TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ QUY NHƠN** **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 143/2023/DS-ST
Ngày: 28 - 7 - 2023
" T/c Hợp đồng mua bán căn hộ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUY NHƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Định

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Phối

Ông Nguyễn Tấn Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Văn Phương Nhi là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoa Lý - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 465/2023/TLST-DS ngày 21.11.2022 về việc "Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 139/2023/QĐXXSTDS ngày 15.6.2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 133/2023/QĐST-DS ngày 11.7.2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Võ Văn T; địa chỉ: Căn hộ B23-04, khu căn hộ H, 37 đường N, phường T2, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Bị đơn: Công ty cổ phần tập đoàn T3; địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà V, Lô E9, phố P, phường T4, quận C, thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Sơn T5 – chức vụ Tổng giám đốc; người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H – Giám đốc vận hành Tòa nhà, địa chỉ: 28 đường N2, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (Theo Giấy ủy quyền số 09/GUQ-T GROUP ngày 09.01.2023). (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Tại đơn khởi kiện đề ngày 15.10.2022, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Võ Văn T trình bày:

Ngày 17.8.2018, giữa Công ty cổ phần tập đoàn T3 (sau đây gọi tắt là Công ty T3) (Bên bán) và ông (Bên mua) đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số D2002/T3/HĐMBCH (sau đây gọi tắt là Hợp đồng) đối với căn hộ nghỉ dưỡng số

02, tầng 20 thuộc Dự án T3 Luxury Hotel Quy Nhơn Beach tại địa chỉ 28 đường N2, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định có diện tích 46,41m^2, với giá 1.456.982.035 đồng, đính kèm hợp đồng là các phụ lục hợp đồng. Hiện ông đã thanh toán cho Công ty T3 với tổng số tiền 1.385.354.000 đồng (trong đó tổng số tiền thanh toán cho các đợt, chiết khấu 1.359.267.433 đồng tương ứng 95% giá bán căn hộ, ngoài ra ông còn nộp khoản phí bảo trì 26.086.557 đồng). Ông đã nhận căn hộ từ đầu năm 2021 và sử dụng cho đến nay. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng, ông nhận thấy phía bị đơn Công ty T3 đã vi phạm nhiều điều khoản trong hợp đồng, nhiều lần hai bên thương lượng, hòa giải nhưng không thành, nay ông khởi kiện Công ty T3 với một số nội dung như sau:

1. Đối với yêu cầu trả tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ: Theo khoản 5.2 của Hợp đồng thời điểm bàn giao căn hộ (bao gồm thời gian trễ ân hạn 90 ngày cho phép) là ngày 15.02.2020. Tuy nhiên, cho đến ngày 20.02.2021 Công ty T3 mới bàn giao căn hộ cho ông (Theo Phụ lục 06 - Biên bản bàn giao căn hộ) là chậm 370 ngày. Căn cứ điểm a Điều 12.2 Hợp đồng, buộc Công ty T3 phải trả tiền phạt cho ông với số tiền 256.048.775 đồng (1.456.892.035 đồng x 95% x 0,05% x 370 ngày).

2. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do thu tiền đợt 6 trước thời hạn: Theo Phụ lục 02 - Giá bán và tiến độ thanh toán của Hợp đồng thì thời hạn thu tiền đợt 6 là 25% GTHĐ, phí bảo trì 2% GTHĐ vào ngày bàn giao căn hộ theo Thông báo của chủ đầu tư. Ngày 13.01.2020 Công ty T3 đã thu khoản tiền 25% GTHĐ có 10% VAT là 342.701.443 đồng (tổng số phải nộp đợt 6: 357.701.443 đồng, được trừ đi số tiền chiết khấu 15.000.000 đồng còn phải nộp 342.701.443 đồng). Nhưng theo Biên bản bàn giao căn hộ chính thức là ngày 20.02.2021, nên việc thu tiền ngày 13.01.2020 là sớm hơn 13 tháng nên Công ty T3 phải có nghĩa vụ trả khoản tiền lãi phát sinh tổng cộng 37.125.990 đồng (342.701.443 đồng x 10% x 13/12), trong đó căn cứ để tính lãi 10% là theo Điều 468 của Bộ luật dân sự. Ông thừa nhận ông tự nguyện trực tiếp ký vào Đơn đề nghị nộp tiền sớm đề ngày 13.01.2020 nhưng vì lúc đó ông cứ nghĩ nộp tiền sớm để được hưởng chiết khấu 15.000.000 đồng và để được nhận căn hộ sớm chứ không suy nghĩ gì khác.

