đồng.

Công ty Thanh Yên sẽ hoàn trả lại giá trị căn hộ mà bị đơn đã thanh toán sau khi khấu trừ các khoản tiền nêu trên (nếu có), sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Vào ngày 21/02/2023, Công ty Cổ phần Thanh Yên có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và được Tòa án chấp nhận việc thay đổi này. Theo đó, Công ty Cổ phần Thanh Yên xác định yêu cầu khởi kiện: Buộc bị đơn ông Trần Đình L, bà Nguyễn Thị Thái L phải thanh toán tiền mua căn hộ còn thiếu là 137.819.879 đồng và tiền lãi phạt quá hạn tính từ ngày 30/7/2017 cho đến khi trả hết nợ gốc theo lãi suất cho vay quá hạn của Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á.

Bị đơn là ông Trần Đình L, bà Nguyễn Thị Thái L (Có ông Trần Đình L là đại diện theo ủy quyền) trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì không có căn cứ. Ông bà cho rằng đã thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng và không vi phạm thời hạn thanh toán, cụ thể là đợt cuối (đợt 14) do không thể hiện cụ thể thời hạn trong hợp đồng. Phía nguyên đơn là Công ty Cổ phần Thanh Yên không xác định chính xác thời điểm tiến hành công chứng hợp đồng mua bán và bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nên không phát sinh nghĩa vụ thanh toán của ông bà trong vòng 24 giờ theo quy định tại điểm a, khoản 3, Điều 3 của hợp đồng mua bán căn hộ. Công ty Thanh Yên phải có nghĩa vụ tiến hành các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên ông L, bà L theo quy định tại khoản 18, Điều 1 của hợp đồng. Ngày 18/8/2017 giữa Công ty Thanh Yên và ông bà đã có buổi làm việc để đưa ra những ý kiến về việc thanh toán đợt cuối nhưng chưa thống nhất do đó việc thỏa thuận giữa hai bên là chưa kết thúc. Theo điểm i, khoản 2, Điều 5 và điểm b, khoản 1, Điều 6 của hợp đồng thì Công ty Thanh Yên có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận cho bên mua mà không phụ thuộc vào việc thanh toán. Điều này thể hiện qua việc Công ty Thanh Yên phát hành thông báo cho ông bà về việc nộp hồ sơ để làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận và ông bà đã nộp đủ hồ sơ nhưng cho đến nay phía công ty vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ. Vì vậy, ông bà xác định không vi phạm nghĩa vụ với nguyên đơn trong việc thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ.

Tại phiên tòa:

Đại diện nguyên đơn trình bày:

Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn thanh toán tiền mua căn hộ đợt 14 là 5% giá trị căn hộ, cụ thể tiền gốc còn phải thanh toán: 137.819.879 đồng và tiền lãi phạt chậm thanh toán với mức lãi suất cho vay ngắn hạn là $12\% \times 150\% = 18\%$ tính từ ngày 20/10/2017 đến 26/4/2023 là: 135.752.581 đồng, tổng cộng: 273.572.560 đồng. Nguyên đơn căn cứ vào phản hồi của bị đơn theo văn bản ngày 20/10/2017 để xác định tiền lãi vi phạm. Ngay khi bị đơn thanh toán thì Công ty sẽ thực hiện công chứng sang tên quyền sở hữu, các khoản phí liên quan được thực hiện theo hợp đồng.

Ông Trần Đình L trình bày: Đối với thông báo đóng tiền đợt 14, số tiền: 137.819.879 đồng, ông chỉ được nhận văn bản thông báo số 05-0717/TB-TY ngày 21/7/2017; Thông báo ngày 14/6/2017 như nguyên đơn trình bày đã giao cho ông bà là không có chứng cứ thể hiện. Khi giao kết hợp đồng, ông bà đã đọc kỹ hợp đồng và chịu trách nhiệm khi ký kết. Tuy nhiên, căn cứ vào hợp đồng, tại điểm a khoản 3 Điều 3, điểm c khoản 1 Điều 5 thì nghĩa vụ thanh toán của ông bà chỉ phát sinh trong 24 giờ kể từ lúc Công ty Cổ phần Thanh Yên xác định cụ thể thời điểm tiến hành công chứng hợp đồng mua bán căn hộ. Vì vậy, ông bà không vi phạm nghĩa vụ thanh toán và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh được thể hiện đầy đủ tại bài phát biểu số 79/PB-VKS-DS ngày 26 tháng 4 năm 2023:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa sơ thẩm tuy nhiên có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án:

