

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 286/2022/DS-PT
Ngày 23-12-2022
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 TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và ngày 23 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 213/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2022/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 199/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 10 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 227/2022/QĐ-PT ngày 03 tháng 11 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 361/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phan Tấn P, sinh năm 1993; địa chỉ: HT A 12-15, căn hộ số A12-15, chung cư TEG, số 46, khu phố L, phường Đ, thành phố A, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đ1, địa chỉ: lô C, đường L1, phường H, thành phố M, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phú Đ2 – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện của ông Nguyễn Phú Đ2: Ông Huỳnh Chí C, sinh năm 1989 hoặc ông Lê Công Đ3, sinh năm 1992; cùng địa chỉ: số 219, đường X, Phường 17,

quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 19/UQ-ĐL ngày 13/12/2022), ông C và ông Đ3 có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Võ Thị Linh T1, sinh năm 1993, địa chỉ: HT A 12-15, căn hộ số A12-15, chung cư TEG, số 46, khu phố L, phường Đ, thành phố A, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phan Tấn P và bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Phan Tấn P trình bày:

Ngày 24/07/2019, ông Phan Tấn P có ký Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai số 407/2019/HĐNT-CH (viết tắt là Hợp đồng) với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đ1 (viết tắt là Công ty Đ1). Theo đó, Công ty Đ1 bán cho ông P căn hộ mang mã số A.12-15, tầng 12, tòa nhà block A thuộc nhà chung cư cao tầng MT tọa lạc tại khu phố L, phường Đ, thành phố A, tỉnh Bình Dương; diện tích là 55,70m², giá bán 1.378.575.000 đồng (đã bao gồm VAT), việc thanh toán được thực hiện thành từng đợt, theo tiến độ thi công C trình, thời gian bàn giao căn hộ hoàn thiện 100% dự kiến là tháng 11 năm 2020.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện Hợp đồng, ông P nhận thấy phía Công ty Đ1 đã vi phạm hợp đồng trên. Cụ thể như sau:

Ngày 20/01/2022, ông P đã đến kiểm tra hiện trạng và nhận bàn giao căn hộ theo thư thông báo của Công ty Đ1. Qua kiểm tra, ông P thấy Biên bản bàn giao căn hộ có 02 điều khoản không phù hợp với pháp luật hiện hành, cụ thể như sau:

“Mục 1: Cam kết không tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện bất kỳ nội dung nào liên quan đến căn hộ kể từ ngày ký biên bản bàn giao này”.

“Mục 7: Kể từ ngày các bên ký biên bản bàn giao này, Bên B đồng ý xác nhận Bên A đã hoàn tất nghĩa vụ bàn giao căn hộ cho bên B theo quy định tại hợp đồng mua bán. Bên B cam kết không tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện Bên A bất kỳ nội dung nào liên quan đến căn hộ kể từ ngày ký biên bản bàn giao này.”.

Căn cứ vào khoản 6, khoản 7 Điều 8; khoản 1 Điều 16 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 và Điều 9 của Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai số 407/2019/HĐNT-CH, ông P đã đề nghị Công ty Đ1 hủy bỏ “Mục 1” và “Mục 7” của biên bản bàn giao căn hộ. Hai bên có lập Biên bản làm việc ngày 20/01/2022, theo đó ông P có nêu ra yêu cầu Công ty Đ1 phải trả lời đề nghị của ông P bằng văn bản qua thư điện tử hoặc qua địa chỉ của ông P và hạn cuối giải quyết yêu cầu của ông P là đến ngày 22/01/2022. Tuy nhiên, quá thời hạn này ông P vẫn chưa nhận được bất cứ thông tin hay công văn nào từ phía Công ty Đ1.

Ngày 26/01/2022, ông P đến nhận nhà nhưng Công ty Đ1 vẫn yêu cầu ông P ký vào biên bản nhận nhà với nội dung tại Mục 1 và Mục 7 như trên, nếu ông P không ký thì không được nhận nhà. Do nhu cầu nhà ở của ông P và gia đình là rất cấp bách, đồng thời ông P cũng đã thực hiện xong nghĩa vụ đóng tiền đầy đủ, đúng thời hạn theo yêu cầu của công ty nên ông P buộc phải nhận nhà để có chỗ ở cho gia đình. Tuy nhiên, ông P nhận thấy 02 nội dung này là vi phạm theo quy định pháp luật hiện hành và làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông P nên ông P yêu cầu phải hủy

bỏ một phần Mục 1: “*Bên B đã biết rõ hiện trạng và đồng ý nhận bàn giao căn hộ, đồng thời cam kết không tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện bất kỳ nội dung nào liên quan đến căn hộ kể từ ngày ký biên bản bàn giao này*” và toàn bộ Mục 7 của biên bản bàn giao căn hộ.