3. Đối với yêu cầu trả lại toàn bộ số tiền phí bảo trì 2% GTHĐ 26.086.557 đồng, lãi 9.130.294 đồng: Ngày 13.01.2020 trong đợt nộp tiền cho Đợt 6 ngoài các khoản nộp nói trên, ông còn nộp khoản phí bảo trì 2% GTHĐ là 26.086.557 đồng. Qua tìm hiểu theo ông việc thu phí này là sai quy định vì Khu căn hộ T3 (Condotel) không thuộc dự án nhà ở chung cư nên không thể áp dụng Luật nhà ở 2014 và không lập Ban quản trị cư dân để lưu giữ quỹ bảo trì. Do đó, ông yêu cầu bị đơn Công ty T3 phải trả lại khoản toàn bộ tiền phí bảo trì 26.086.557 đồng và lãi suất từ ngày 13.01.2020 cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 28.7.2023 (làm tròn 42 tháng) là 9.130.294 đồng (26.086.557 x 10% x 42/12), tổng cộng 35.216.851 đồng.

Như vậy, tổng số tiền ông yêu cầu Công ty T3 phải trả cho ông là 328.391.616 đồng (256.048.775 đồng + 37.125.990 đồng + 35.216.851 đồng).

Ngoài ra, ông không có ý kiến yêu cầu hay đề nghị gì khác.

**/ Tại bản tự khai đề ngày 12.01.2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn T3 – do ông Nguyễn Văn H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Thống nhất như trình bày của nguyên đơn về thời gian, quá trình ký kết Hợp đồng. Thống nhất hiện nay, ông T đã thanh toán cho Công ty T3 tổng số tiền 1.385.354.000 đồng, trong đó số tiền nộp cho các đợt 1.344.267.443 đồng; số tiền được chiết khấu 15.000.000 đồng; phí bảo trì 26.086.557 đồng. Nay bị đơn không đồng ý theo toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi các lý do sau đây:

1. Đối với yêu trả tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ: Ngày 02.3.2020 Công ty T3 đã bàn giao căn hộ cho ông T theo Biên bản ghi nhận hiện trường bàn giao căn hộ; tiếp đến ngày 04.7.2020 Công ty cũng bàn giao chìa khóa cơ sớm cho khách hàng, còn Biên bản ngày 20.02.2021 chỉ là biên bản hợp thức vì lý do dịch bệnh covid 19 ảnh hưởng nghiêm trọng đến quá trình nghiệm thu công trình về phòng cháy chữa cháy và nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng chậm hơn so với dự kiến ban đầu.

2. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do thu tiền đợt 6 (25% giá trị hợp đồng + 10%VAT) trước thời hạn: Ngày 13.01.2020 ông T tự nguyện có đơn Đề nghị nộp sớm tiền căn hộ số D2002 để đủ 95% giá trị căn hộ có VAT và để được hưởng chiết khấu theo quy định và thực tế ông T cũng đã được hưởng số tiền chiết khấu này bằng việc công ty đã khấu trừ vào tổng số tiền ông T đã nộp để mua căn hộ. Nên ông T cho rằng Công ty T3 thu sớm tiền đợt 6 là không có căn cứ.

3. Đối với yêu cầu chi trả lại toàn bộ phí bảo trì 2% GTHĐ 26.086.557 và lãi suất 42 tháng là 9.130.294 đồng: Để đảm bảo quyền lợi cho khách hàng thì quỹ bảo trì là cần thiết để phục vụ cho việc vận hành, bảo trì định kì công trình. Căn cứ văn bản số 375/SXD-QLN&PTĐT ngày 19.02.2021 Sở Xây dựng tỉnh Bình Định về việc hướng dẫn quản lý vận hành dự án T3 Luxury Hotel Quy Nhơn Beach với nhiều nội dung trong đó, có nội dung việc Lập tài khoản giữ quỹ bảo trì Khối căn hộ lưu trú để thực hiện công tác bảo trì theo quy định hiện hành. Do đó, việc Công ty T3 thu phí bảo trì 2% là cần thiết.

Ngoài ra, ông không có ý kiến, yêu cầu hay đề nghị gì khác.