Đối với yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn đợt 14 là 137.819.879 đồng, căn cứ vào quy định tại điểm o khoản 2 Điều 6 của hợp đồng 502/HĐMBCH-TY-2015 ngày 12/5/2015 thì có thể xác định được nghĩa vụ thanh toán của bị đơn sẽ phát sinh trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo thu tiền đợt cuối và căn cứ vào phản hồi của bị đơn gửi nguyên đơn đề ngày 24/7/2017 thì bị đơn có nhận được văn bản số 05-07-0717/TB-TY ngày 21/7/2017 của nguyên đơn. Do vậy phía bị đơn đã vi phạm hợp đồng, nên việc nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn thanh toán đợt 14 số tiền 137.819.879 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu tính lãi, tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu về tính lãi quá hạn từ thời điểm 20/10/2017, áp dụng mức lãi suất là 18%/năm; Về thời điểm tính lãi như đã phân tích, nguyên đơn xác định mốc tính lãi từ ngày 20/10/2017 là có lợi

cho bị đơn nên đề nghị chấp nhận; Căn cứ vào kết quả thu thập tài liệu chứng cứ của Tòa án về mức lãi suất do Ngân hàng TMCP Nam Á cung cấp tại văn bản số 485/2023/CV-NHNA-15 ngày 05/4/2023, thì mức lãi suất giai đoạn 17/7/2017 đến 08/12/2017 kỳ hạn vay ngắn hạn là 10.4 %/năm nên lãi suất phạt quá hạn là 15.6%/năm là phù hợp nên chỉ chấp nhận một phần về yêu cầu tính lãi của nguyên đơn.

Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn thanh toán tiền đợt 14 là 137.819.879 đồng và tiền lãi quá hạn tính từ thời điểm ngày 20/10/2017 đến ngày xét xử với mức lãi suất là 15.6%/năm; Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về lãi suất quá hạn vượt mức trên. Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn chịu án phí có giá ngạch đối với phần yêu cầu không được chấp nhận, bị đơn chịu án phí có giá ngạch đối với phần yêu cầu được chấp nhận của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Công ty Cổ phần Thanh Yên khởi kiện yêu cầu ông Trần Đình L, bà Nguyễn Thị Thái L thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền từ việc thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, do đó quan hệ tranh chấp được xác định là tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự; Tài sản mua bán là căn hộ chung cư tọa lạc tại quận Bình Thạnh nên Tòa án căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định tranh chấp giữa Công ty Cổ phần Thanh Yên và ông Trần Đình L, bà Nguyễn Thị Thái L thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có mặt, bị đơn ông Trần Đình L đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thái L có mặt tại phiên tòa.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

[3.1] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền đợt 14 (đợt cuối) của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư là 137.819.879 đồng, Hội đồng xét xử nhận định:

Qua chứng cứ thể hiện trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự thì giữa Công ty Cổ phần Thanh Yên và ông Trần Đình L, bà Nguyễn Thị Thái L ký kết hợp

đồng mua bán căn hộ chung cư Thanh Yên số 502/HĐMBCH-TY-2015 vào ngày 12/5/2015 là đúng sự thật.

Căn cứ quy định tại các Điều 388, 389, 401, 402, 405 của Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ quy định tại Điều 4, 6, 7, 8, 22, 67, 70 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2006; Căn cứ quy định tại các Điều 91, 92, 93 của Luật nhà ở năm 2005 thì hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Thanh Yên số 502/HĐMBCH-TY-2015 giao kết ngày 12/5/2015 là tuân thủ đúng quy định của pháp luật về hình thức, nội dung và điều kiện có hiệu lực của hợp đồng dân sự. Theo đó, các bên tham gia hợp đồng đã thỏa thuận đối tượng của hợp đồng mua bán là căn hộ thuộc dự án chung cư Thanh Đa View, địa chỉ: Thanh Đa, Phường 27, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm giao kết hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty Cổ phần Thanh Yên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ 502, điều này được thể hiện rõ tại các điều khoản của hợp đồng, cũng như lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án. Công ty Cổ phần Thanh Yên và ông Trần Đình L, bà Nguyễn Thị Thái L đã thỏa thuận về hình thức trả dần, trả chậm là hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 14 của Luật kinh doanh bất động sản, Điều 95 Luật nhà ở; Theo đó, các bên tham gia hợp đồng mua bán bất động sản theo hình thức trả chậm, trả dần phải đảm bảo các nguyên tắc:

- Số tiền trả chậm, trả dần; thời gian trả chậm, trả dần phải được thỏa thuận trong hợp đồng;