Về thời hạn bàn giao căn hộ, căn cứ Điều 3 và Điều 4 của Hợp đồng, căn hộ xây dựng hoàn thiện 100% dự kiến bàn giao là tháng 11 năm 2020. Tuy nhiên cho tới ngày 16/01/2022 căn hộ A.12-15 vẫn chưa được bàn giao cho ông P.

Ngày 30/12/2021, ông P đã gửi Công văn số 02/2021-CV về việc phạt giao chậm căn hộ để thông báo tới Công ty Đ1 về số tiền phạt do chậm giao nhà tính tới ngày 30/12/2021 và yêu cầu Công ty Đ1 đưa ra nguyên nhân với bằng chứng giải thích việc chậm trễ bàn giao căn hộ với thời hạn trả lời là ngày 07/01/2022. Tuy nhiên, cho tới ngày 21/01/2022, Công ty Đ1 vẫn không có công văn trả lời cho ông P về nguyên nhân chậm trễ bàn giao căn hộ cũng như việc có chấp thuận số tiền phạt do chậm giao nhà tính tới ngày 30/12/2021 hay không. Căn cứ Điều 4 của Hợp đồng, ông P yêu cầu Công ty Đ1 phải thanh toán tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ. Thời gian trễ tính từ ngày 30/11/2020 đến hết ngày 16/01/2022 là 412 ngày (tính cả ngày 16/01/2022).

Căn cứ khoản 2.a, Điều 12, sau khi trừ 180 ngày thì số ngày chậm trễ để tính tiền phạt cho tới ngày 16/01/2022 là 232 ngày. Tổng số tiền ông P đã thanh toán cho Công ty Đ1 (07 đợt) là 965.002.000 đồng.

Số tiền phạt tính tới hết ngày 16/01/2022 là $0,05\%/ngày \times 965.002.000 \times 232$ ngày = 111.940.232 đồng.

Trường hợp Công ty Đ1 chứng minh được có trở ngại khách quan do Nhà nước quy định làm ảnh hưởng đến thi công thì thời hạn đó sẽ được trừ ra.

- Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đ1 trình bày:

Ngày 24/7/2019, Công ty Đ1 và ông Phan Tấn P ký kết “*Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai*” số 407/2019/HĐNT-CH (viết tắt là Hợp đồng) về việc chuyển nhượng căn hộ A.12-15, tầng 12, tòa nhà block A thuộc nhà chung cư cao tầng MT tọa lạc tại khu phố L, phường Đ, thành phố A, tỉnh Bình Dương với tổng giá trị hợp đồng đã bao gồm VAT là 1.378.575.000 đồng.

Thực hiện Hợp đồng, Công ty Đ1 đã khẩn trương đẩy nhanh tiến độ xây dựng và đến tháng 12 năm 2019, công ty đã thi công xong toàn bộ phần thô, bắt đầu hoàn thiện các phần nội thất còn lại của dự án MT.

Tuy nhiên, do tình hình dịch bệnh Covid - 19 bắt đầu bùng phát. Ngày 27/3/2020 và ngày 31/3/2020, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Chỉ thị số 15/CT-TTg và Chỉ thị số 16/CT-TTg về việc quyết liệt thực hiện đợt cao điểm phòng, chống dịch Covid - 19. Tại các khu vực bùng dịch, đặc biệt là Thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Bình Dương, việc thực hiện chỉ thị của Thủ tướng đã ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp và trong bối cảnh đó các nhà thầu thi công dự án MT đã không thể huy động được đầy đủ nguồn nhân lực và máy móc thiết bị cho dự án. Nhận thấy sự kiện này ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ bàn giao căn hộ dự án MT nên ngày 29/10/2020, Công ty Đ1 đã chủ động ban hành Công văn số 60/2020/CV-ĐL về việc thông báo thời gian bàn giao căn hộ chung cư cao tầng MT (TE) tọa lạc tại khu phố L, phường Đ, thành phố A, tỉnh Bình Dương gửi đến các khách hàng, theo đó thời gian bàn giao căn hộ cho khách hàng dự kiến vào tháng 5

năm 2021. Công ty đã gửi thông báo trên cho ông P và khi ông P nhận văn bản đã không có ý kiến, không khiếu nại gì.