**/* Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quy Nhơn phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, tuy nhiên Thẩm phán còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử. Đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về hướng giải quyết vụ án đề nghị HĐXX áp dụng Điều 351, 353,

360 Bộ luật dân sự; Điều 13 Luật kinh doanh bất động sản: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn T buộc Công ty T3 có nghĩa vụ thanh toán cho ông T tiền phạt do chậm bàn giao số tiền là 10.380.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc buộc Công ty T3 bồi thường thiệt hại do thu tiền Đợt 6 trước thời hạn 37.125.990 đồng và chi trả phí bảo trì 02% 26.086.557 đồng và tiền lãi suất tính từ ngày 13.01.2020 đến tháng ngày xét xử sơ thẩm 28.7.2023 làm tròn 42 tháng, tổng số tiền 35.216.851 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Nguyên đơn ông Võ Văn T khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty T3 phải trả khoản tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ 256.048.775 đồng; bồi thường do thu tiền đợt 6 trước thời hạn 37.125.990 đồng; chi trả toàn bộ số tiền phí bảo trì 2% GTHĐ 26.086.557 đồng, lãi 9.130.294 đồng; tổng cộng các khoản 328.391.616 đồng. Bị đơn Công ty T3 không đồng ý theo toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Đối với yêu cầu trả khoản tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ 256.48.775 đồng:

Ngày 17.8.2018, giữa Công ty T3 (Bên bán) và ông Võ Văn T (Bên mua) đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số D2002/T3/HĐMBCH, theo đó ông T mua căn hộ nghỉ dưỡng số 02, tầng 20 thuộc Dự án T3 Luxury Hotel Quy Nhơn Beach tại địa chỉ 28 đường N2, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định có diện tích 46,41m^2, với giá 1.456.982.035 đồng, hợp đồng gồm các điều khoản chính khác như phí bảo trì, thời hạn, phương thức thanh toán, điều kiện bàn giao căn hộ…, đính kèm hợp đồng là các phụ lục hợp đồng. Qua xem xét, đủ cơ sở để HĐXX xác định hợp đồng được ký kết giữa Công ty T3 với ông Võ Văn T là hợp pháp, bởi lẽ chủ thể tham gia ký kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của hợp đồng không trái với quy định của pháp luật, với đạo đức xã hội; người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, Hợp đồng là cơ sở phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên. Các đương sự thống nhất, quá trình thực hiện hợp đồng, ông T đã thanh toán cho Công ty T3 95% giá bán căn hộ tổng số tiền 1.385.354.000 đồng (trong đó tổng số tiền thanh toán cho các đợt, chiết khấu 1.359.267.433 đồng tương ứng 95% giá bán căn hộ, ngoài ra ông còn nộp khoản phí bảo trì 26.086.557 đồng).

Nguyên đơn ông T cho rằng, theo khoản 5.2 của hợp đồng thì thời điểm bàn giao căn hộ, bao gồm thời gian trễ ân hạn 90 ngày cho phép là ngày 15.02.2020. Tuy nhiên, cho đến ngày 20.02.2021 Công ty T3 mới bàn giao căn hộ cho ông là chậm 370 ngày. Theo điểm a mục 12.2 Điều 12 hợp đồng, Công ty T3 phải bồi thường cho ông số tiền 256.048.775 đồng (1.456.892.035 đồng x 95% x 0,05% x

370 ngày). Bị đơn Công ty T3 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng thực tế ngày 02.3.2020 Công ty T3 đã bàn giao căn hộ cho ông T theo Biên bản ghi nhận hiện trường bàn giao căn hộ còn Biên bản ngày 20.02.2021 chỉ là biên bản hợp thức vì lý do dịch bệnh covid 19 ảnh hưởng nghiêm trọng đến quá trình nghiệm thu công trình về phòng cháy chữa cháy và nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng chậm hơn so với dự kiến ban đầu.