- Bên bán, bên chuyển nhượng được bảo lưu quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản cho đến khi bên mua, bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền và thực hiện các nghĩa vụ khác trong hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

- Bên mua, bên nhận chuyển nhượng bất động sản được sử dụng bất động sản, có quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản sau khi đã trả hết tiền và thực hiện các nghĩa vụ khác trong hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Đối chiếu quy định của pháp luật vào sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng, Công ty Cổ phần Thanh Yên và ông L, bà L đã thỏa thuận ông L, bà L thanh toán tiền mua căn hộ bao gồm 14 đợt với tổng số tiền phải thanh toán sau thuế là 2.787.819.879 đồng. Công ty Thanh Yên đã tiến hành bàn giao căn hộ số 502 có sẵn cho ông L, bà L quản lý, sử dụng vào ngày 25/5/2015; Ông bà thanh toán đủ 13 đợt như thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng.

Theo quy định tại mục 14 điểm a khoản 3 Điều 3 của hợp đồng, các bên có thỏa thuận: “Trong vòng 24 giờ trước khi ký hợp đồng công chứng và nhận bàn giao giấy CN QSDĐO và NƠ đứng tên Công ty CP Thanh Yên”, và tại điểm o khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng có nội dung: “Bên mua cam kết khi thanh toán đủ 95% giá trị căn hộ mua, trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo thu tiền đợt cuối (5%

giá trị căn hộ còn lại) từ bên bán. Bên mua sẽ thanh toán đủ 100% giá trị căn hộ trong vòng 15 ngày.” Công ty Thanh Yên đã phát hành các thông báo về việc thanh toán đợt 14, cụ thể: Thông báo số 02-0617/TB-TY-KT ngày 14/6/2017, thông báo số 01-0617/TB-TY ngày 30/6/2017, thông báo số 05-0717/Tb-TY ngày 21/7/2017, thông báo số 01-0917/TB-TY-KT ngày 12/9/2017, thông báo số 07-0917/TB-TY-KT ngày 22/9/2017, thư mời số 01-817/TM-TY ngày 16/8/2017, thông báo số 03-0118/TB-TY ngày 06/01/2018; Theo đó ông L, bà L có nghĩa vụ thanh toán tiền đợt 14 là 137.819.879 đồng trong thời hạn là 15 ngày sau khi nhận được thông báo từ phía Công ty Thanh Yên, ngay sau khi ông L, bà L thanh toán xong và đầy đủ thì trong thời hạn 24 giờ Công ty Thanh Yên thông báo thời điểm tiến hành công chứng hợp đồng. Căn cứ quy định tại Điều 97, 98, 188 Luật đất đai 2013; Điều 122 Luật nhà ở năm 2014 việc thỏa thuận của các bên tham gia hợp đồng thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng là đúng và phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm năm 2017. Trong các buổi làm việc tại Tòa án, các đương sự đều thống nhất có việc giao nhận thông báo số 05-0717/Tb-TY ngày 21/7/2017 với nội dung yêu cầu thanh toán tiền đợt 14; Như vậy đây là mốc thời gian để xác định trách nhiệm và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng. Sau khi ông L, bà L hoàn tất nghĩa vụ thanh toán tiền mua căn hộ đợt 14 cũng là đợt cuối, Công ty Thanh Yên có nghĩa vụ và trách nhiệm thực hiện các thủ tục cần thiết tiếp theo như thỏa thuận để hoàn tất việc chuyển giao quyền sở hữu cho ông L, bà L. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty Cổ phần Thanh Yên yêu cầu ông L, bà L phải thanh toán số tiền là 137.819.879 đồng là đúng nguyên tắc thỏa thuận trong hợp đồng và phù hợp với quy định của pháp luật nên có cơ sở để chấp nhận.

Đối với lời trình bày của bị đơn, ông L cho rằng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 3 của hợp đồng phải được hiểu rằng nghĩa vụ thanh toán trong vòng 24 giờ của ông bà chỉ phát sinh khi được thông báo chính xác thời điểm tiến hành công chứng hợp đồng từ phía Công ty Thanh Yên và được bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Như đã phân tích ở mục [3.1], bên mua tức ông L, bà L được sử dụng bất động sản, có quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản sau khi đã trả hết tiền; Bên bán tức Công ty Cổ phần Thanh Yên được bảo lưu quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản cho đến khi bên mua, bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền theo quy định tại Điều 14 của Luật kinh doanh bất động sản, Điều 95 Luật nhà ở. Theo quy định tại khoản 6 Điều 409 của Bộ luật dân sự năm 2005, các điều khoản trong hợp đồng phải được giải thích trong mối liên hệ với nhau, sao cho ý nghĩa của các điều khoản đó phù hợp với toàn bộ nội dung hợp đồng. Do đó, nội dung thỏa thuận tại điểm a khoản 3 Điều 3 phải được hiểu trong sự tương quan và thống nhất với nội dung tại điểm c khoản 1 Điều 5; điểm d khoản 1, điểm o khoản 2 Điều 6 cũng như các điều khoản khác của hợp đồng