Sau đó tình hình dịch bệnh Covid - 19 vẫn tiếp tục kéo dài và diễn biến phức tạp hơn, Công ty Đ1 đã gặp phải sự thiếu hụt nguồn lực từ các nhà thầu thi công dẫn đến quá trình xây dựng tiếp tục bị gián đoạn. Vì vậy, ngày 20/05/2021, Công ty Đ1 tiếp tục ban hành Công văn số 24/2021/CV-ĐL về việc cập nhật tiến độ thực hiện dự án chung cư cao tầng M, thời hạn bàn giao căn hộ dự kiến tháng 10 năm 2021 và không áp dụng bất cứ khoản phạt hay tính lãi suất nào từ phía khách hàng hoặc từ phía công ty trong thời gian gia hạn. Công ty cũng đã gửi thông báo gia hạn trên cho ông P và ông P nhận văn bản đã không có ý kiến, không khiếu nại về việc gia hạn nêu trên. Về phía công ty cũng đã cố gắng nỗ lực hết mình để bàn giao căn hộ cho khách hàng trong thời gian sớm nhất có thể và hiện nay ông P đã được bàn giao căn hộ theo đúng thời hạn thông báo của công ty.

Về biên bản bàn giao căn hộ, bị đơn không đồng ý hủy bỏ Mục 1 và Mục 7 trong biên bản vì đây là nội dung thỏa thuận của 02 bên. Điều kiện để nhận căn hộ là đã thanh toán tiền đúng đủ theo tiến độ và phải ký vào biên bản bàn giao căn hộ, nếu bên ông P không đồng ý thì có quyền không ký và không nhận bàn giao căn hộ. Công ty xác định mặc dù ký nội dung như vậy nhưng theo quy định của pháp luật thì ông P vẫn được quyền tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện chứ không bị mất quyền, giả sử căn hộ bị hư hỏng trong thời hạn bảo trì thì ông P vẫn có quyền yêu cầu chủ đầu tư khắc phục, sửa chữa theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật. Thỏa thuận này không làm mất quyền gì của ông P mà chỉ để xác định là ông P đã nhận căn hộ, đã kiểm tra và xác nhận đúng diện tích, thiết kế, vật tư,...theo bản mô tả kèm theo hợp đồng mua bán căn hộ.

Đối với yêu cầu phạt do chậm bàn giao căn hộ thì bị đơn cũng không đồng ý, vì lý do: Theo thỏa thuận trong Hợp đồng thì thời hạn bàn giao căn hộ là tháng 11 năm 2020 và có thể chậm không quá thời hạn 180 ngày. Tuy nhiên, do tình hình dịch Covid - 19, Nhà nước có những quy định làm ảnh hưởng đến việc thi công, hoàn thiện công trình nên đến tháng 01 năm 2022, công ty mới giao nhà cho ông P được nên đây là sự kiện bất khả kháng và công ty cũng đã có thông báo cho ông P theo Công văn số 60/2020/CV-ĐL ngày 29/10/2020 và Công văn số 24/2021/CV-ĐL ngày 20/5/2021 (gửi qua đường bưu điện); ông P đã nhận thông báo trên và không thắc mắc, khiếu nại gì có nghĩa là ông P đã chấp nhận việc bàn giao nhà chậm so với tiến độ nên công ty không vi phạm và không phải chịu tiền phạt do chậm giao nhà.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Linh T1 trình bày:

Bà T1 thống nhất phần trình bày và yêu cầu của ông Phan Tấn P.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2022/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Tấn P với bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đ1 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

1.1. Tuyên vô hiệu đối với một phần nội dung Biên bản bàn giao căn hộ ngày 26/01/2022:

“Mục 1: Cam kết không tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện bất kỳ nội dung nào liên quan đến căn hộ kể từ ngày ký biên bản bàn giao này”.