HĐXX nhận thấy, tại Điều 5 Hợp đồng mua bán căn hộ quy định về điều kiện, thời hạn bàn giao căn hộ, có ghi *"... trước ngày bàn giao thực tế căn hộ 15 ngày bên bán sẽ gửi văn bản thông báo cho bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao theo mẫu Thông báo bàn giao căn hộ... "*. Ngày 26.12.2019, Công ty T3 đã ra Thông báo số 124/26122019 TB-T3 về việc Thông báo bàn giao căn hộ, với nội dung *"... Ông/bà sẽ được nhận bàn giao căn hộ thực tế từ ngày 01.02.2020 đến hết ngày 14.02.2020 với điều kiện quý ông/bà đã hoàn thành việc thanh toán đầy đủ và đúng hạn..."*, kèm theo Thông báo là Chính sách ưu đãi dành cho khách hàng. Ông T thừa nhận đã nhận, biết được thông báo, thống nhất nội dung thông báo và không ý kiến gì. Tại Mục 5.4 – Mục 5.7 Điều 5 Hợp đồng quy định *"... Ngày bàn giao căn hộ nếu các bên phát hiện có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả, nếu bên mua vẫn đồng ý nhận bàn giao thì bên mua có quyền ghi rõ yêu cầu sữa chữa..."; "...Kể từ thời điểm các bên ký Biên bản bàn giao căn hộ hoặc ngày bên mua được xem là đã đồng ý chính thức bàn giao căn hộ theo quy định tại hợp đồng, bên mua được toàn quyền sử dụng căn hộ..."*. Các đương sự thống nhất, ngày 02.3.2020 hai bên tiến hành lập Biên bản ghi nhận hiện trường bàn giao căn hộ số D2002/BBHT/T3QN với nội dung *"... lắp hoàn thiện cửa (phụ kiện), vách tắm; bơm keo silicon vách, cửa, khuôn, nẹp; lau mạch ốp-lát, vệ sinh công nghiệp..."*. Các đương sự thống nhất tại thời điểm ký biên bản ngày 02.3.2020 ông T đã đọc kỹ, tự nguyện ký vào biên bản là đúng, thống nhất về hiện trạng căn hộ tại thời điểm bàn giao ngày 02.3.2020 căn hộ chỉ có một số lỗi vặt nhỏ không đáng kể như mô tả. Hơn nữa, ngày 04.7.2020, Công ty T3 cùng ông T tiến hành lập Biên bản về việc bàn giao sớm chìa khóa cơ căn hộ, ông T cũng không ý kiến. Đối chiếu quy định về điều kiện, thời hạn bàn giao căn hộ thể hiện thời gian bàn giao dự kiến là ngày 15.11.2019. Việc bàn giao có thể sớm hoặc muộn nhưng không quá 90 ngày, như vậy thời hạn bàn giao cuối cùng là ngày 15.02.2020. Công ty T3 đã hoàn thành việc xây dựng căn hộ và bàn giao trên thực tế cho ông T kể từ ngày 02.3.2020 phù hợp theo Điều 4.4 của Hợp đồng mua bán căn hộ và khoản 3 Điều 13 Luật kinh doanh bất động sản. Ngày 20.02.2021, Công ty T3 và ông T ký kết Phụ lục 06 - Biên bản bàn giao căn hộ. Việc bàn giao này là thủ tục vì ảnh hưởng dịch bệnh Covid-19 kéo dài nên quá trình nghiệm thu công trình về phòng cháy chữa cháy và nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng bị chậm hơn so với dự kiến ban đầu đây là lý do khách quan vì Công ty T3 đã hoàn thành việc xây dựng căn hộ cũng như các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo hợp đồng, Công ty T3 cũng đã cung cấp các tài liệu, chứng cứ như hợp đồng

thi công, vận chuyển hàng hóa liên quan đến công tác phòng cháy chữa cháy bị chậm do diễn biến phức tạp của dịch covid là có thật. Như vậy, đủ cơ sở để HĐXX xác định, Công ty T3 đã bàn giao căn hộ thực tế cho ông T từ ngày 02.3.2020, so với thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng ngày cuối cùng bàn giao ngày 15.02.2020, chậm 15 ngày. Tại điểm a khoản 12.2 Điều 12 của hợp đồng có quy định về trách nhiệm của các bên và việc xử lý vi phạm trong trường hợp chậm bàn giao *"... Nếu bên bán chậm bàn giao căn hộ sẽ bị phạt 0,05%/ngày chậm tính trên số tiền mà bên mua đã thanh toán cho bên bán..."*. Do đó, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, buộc Công ty T3 phải có nghĩa vụ trả cho ông T số tiền do chậm bàn giao căn hộ từ ngày 15.02.2020 đến ngày 02.3.2020 là 10.380.355 đồng (1.456.892.035 đồng x 95% x 0,05% x 15 ngày) là có căn cứ theo quy định tại các Điều 418, 353 của Bộ luật dân sự. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu tính thời gian chậm bàn giao căn hộ từ ngày 03.3.2020 đến ngày 20.02.2021 với số tiền 245.668.420 đồng (256.048.775 đồng - 10.380.355 đồng) vì không có căn cứ.