mua bán. Vì vậy, Hội đồng xét xử nhận thấy lập luận của bị đơn là không chính xác và không phù hợp với tính chất của hợp đồng.

[3.1] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi phạt quá hạn tính từ ngày 20/10/2017 đến 26/4/2023 là 135.752.581 đồng, Hội đồng xét xử nhận định:

Tại điểm a khoản 1 Điều 5, điểm o khoản 2 Điều 6 của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, đôi bên có thỏa thuận : ... Trong trường hợp bên mua thanh toán chậm theo tiến độ thanh toán tại Điều 3 của hợp đồng này, bên mua sẽ chịu phạt chậm thanh toán với lãi suất được quy định tại khoản 1, Điều 12 của hợp đồng này.

Tại điểm a khoản 1 Điều 12 của hợp đồng có nội dung : Kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này mà bên mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là : 150% theo lãi suất cho vay do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á công bố tại thời điểm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả.

Như vậy, mặc dù các bên trong hợp đồng có thỏa thuận về việc thanh toán số tiền mua căn hộ theo các đợt tại Điều 3 không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua căn hộ của bên bán (điểm a khoản 2 Điều 6), tuy nhiên riêng đợt thanh toán thứ 14 do không xác định chính xác thời điểm theo Điều 3 của hợp đồng nên nghĩa vụ thanh toán của bên mua căn cứ vào thông báo đóng tiền của bên bán như thỏa thuận điểm o khoản 2 Điều 6 là phù hợp với tính chất của hợp đồng. Theo đó, trong thời hạn 15 ngày kể từ khi bên mua nhận được thông báo đóng tiền đợt cuối (5% giá trị còn lại), bên mua có nghĩa vụ thanh toán đủ cho bên bán, cụ thể số tiền là 137.819.879 đồng. Do đó, nguyên đơn xác định bị đơn đã vi phạm thời hạn thanh toán và yêu cầu tính lãi phạt chậm thanh toán là có căn cứ trên cơ sở hợp đồng mua bán và phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 305, Điều 453 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Về xác định thời điểm vi phạm nghĩa vụ, nguyên đơn xác định bị đơn vi phạm kể từ ngày 20/10/2017. Hội đồng xét xử căn cứ vào thông báo số 05-0717/TB-TY ngày 21/7/2017 của Công ty Cổ phần Thanh Yên, cũng được bị đơn thừa nhận đã nhận thông báo làm căn cứ xác định thời điểm vi phạm nghĩa vụ thanh toán; Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn xác định lại mốc thời gian tính lãi phạt vi phạm là 20/10/2017 với mức lãi suất theo kỳ cho vay ngắn hạn là hoàn toàn có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử nghĩ nên chấp nhận. Căn cứ vào văn bản số : 485/2023/CV-NHNA-15, ngày 05/4/2023 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Á cung cấp cho Tòa án về thông tin lãi suất cho vay, theo đó lãi suất cho vay tại thời điểm vi phạm và hiện nay là khác nhau; lãi suất hiện nay cao hơn thời điểm vi phạm rất nhiều. Mặt khác, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 của hợp đồng, các bên thỏa thuận mức lãi suất phạt là

150% theo lãi suất cho vay do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á công bố tại thời điểm thanh toán, vì vậy xét có lợi cho bị đơn thì mức lãi suất tại thời điểm thanh toán là thời điểm vi phạm là phù hợp và thấp nhất (10.4%) ; tiền lãi phạt chậm thanh toán được xác định như sau :

Từ 20/10/2017 đến 26/4/2023 là 66 tháng 06 ngày :

$(137.819.879 \text{ đồng} \times 1.3\% (150\% \times 10.4\%/năm : 12) \times 66 \text{ tháng}) + (137.819.879 \times (1.3\% : 30) \times 06 \text{ ngày}) = 118.607.787 \text{ đồng}.$

Tổng cộng số tiền bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn là:

$137.819.879 \text{ đồng} + 118.607.787 \text{ đồng} = 256.427.666 \text{ đồng}.$

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán số tiền 273.572.560 đồng, trong đó số tiền phải thanh toán 5% giá trị căn hộ còn lại tương đương số tiền 137.819.879 là có cơ sở để chấp nhận; về tiền lãi phạt, yêu cầu của nguyên đơn là 135.752.581 đồng là chưa phù hợp với thỏa thuận và quy định của pháp luật nên Hội đồng chỉ chấp nhận một phần.