“Mục 7: Bên B cam kết không tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện Bên A bất kỳ nội dung nào liên quan đến căn hộ kể từ ngày ký biên bản bàn giao này.”.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đ1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phan Tấn P số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 63.690.132 đồng (sáu mươi ba triệu sáu trăm chín mươi nghìn một trăm ba mươi hai đồng).

Kể từ ngày ông Phan Tấn P có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đ1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền nêu trên thì Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đ1 còn phải thanh toán cho ông Phan Tấn P tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Tấn P về yêu cầu hủy bỏ nội dung tại Biên bản bàn giao căn hộ ngày 26/01/2022: Mục 1: *“Bên B đã biết rõ hiện trạng và đồng ý nhận bàn giao căn hộ”*, Mục 7: *“Kể từ ngày các bên ký biên bản bàn giao này, Bên B đồng ý xác nhận Bên A đã hoàn tất nghĩa vụ bàn giao căn hộ cho bên B theo quy định tại hợp đồng mua bán.”* và yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đ1 phải thanh toán số tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ 48.250.100 đồng (bốn mươi tám triệu hai trăm năm mươi nghìn một trăm đồng).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 18/7/2022, bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đ1 kháng cáo phần số 01 tại quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 25/7/2022, nguyên đơn ông Phan Tấn P kháng cáo một phần nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu xem xét bác bỏ nhận định của bản án sơ thẩm cho rằng thời gian từ ngày 05/7/2021 đến ngày 10/10/2021 là thời gian giãn cách là trường hợp bất khả kháng; yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đ1 phải trả tiền phạt do chậm giao nhà từ ngày 01/12/2020 đến ngày 25/01/2022 với số tiền là 115.800.240 đồng (240 ngày tính cho phần lãi chậm giao nhà).

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phan Tấn P xác định chỉ kháng cáo một phần nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu xem xét bác bỏ nhận định của bản án sơ thẩm cho rằng thời gian từ ngày 05/7/2021 đến ngày 10/10/2021 là thời gian giãn cách là trường hợp bất khả kháng và bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đ1 phải chịu phạt do chậm bàn giao nhà từ ngày 01/12/2020 đến ngày 16/01/2022 với số tiền là 111.940.232 đồng (232 ngày tính cho phần lãi chậm giao nhà).

Người đại diện hợp pháp bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đ1 xác định chỉ kháng cáo phần tiền phạt do chậm bàn giao nhà, các phần khác của bản án, bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đ1 không kháng cáo.

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung:

Đối với kháng cáo nguyên đơn: Quá trình thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai số 407/2019/HĐNT-CH ngày 24/7/2019 thì nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận phía Công ty Đ1 có gửi văn bản xin gia hạn thời hạn bàn giao căn hộ theo Công văn số 60/2020/CV-ĐL ngày 29/10/2020 gửi cho ông P để kéo dài thời gian bàn giao căn hộ đến tháng 5 năm 2021. Như vậy, cho đến hết ngày 29/5/2021 là thời hạn chậm nhất (tối đa không quá 180 ngày, tính từ ngày 01/12/2020 đến 29/5/2021) Công ty Đ1 phải bàn giao căn hộ. Tuy nhiên, căn cứ Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 của Thủ tướng Chính phủ; Nghị quyết số 128/NQ-CP ngày 11/10/2021 của Chính phủ; Công văn số 4988/UBND-VX ngày 01/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương và Chỉ thị số 07/CT-UBND ngày 04/7/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố A thì từ ngày 05/7/2021 cho đến ngày 11/10/2021 tại thành phố A, tỉnh Bình Dương đang thực hiện việc giãn cách xã hội do dịch bệnh Covid - 19 theo Chỉ thị 16/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ. Việc thi công xây dựng công trình không thuộc trường hợp kinh doanh hàng hóa thiết yếu nên buộc phải ngưng hoạt động, là đúng tinh thần của Chỉ thị 16/CT-TTg. Đây là trường hợp “do thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không do lỗi của các bên” được xem là sự kiện bất khả kháng theo thỏa thuận tại Điều 14 của Hợp đồng nên khoảng thời gian này bên bị tác động là Công ty Đ1 đã không thực hiện được nghĩa vụ hoàn thành và bàn giao căn hộ như thỏa thuận sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét và xác định thời gian từ ngày 05/7/2021 đến 11/10/2021 không tính vào thời gian bị đơn vi phạm nghĩa vụ chậm giao căn hộ cho nguyên đơn là phù hợp. Kháng cáo của nguyên đơn liên quan đến nội dung này là không có căn cứ.