[2.2] Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại do thu tiền Đợt 6 trước thời hạn:

Nguyên đơn ông T cho rằng, theo Phụ lục số 2 - Giá bán và tiến độ thanh toán của hợp đồng mua bán căn hộ thì thời hạn thu tiền đợt 6 là 25% GTHĐ có 10% VAT vào ngày bàn giao căn hộ theo Thông báo của chủ đầu tư. Nhưng Công ty T3 đã thu khoản tiền 25% GTHĐ có 10% VAT là 342.701.443 đồng (357.701.443 đồng - 15.000.000 đồng chiết khấu) vào ngày 13.01.2020, trong khi theo Biên bản bàn giao căn hộ chính thức ngày 20.02.2021 như vậy việc thu tiền là sớm so thỏa thuận 13 tháng nên Công ty T3 phải có nghĩa vụ trả khoản tiền lãi phát sinh tổng cộng 37.125.990 đồng (342.701.443 đồng x 10% x 13/12). Bị đơn Công ty T3 không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn vì cho rằng, ngày 13.01.2020 ông Võ Văn T tự nguyện có Đơn đề nghị nộp sớm tiền căn hộ số D2002 để đủ 95% giá trị căn hộ có VAT và đã hưởng chiết khấu theo quy định của công ty.

HĐXX nhận thấy, tại Phụ lục số 2 – Giá bán và tiến độ thanh toán của hợp đồng thì thời hạn thu tiền đợt 6 là tháng 11.2019; và tại Thông báo số 124/26122019 TB-T3, có nội dung *"...Ông/bà sẽ được nhận bàn giao căn hộ thực tế từ ngày 01.02.2020 đến hết ngày 14.02.2020 với điều kiện quý ông/bà đã hoàn thành việc thanh toán đầy đủ và đúng hạn..."*. Nhận được Thông báo, ngày 13.01.2022 ông Võ Văn T tự nguyện có Đơn đề nghị về việc nộp sớm tiền căn hộ D2002, nội dung đơn có đoạn ghi *"...đề nghị nộp sớm tiền để được hưởng chiết khấu và đồng ý chuyển số tiền chiết khấu được hưởng để đối trừ vào công nợ của căn hộ...*". Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông T thừa nhận ông trực tiếp ký vào đơn đề nghị nói trên vì cứ nghĩ nộp tiền sớm để được hưởng chiết khấu 15.000.000 đồng và để được nhận căn hộ sớm. Thực tế, số tiền chiết khấu 15.000.000 đồng ông T cũng đã được phía bên bán là Công ty T3 trừ vào số

tiền mua căn hộ. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T về việc buộc Tòa tính lãi do thu tiền Đợt 6 trước thời hạn với số tiền 37.125.990 đồng.

[2.3] Về yêu cầu trả khoản phí bảo trì 2% GTHĐ 26.086.557 đồng và lãi suất tính từ ngày 13.01.2020 cho đến thời điểm xét xử tháng 28.7.2023 (làm tròn 42 tháng) là 9.130.294 đồng, tổng cộng 35.216.851 đồng HĐXX nhận thấy:

Nguyên đơn ông T trình bày, ngày 13.01.2020 khi nộp tiền mua căn hộ cho Đợt 6 thì ông đã nộp khoản phí bảo trì 2% GTHĐ tương đương 26.086.557 đồng và căn cứ để ông nộp khoản phí này vì ngay từ đầu hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng nhằm mục đích bảo trì căn hộ. Tuy nhiên, qua tìm hiểu ông thấy việc thu phí này là sai quy định vì Khu căn hộ T3 (Condotel) không thuộc dự án nhà ở chung cư nên không thể áp dụng Luật nhà ở 2014 và không lập Ban quản trị cư dân để lưu giữ quỹ bảo trì. Do đó, ông yêu cầu bị đơn Công ty T3 phải trả lại khoản toàn bộ tiền phí bảo trì 26.086.557 đồng và lãi suất từ ngày thu số tiền nói trên 13.01.2020 cho đến thời điểm xét xử ngày 28.7.2023, làm tròn 42 tháng, với số tiền 35.216.851 đồng (trong đó gốc 26.086.557 đồng; lãi 9.130.294 đồng [26.086.557 x 10% x 42/12]). Bị đơn Công ty T3 không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn vì theo bị đơn phí bảo trì là khoản tiền đã thỏa thuận trong hợp đồng bên mua phải đóng mục đích nhằm bảo trì khu căn hộ theo quy định.