Về nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng mua bán căn hộ liên quan đến thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, Hội đồng xét xử xét thấy để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên, căn cứ vào nội dung thỏa thuận tại Điều 3, 5, 6, 7, 10 của hợp đồng cần ghi nhận: Sau khi bên mua thanh toán đầy đủ tiền mua căn hộ thì bên bán có nghĩa vụ bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ và thực hiện thủ tục công chứng sang tên quyền sở hữu cho bên mua, các khoản phí liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật do bên mua thanh toán.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần không được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, cụ thể:

$273.572.560 \text{ đồng} - 256.427.666 \text{ đồng} = 17.144.894 \text{ đồng} \times 5\% = 857.244 \text{ đồng}$

Số tiền án phí nguyên đơn phải nộp được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp là 59.938.000 đồng, nguyên đơn được nhận lại: 59.080.756 đồng.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là:

$256.427.666 \text{ đồng} \times 5\% = 12.821.383 \text{ đồng}.$

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 48, Điều 147, Điều 267, Điều 271, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 302, 305, 388, 389, 401, 402, 405, 452, 453 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào các Điều 4, 6, 7, 8, 14, 22, 67, 70 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2006;

Căn cứ quy định tại các Điều 91, 92, 93, 95 của Luật nhà ở năm 2005;

Căn cứ vào Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ vào Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015;

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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty Cổ phần Thanh Yên.

Buộc bị đơn là ông Trần Đình L, bà Nguyễn Thị Thái L phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Thanh Yên số tiền mua căn hộ đợt cuối (đợt 14, 5% giá trị căn hộ) và tiền lãi phạt do chậm thanh toán tính đến ngày 26/4/2023 là: 256.427.666 đồng (Hai trăm năm mươi sáu triệu bốn trăm hai mươi bảy ngàn sáu trăm sáu mươi sáu đồng); Trong đó, số tiền nợ gốc: 137.819.879 đồng, tiền lãi phạt: 118.607.787 đồng, phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Thanh Yên số: 502/HĐMBCH-TY-2015 ngày 12/5/2015; Bị đơn phải trả ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong, ông Trần Đình L, bà Nguyễn Thị Thái L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng 502/HĐMBCH-TY-2015 ngày 12/5/2015.

Ngay khi ông Trần Đình L, bà Nguyễn Thị Thái L thanh toán đủ cho Công ty Cổ phần Thanh Yên, ông Trần Đình L và bà Nguyễn Thị Thái L được toàn quyền sở hữu căn hộ căn hộ số 502, tầng 5 thuộc dự án chung cư Thanh Đa View tại số 7 Thanh Đa, Phường 27, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Thanh Yên có nghĩa vụ giao cho ông L, bà L bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 134011, số vào sổ cấp GCN: CT37610 ngày 17/9/2014 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty Cổ phần Thanh Yên và thực hiện thủ tục công chứng sang tên sở hữu căn hộ cho ông L, bà L. Trường hợp Công ty Cổ phần Thanh Yên không thực

hiện các thủ tục liên quan đến công chứng sang tên quyền sở hữu thì ông L, bà L có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục đứng tên sở hữu đối với căn hộ số 502, tầng 5 thuộc dự án chung cư Thanh Đa View tại số 7 Thanh Đa, Phường 27, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về Án phí:

Công ty Cổ phần Thanh Yên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 857.244 đồng đối với phần yêu cầu không được chấp nhận. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng phí nguyên đơn đã nộp theo các biên lai số: AA/2017/0003512 ngày 01/12/2017 là 3.676.000 đồng và biên lai số: AA/2019/0087547 ngày 18/5/2020 là 56.262.000 đồng của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn được nhận lại số tiền là: 59.080.756 đồng

Ông Trần Đình L, bà Nguyễn Thị Thái L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 12.821.383 đồng.

Trường hợp bản án, quyết định 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án của Tòa án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND TP. HCM;
- VKSND Q. Bình Thạnh;
- Chi cục THADS Q. Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hs, vp.

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

Nguyễn Ngọc An