Đối với kháng cáo của bị đơn: Xét thấy, các đương sự thống nhất việc ký Hợp đồng và thực hiện Hợp đồng. Trong Điều 8 của Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai số 407/2019/HĐNT-CH ngày 24/7/2019, các bên đã thỏa thuận “1. Việc bàn giao Căn hộ, ... của Hợp đồng này có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với ngày bàn giao dự kiến, nhưng tối đa không quá 180 ngày trừ trường hợp thuộc sự kiện bất khả kháng nêu tại Điều 14 của Hợp đồng này...”. Như đã phân tích ở trên, việc thi công xây dựng công trình không thuộc trường hợp kinh doanh hàng hóa thiết yếu nên buộc phải ngưng hoạt động. Đây là trường hợp “do thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không do lỗi của các bên”, được xem là sự kiện bất khả kháng theo thỏa thuận tại Điều 14 của Hợp đồng nên khoảng thời gian từ ngày 05/7/2021 đến ngày 11/10/2021 không tính vào thời gian bị đơn chậm giao căn hộ cho nguyên đơn. Ngoại trừ việc chậm trễ do thực hiện Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 của Thủ tướng Chính phủ thì Công ty Đ1 không có lý do, căn cứ gì khác để được quyền chậm bàn giao căn hộ nên việc Công ty Đ1 đơn phương ban hành Công văn số 24/2021/CV-ĐL ngày 20/5/2021 để thông báo cho ông P về việc chậm bàn giao căn hộ là không có căn cứ. Việc Công ty Đ1 chậm bàn giao căn hộ cho nguyên đơn thì phải chịu trách nhiệm theo như thỏa thuận của các bên trong hợp đồng đã ký kết.

Do vậy, kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Tấn P và bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đ1 là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Linh T1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà T1 theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đ1 xác định không kháng cáo phần quyết định của bản án sơ thẩm tại mục 1.1 phần số 1 và phần không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Tấn P về yêu cầu hủy bỏ nội dung tại Biên bản bàn giao căn hộ ngày 26/01/2022: Mục 1: *“Bên B đã biết rõ hiện trạng và đồng ý nhận bàn giao căn hộ”*, Mục 7: *“Kể từ ngày các bên ký biên bản bàn giao này, Bên B đồng ý xác nhận Bên A đã hoàn tất nghĩa vụ bàn giao căn hộ cho bên B theo quy định tại hợp đồng mua bán.”*. Đồng thời, đã hết thời gian kháng nghị nên quyết định trên của bản án sơ thẩm đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét giải quyết trong phạm vi nội dung kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phạt do chậm bàn giao nhà: Tại Điều 4 của Hợp đồng thì thời gian bàn giao căn hộ dự kiến là tháng 11 năm 2020. Theo thỏa thuận tại khoản 1, Điều 8 của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai số 407/2019/HĐNT-CH ngày 24/7/2019, các bên đã thỏa thuận: *“1. Việc bàn giao Căn hộ, ... của Hợp đồng này có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với ngày bàn giao dự kiến, nhưng tối đa không quá 180 ngày trừ trường hợp thuộc sự kiện bất khả kháng nêu tại Điều 14 của Hợp đồng này...”*. Căn cứ vào thỏa thuận của hai bên thì ngày bàn giao căn hộ dự kiến đến ngày 30/11/2020 thì Công ty Đ1 phải thực hiện nghĩa vụ bàn giao. Tuy nhiên, do tình hình dịch bệnh Covid – 19 phức tạp nên Công ty Đ1 không thực hiện đúng thời hạn bàn giao nhà dự kiến theo thỏa thuận và đã có Công văn số 60/2020/CV-ĐL ngày 29/10/2020 gửi cho ông P kéo dài thời gian bàn giao căn hộ đến tháng 5 năm 2021. Như vậy, cho đến hết ngày 29/5/2021 là thời hạn chậm nhất (tối đa không quá 180 ngày, tính từ ngày 01/12/2020 đến 29/5/2021) theo như thỏa thuận tại hợp đồng nêu trên thì Công ty Đ1 phải bàn giao căn hộ. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông P cũng xác định chấp nhận việc chậm trễ bàn giao 180 ngày theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Do đó, cho đến hết ngày 29/5/2021, Công ty Đ1 vẫn chưa bàn giao căn hộ nhưng không bị xem là vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ nên nguyên đơn cho rằng bị đơn phải chịu lãi phạt từ ngày 01/12/2020 đến ngày 29/5/2021 là không có căn cứ.