HĐXX thấy rằng, liên quan đến khoản phí bảo trì, tại Mục 1.12 phần I của Hợp đồng ghi rõ *"Phí bảo trì là khoản tiền 2% giá bán căn hộ mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp tính trên phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì khu căn hộ..."*; Tại Mục 7.2.8 Điều 7 Hợp đồng quy định về nghĩa vụ của bên bán *"... Thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị khu căn hộ đã mua khi khu căn hộ chưa thành lập Ban quản trị"*. Tại Phụ lục 2 - Giá bán và tiến độ thanh toán hợp đồng cũng ghi rõ *"... giá bán căn hộ 1.456.892.035 trong đó bao gồm phí bảo trì 2%; thuế GTGT..."*. Do đặc thù của căn hộ khách sạn tại Dự án T3 Luxury Hotel Quy Nhơn Beach là xây dựng theo mô hình căn hộ khách sạn chỉ được sử dụng vào mục đích lưu trú, nghỉ dưỡng, kinh doanh du lịch, không hình thành đơn vị ở và không đăng ký hộ khẩu. Căn cứ văn bản số 375/SXD-QLN&PTĐT ngày 19.02.2021 Sở Xây dựng tỉnh Bình Định về việc hướng dẫn quản lý vận hành dự án T3 Luxury Hotel Quy Nhơn Beach với nhiều nội dung trong đó có đoạn ghi "*…đề nghị Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn T3 ... Lập tài khoản giữ quỹ bảo trì Khối căn hộ lưu trú để thực hiện công tác bảo trì theo quy định hiện hành..."*. Do đó, việc Công ty T3 thu phí bảo trì 2% là cần thiết, trên cơ sở các bên đã thỏa thuận rõ trong hợp đồng và cũng phù hợp theo hướng dẫn của Sở xây dựng tỉnh Bình Định. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty T3 phải chi trả toàn bộ số tiền phí bảo trì 2% GTHĐ 26.086.557 đồng, lãi 9.130.294 đồng, tổng cộng 35.216.851 đồng.

[3] Về án phí DSST: Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14

ngày 30.12.2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, nên bị đơn Công ty T3 phải chịu 519.000 đồng (5% x 10.380.355 đồng). Do không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T nên ông T phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được Tòa chấp nhận 15.981.000 đồng (5% x 319.636.261 đồng), ông T được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 3.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T không được chấp nhận nên ông T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng (ông T đã nộp chi phí xong).

[5] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 147, 157 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 351, 353, 418, 360 BLDS 2015; Điều 13 Luật kinh doanh bất động sản; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn T: Buộc Công ty cổ phần tập đoàn T3 phải có nghĩa vụ trả cho ông Võ Văn T số tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ 10.380.355 đồng *(Mười triệu, ba trăm tám mươi ngàn, ba trăm năm mươi lăm đồng)*.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn T đối với: Khoản tiền do chậm bàn giao căn hộ 245.668.420 đồng *(Hai trăm bốn mươi lăm triệu, sáu trăm sáu mươi tám ngàn, bốn trăm hai mươi đồng*); tính lãi do thu tiền đợt 6 trước thời hạn 37.125.990 đồng *(Ba mươi bảy triệu, một trăm hai mươi lăm ngàn, chín trăm chín mươi đồng);* phí bảo trì 2% GTHĐ 26.086.557 đồng *(Hai mươi sáu triệu, không trăm tám mươi sáu ngàn, năm trăm năm mươi bảy đồng)*, lãi 9.130.294 đồng *(Chín triệu, một trăm ba mươi ngàn, hai trăm chín mươi bốn đồng)* vì không có căn cứ.

3. Về án phí DSST và chi phí tố tụng:

3.1 Về án phí DSST:

Nguyên đơn ông Võ Văn T phải chịu 15.981.000 đồng *(Mười lăm triệu, chín trăm tám mươi mốt ngàn đồng)* được trừ vào số tiền 8.139.000 đồng *(Tám triệu, một trăm ba mươi chín ngàn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002878 ngày 11.11.2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn; ông T còn phải nộp 7.842.000 đồng *(Bảy triệu, tám trăm bốn mươi hai ngàn đồng)*.

Bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn T3 phải chịu 519.000 đồng *(Năm trăm mười chín ngàn đồng)*.

3.2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Võ Văn T phải chịu 3.000.000 đồng *(Ba triệu đồng)* (ông T đã nộp xong).

4. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

4.1. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4.2. 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 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.

5. Về quyền kháng cáo đối với bản án: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND, CCTHADS Tp Quy Nhơn;
- TAND TP.Quy Nhơn;
- Lưu.

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

Trần Thị Định