[4] Từ ngày 30/5/2021 trở đi, Công ty Đ1 chưa bàn giao căn hộ là chậm bàn giao. Tuy nhiên, căn cứ Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 của Thủ tướng Chính phủ; Nghị quyết số 128/NQ-CP ngày 11/10/2021 của Chính phủ; Công văn số 4988/UBND-VX ngày 01/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương và Chỉ thị số 07/CT-UBND ngày 04/7/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố A thì từ ngày 05/7/2021 cho đến ngày 11/10/2021 tại thành phố A, tỉnh Bình Dương đang thực hiện việc giãn cách xã hội do dịch bệnh Covid - 19 theo Chỉ thị 16/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ. Việc thi công xây dựng công trình không thuộc trường hợp kinh doanh hàng hóa thiết yếu nên buộc phải ngưng hoạt động, là đúng tinh thần của Chỉ thị

16/CT-TTg. Đây là trường hợp “*do thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không do lỗi của các bên*”, được xem là sự kiện bất khả kháng theo thỏa thuận tại Điều 14 của Hợp đồng mua bán căn hộ nên khoảng thời gian này bên bị tác động là Công ty Đ1 đã không thực hiện được nghĩa vụ hoàn thành và bàn giao căn hộ như thỏa thuận sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định thời gian từ ngày 05/7/2021 đến 11/10/2021 không tính vào thời gian vi phạm là có căn cứ. Do vậy, nguyên đơn kháng cáo cho rằng thời gian trên phải tính vào thời gian vi phạm là không có căn cứ.

[5] Công ty Đ1 cho rằng Công ty Đ1 đã ban hành Công văn số 24/2021/CV-ĐL ngày 20/5/2021 để thông báo cho ông P điều chỉnh thời gian bàn giao căn hộ vào tháng 10 năm 2021 nên bị đơn không phải chịu trách nhiệm phạt vi phạm và cho rằng ông P vi phạm nghĩa vụ thanh toán đợt 8 nên Công ty Đ1 không phải chịu phạt do chậm bàn giao. Xét thấy, theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng, đợt 8 được thanh toán trong vòng 07 ngày kể từ ngày nhận thông báo bàn giao căn hộ của chủ đầu tư. Ngày 09/12/2021, Công ty Đ1 mới có thông báo và cũng không chứng minh được nguyên đơn vi phạm thanh toán. Mặt khác, theo thỏa thuận tại hợp đồng, chỉ được chậm bàn giao trong thời hạn không quá 180 ngày, trừ trường hợp bất khả kháng. Ngoài thời hạn 180 ngày này, thì trong hợp đồng mua bán không có nội dung nào thỏa thuận là “*được quyền chậm bàn giao nhưng phải thông báo*”. Do đó, Công ty Đ1 cho rằng đã ban hành thông báo và ông P không có ý kiến là đã loại trừ trách nhiệm là không có căn cứ.

[6] Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thời gian vi phạm việc chậm bàn giao căn hộ của Công ty Đ1 tính từ ngày 30/05/2021 đến hết ngày 04/7/2021 và từ ngày 12/10/2021 đến ngày hết 16/01/2022 (ngày ông P yêu cầu) là 132 ngày với mức lãi suất 0,05%/ngày với số tiền phạt vi phạm là 63.690.132 đồng là có căn cứ.

[7] Nguyên đơn, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn không được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Tấn P và bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đ1.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2022/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phan Tấn P phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004116 ngày 26/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố A, tỉnh Bình Dương.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đ1 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004113 ngày 25/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố A, tỉnh Bình Dương (do ông Nguyễn Tuấn A nộp thay).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố A;
- TAND thành phố A;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết