TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 302/2024/DS-PT
Ngày:15- 4-2024
V/v: *Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đ T H

Các Thẩm phán: Bà P T T

Bà N T H

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị K C – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Bạch Ngọc H - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15/4/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 158/2024/TLPT-DS ngày 02/02/2024, về việc: *"Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 322/2023/DS-ST ngày 05/9/2023, của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:1147/2024/QĐ-PT ngày 04/3/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 3634/2024/QĐ-PT ngày 25/3/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Võ Huỳnh Ng, sinh năm: 1991. Địa chỉ: Số 170E P Đ L, Phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Mai Văn V, sinh năm: 1985; Địa chỉ: CH Wtl – 10.09 Cao ốc 71/3 N V T, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

2.Bà Võ Thị L, sinh năm: 1992. Địa chỉ: Tổ 2, khu phố T, Thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. - Có mặt.

(Văn bản ủy quyền ngày 23/3/2023 tại Văn phòng Công chứng R).

Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng XM. Địa chỉ: Số 107 đường N V L, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Văn phòng luật sư Đ - ông Nguyễn Văn H – Trưởng Văn phòng đại diện: Địa chỉ: Phòng 601, tòa H, số 300 đường N X, xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội (Văn bản ủy quyền số: 147/2023/DNLAW ngày 14/7/2023) - Có mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Võ Huỳnh Ng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Võ Huỳnh Ng; người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Võ Huỳnh Ng, khách hàng mua căn hộ số HR30609 dự án E của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng XM (Sau đây viết tắt công ty XM) theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: HR30609/HĐMB/Eco-Green Saigon đã ký ngày 16/01/2020.

Căn cứ điều 4.2 của Hợp đồng mua bán căn hộ quy định về tiến độ xây dựng: "Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dự kiến dưới đây…Giai đoạn 7: Bàn giao nhà: Quý III/2021 (Tuy nhiên, trong quá trình xây dựng nhằm đảm bảo chất lượng công trình ở mức độ cao nhất, tiến độ hoàn thành dự kiến trên đây có thể nhanh hoặc chậm nhưng tổng thời gian không vượt quá 90 (Chín mươi) ngày so với ngày bàn giao căn hộ tùy thuộc vào điều kiện khách quan, chủ quan khi thi công công trình)." Theo đó, thời gian Công ty XM bàn giao căn hộ chậm nhất là ngày 29/12/2021 (30/9/2021 + 90 ngày = 29/12/2021).

Điều 12.2.a quy định về trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng: "Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này, hoặc các Phụ lục kèm theo Hợp đồng này hoặc đã khắc phục xong các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán mà Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá 90 (chín mươi) ngày (ngoại trừ vì lý do bất khả kháng), kể từ ngày bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền lãi suất chậm bàn giao 0,05%/ngày tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận tại Điều 8, đến ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên Mua".

Theo email và công văn của Công ty XM (bangiao@smb-ecogreen.com) gửi ngày 15/06/2022; Thư mời bàn giao Căn hộ dự án E Sài Gòn thì thời gian bàn giao căn hộ là ngày 18/06/2022. Công ty XM đã bàn giao căn hộ chậm 171 ngày so với ngày cam kết bàn giao (18/6/2022 - 29/12/2021 = 171 ngày). Vì vậy, số tiền lãi chậm bàn giao căn hộ mà Công ty XM phải thanh toán cho bà Ng là: 3.331.855.955 đồng (tổng số tiền đã thanh toán) x 0.05%/ngày x 171 ngày = 284.873.684 đồng. Tiền lãi chậm thanh toán 10%/năm tính từ ngày 18/6/2022 tạm tính đến ngày 13/3/2023 (268 ngày) là: 284.873.684 đồng x 10%/365 ngày x 268 ngày = 20.916.753 đồng. Việc chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán đã gây nhiều khó khăn và thiệt hại cho bà Ng nhưng Công ty XM không có thiện chí giải quyết, cũng không một lần chủ động liên hệ sau khi bà Ng đã nhiều lần gửi email và liên hệ nhân viên Công ty XM.

Vì vậy, bà Ng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vụ việc nêu trên, yêu cầu Công ty XM thanh toán tổng số tiền là: 305.790.437 đồng (284.873.684 đồng + 20.916.753 đồng) để bảo vệ quyền lợi cho bà Võ Huỳnh Ng.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng XM tại các văn bản và có ông Nguyễn Văn H đại diện có ý kiến trình bày:

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng XM là chủ đầu tư thực hiện dự án khu dân cư T, phường Tân Tuận Tây và phường Z, Quận B Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 16/01/2020, Công ty XM và bà Võ Huỳnh Ng ký kết hợp đồng mua bán

căn hộ chung cư số: HR30609/HĐMB/Eco-Green SaiGon.

Khi Công ty XM đang khẩn trương thi công dự án để kịp bàn giao căn hộ cho cư dân theo đúng thỏa thuận tại điểm g khoản 4.2 Điều 4 Hợp đồng, thì có yếu tố bất khả kháng ập đến bất ngờ, không thể lường trước, nhưng với sự quyết tâm đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, bàn giao căn hộ sớm nhất cho cư dân nên đến ngày 13/06/2022, Công ty XM đã có thư mời bàn giao căn hộ cho bà Võ Huỳnh Ng. Thực tế sau khi có thư mời đến ngày 09/07/2022 bà Võ Huỳnh Ng mới đến để nhận bàn giao. Sở dĩ đến ngày 13/06/2022, Công ty XM mới có thư mời bà Ng đến để bàn giao là do dự án bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi các sự kiện bất khả kháng là đại dịch Covid 19. Giai đoạn từ giữa năm 2021 đến đầu năm 2022 Công ty xây dựng XM bị dừng thi công hoàn toàn. Cụ thể:

Giai đoạn từ 05/06/2021 đến hết 30/9/2021: Đây là thời kì giãn cách quyết liệt tại Thành phố Hồ Chí Minh theo chủ trương chỉ thị 15, 15+, 16 và 16+ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Dịch bệnh đặc biệt diễn ra nghiêm trọng trong giai đoạn cuối tháng 7, đầu tháng 8. Mỗi ngày, số ca nhiễm Covid 19 và số ca tử vong đều rất lớn, tất cả bệnh viện dã chiến và điều trị Covid-19 đều quá tải. Số ca tử vong tăng cao, đỉnh điểm là 340 ca/ngày vào ngày 23-8-2021. Suốt gần 2 tháng từ 15-7 đến 15-9, cả thành phố đã trải qua những ngày khó khăn đỉnh điểm của dịch bệnh chưa từng xảy ra trong lịch sử.

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

Giai đoạn từ 01/10/2021 đến hết tháng 3/2022: Kể từ ngày 01/10/2021, Thành phố Hồ Chí Minh đã nới lỏng dần các chính sách hạn chế, dần kích hoạt lại lần lượt các hoạt động kinh tế, xã hội, giao thương có lộ trình. Nhưng, dự án vẫn gặp hàng loạt những khó khăn vì còn các trở ngại liên quan. Cụ thể: Các hoạt động xây dựng vẫn chỉ được thực hiện theo nguyên tắc giãn cách, đảm bảo an toàn 5K với số lượng công nhân hạn chế. Với đặc thù là lĩnh vực xây dựng rất cần số lượng lao động lớn tập trung trong cả giai đoạn xây dựng công trình, nên việc công trình phải áp dụng biện pháp bảo đảm an toàn 5k theo chủ trương của Thành phố Hồ Chí Minh đã gây rất nhiều khó khăn, trở ngại trong việc đảm bảo tiến độ xây dựng của dự án.

Sau Thành phố Hồ Chí Minh, lần lượt các tỉnh phía Nam và các tỉnh/ thành phố còn lại của cả nước bắt đầu cao điểm của đợt bùng phát thứ 4 (cuối tháng 10/2021 đến giữa tháng 3/2022). Điều này ảnh hưởng không nhỏ đến nguồn lao

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

Sự kiện bất khả kháng được quy định khoản 1 Điều 156 Bộ Luật Dân sự 2015, nên bên có nghĩa vụ bàn giao căn hộ trễ là Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng XM được quyền miễn trừ trách nhiệm. Việc này được quy định tại khoản 2 Điều 351, khoản 2 Điều 584 Bộ Luật Dân sự 2015, về trách nhiệm bồi thường "Người gây thiệt hại không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại trong trường hợp thiệt hại phát sinh là do sự kiện bất khả kháng……". Nguyên nhân dẫn đến việc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng XM chậm bàn giao căn hộ cho bà Võ Huỳnh Ng, là do dịch bệnh Covid 19, đây được coi là sự kiện bất khả kháng và những trở ngại khách quan, là nguyên nhân chính, trực tiếp dẫn đến việc bàn giao căn hộ trễ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng XM.

Thời gian bàn giao căn hộ theo điểm g khoản 4.2 Điều 4 của Hợp đồng dự kiến là cuối quý III/2021 và được nhanh chậm nhưng không quá 90 ngày (03 tháng) so với ngày bàn giao căn hộ. Trong trường hợp này, thời hạn bàn giao theo hợp đồng chậm nhất là 30/09/2021 cộng với thời hạn được xê dịch chậm bàn giao 90 ngày (03 tháng). Như vậy, có thể thấy thời hạn cuối cùng mà Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng XM phải bàn giao căn hộ cho bà Võ Huỳnh Ng là ngày 01/01/2022. Nhưng, từ tháng 06/2021 đến tháng 03/2022, trong đó có 3 tháng đại dịch Covid 19 đã làm đình trệ toàn bộ quá trình thi công dự án, toàn bộ dự án ngừng thi công, còn 4 tháng tiếp theo dự án chỉ được thi công cầm chừng theo chỉ thị giãn cách 5k của thành phố. Như vậy, tổng thời gian Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng XM bị ngừng thi công, thi công theo giãn cách 5K của thành phố Hồ Chí Minh là 10 tháng, là sự kiện bất khả kháng nên Công ty XM được miễn trừ thời gian 7 tháng thi công cộng với 3 tháng xê dịch thời hạn bà giao theo điểm g khoản 4.2 Điều 4 Hợp đồng, tổng thời gian xê dịch thời hạn bàn giao tính từ 30/09/2021 là 10 tháng. Như vậy, có thể khẳng định, ngày 13/06/2022 Công ty Xây dựng XM có thư mời thông báo đến bà Võ Huỳnh Ng đến nhận bàn giao căn hộ, là không vi phạm nghĩa vụ về thời hạn bàn giao căn hộ như đơn khởi kiện của bà Võ Huỳnh Ng.

Vì vậy, việc bà Võ Huỳnh Ng khởi kiện và yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng XM thanh toán số tiền chậm bàn giao 171 ngày với số tiền 284.873.684 đồng là không đảm bảo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết không chấp nhận khởi kiện của bà Võ Huỳnh Ng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 322/2023/DS-ST ngày 05/9/2023, Tòa án

nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định (Tóm tắt) xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Huỳnh Ng về việc yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng XM thanh toán số tiền 146.135.148 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Huỳnh Ng về việc yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng XM phải thanh toán số tiền trễ hạn bàn giao và lãi suất chậm bàn giao, tổng số tiền 159.655.235 đồng theo hợp đồng mua bán căn hộ số HR30609 dự án E của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng XM.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn buộc bà Ng phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; quyền kháng cáo; quyền và nghĩa vụ thi hành án dân sự.

Ngày 11/9/2023, nguyên đơn bà Võ Huỳnh Ng làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn Công ty xây dựng XM phải thanh toán cho nguyên đơn tiền lãi chậm bàn giao căn hộ theo lãi xuất 0,05%/ngày; lãi chậm thanh toán 10%/năm, tổng cộng hai khoản là 159.655.233đ (146.601.662đ + 13.053.573đ). Với lý do chính: Theo Điều 4,1 hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: HR30609/HĐMB/Eco-Green SaiGon ký ngày 16/01/2020, thời gian bàn giao căn hộ dự kiến ngày 30/9/2021 cộng thêm 90 ngày thì bàn giao chậm nhất là ngày 29/12/2021. Nguyên đơn nhận thư bàn giao căn hộ vào ngày 18/6/2022, là bị đơn đã vi phạm 171 ngày chậm bàn giao (18/6/2022 – 29/12/2021), nguyên đơn chia sẻ một phần khó khăn trừ 83 ngày (từ 9/7/2021-30/9/2021) nên 171 ngày – 83 ngày = 88 ngày là thời gian bị đơn phải thanh toán lãi xuất chậm bàn giao 0,05%/ngày theo Điều 12.2a của hợp đồng là: 146.601.662 đồng (3.331.855.955đ x 0,05%/ngày x 88 ngày); lãi chậm thanh toán 10%/năm tính từ 18/6/2022 tạm tính đến 9/5/2023 là 325 ngày là 13.053.573 đồng.

Không chấp nhận lý do bị đơn chậm bàn giao căn hộ là sự kiện bất khả kháng và hậu khó khăn sau covid. Vì: Dịch Coid 19 phát sinh từ tháng 12/2019, UBND Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng 5K giãn cách xã hội theo Chỉ thị 15/CT-TTg ngày 27/3/2020 và chỉ thị 16/CT-TTg ngày 31/3/2020; từ ngày 9/7/2021 - 30/9/2021 (Theo các công văn của Sở xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh trong tháng 7 đến tháng 9 năm 2021 về thực hiện chỉ thị 15, 16) thì các hoạt động khác gồm công trường vẫn được hoạt động và phải đáp ứng yêu cầu 5K, 3 tại chỗ…UBND Thành phố còn khẳng định và giao UBND Quận B là địa bàn cơ bản kiểm soát được dịch thí điểm mở cửa.

Nguyên đơn thực hiện đúng hạn nghĩa vụ tài chính cho bị đơn; đã vay vốn Ngân hàng chịu lãi để thanh toán đúng hạn, nhưng bị đơn giao căn hộ không đúng hạn làm ảnh hưởng đến nguồn thu nhập từ việc cho thuê căn hộ, chi phí thuê căn hộ khác trong khi chờ bị đơn bàn giao.

Theo điều 14.3 của hợp đồng mua bán căn hộ, bị đơn khi gặp sự kiện bất khả kháng phải thông báo, nhưng đã không thông báo cho nguyên đơn. Không cung cấp bất cứ tài liệu nào chứng minh gặp phải sự kiện bất khả kháng và đã áp dụng mọi biện pháp nhưng không khắc phục được theo Điều 156 BLDS. Bị đơn không có thiện chí giải thích thỏa đáng về việc chậm tiến độ; không phản hồi

bằng văn bản về việc chậm tiến độ cho nguyên đơn.

Tòa sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ và đánh giá chứng cứ chưa khách quan; email thông báo gia hạn thời gian bàn giao căn hộ - người nhận không có nguyên đơn là không đúng với thỏa thuận tại hợp đồng mua bán căn hộ; không làm rõ công trình chậm bàn giao vì lý do gì; giai đoạn nào và chứng cứ nào; bị đơn lạm dụng dịch covid để thoái thác trách nhiệm vì đã được trừ 90 ngày; 83 ngày trong số ngày chậm bàn giao.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền đề nghị thay đổi Thẩm phán chủ tọa phiên tòa. Lý do Thẩm phán chủ tọa phiên tòa đã tham gia Hội đồng xét xử vụ án giống vụ án của nguyên đơn bà Ng và kết quả thuận lợi thuộc về bị đơn là Công ty XM nên sẽ không khách quan; nguyên đơn chưa nhận được Quyết định về việc giải quyết yêu cầu thay đổi người tiến hành tố tụng.

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn không nộp thêm chứng cứ mới. Bị đơn nộp "Nhật ký thi công – quyển số: 03"; Thông báo kế hoạch bàn giao Tòa HR3 – Dự án E ngày 01/3/2022.

Nguyên đơn bà Võ Huỳnh Ng - có ông Mai Văn V, bà Võ Thị L đại diện trình bày: Bổ sung thêm yêu cầu kháng cáo về thời gian tính lãi chậm thanh toán đến ngày xét xử phúc thẩm. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả tiền lãi chậm bàn giao 88 ngày là 146.601.662 đồng; tiền lãi 10%/năm chậm thanh toán 667 ngày tính đến ngày 15/4/2024 là 26.789.948 đồng. Tổng hai khoản là 173.391.610 đồng. Căn cứ kháng cáo giữ nguyên như đơn kháng cáo. Nay chỉ tập trung bị đơn bàn giao căn hộ chậm có phải do sự kiện bất khả kháng để miễn trừ trách nhiệm dân sự hay không. Nguyên đơn thừa nhận năm 2021 dịch Covid 19 bùng phát tại Thành phố Hồ Chí Minh nên đã miễn trừ 83 ngày giãn cách hoàn toàn, chỉ yêu cầu tính lãi 88 ngày chậm bàn giao. Để miễn trừ nghĩa vụ dân sự bị đơn phải chứng minh được có ảnh hưởng dịch Covid và đã cố gắng khắc phục hết sức nhưng không thể cải thiện được và bị đơn không có chứng cứ chứng minh mà chỉ trình bày chung chung khó khăn của dịch Covid. Về thông báo email chậm bàn giao không có gửi cho nguyên đơn, nếu có phía công ty phải chứng minh việc đã gửi. Khách hàng chậm thanh toán cho Công ty XM thì phải chịu lãi, nhưng Công ty XM chậm thanh toán mà không chịu lãi là không công bằng,

Ông Nguyễn Văn H là đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng XM trình bày: Giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Không chấp nhận ý kiến của đại diện nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Vì việc bị đơn bàn giao căn hộ cho nguyên đơn bà Ng trễ theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: HR30609/HĐMB/Eco-Green Saigon đã ký ngày 16/01/2020, là sự kiện bất khả kháng do dịch Covid 19 phải dãn cách toàn xã hội theo các chỉ thị của Thủ tướng và UBND Thành phố Hồ Chí Minh từ tháng 6/2021 đến tháng 12/2021. Sau tháng 01/2022 có nới lỏng , tuy nhiênvẫn phải thực hiện 5K đến hết tháng 3/2022 nên không thực hiện được dự án theo

tiến độ. Công trình Tòa nhà HR3 30 tầng 600 căn hộ là công trình lớn, trước dịch hơn 100 lao động sau dịch 15 – 20 người và phần lớn lao động bỏ về quê. Ngay sau dịch Covid nghiêm trọng tại Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty XM đã rất cố gắng, bắt tay ngay vào việc xây dựng, nhập khẩu các trang thiết bị, nội thất phục vụ hoàn thiện các hạng mục dự án nhưng vẫn không thể đạt được như mong muốn, vì các chính sách siết chặt từ các nước cũng đang bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh Cung ứng vật tư, các thiết bị nhập của căn hộ bị chính sách kiểm soát và hạn chế nghiêm ngặt về xuất nhập cảnh và xuất nhập khẩu nên không kịp giao. Bị đơn có gửi email thông báo cho nguyên đơn về việc chậm bàn giao căn hộ trong email nhóm khách hàng căn hộ tòa HR3. Vì vậy, việc chậm bàn giao nhà theo hợp đồng do dịch Covid là sự kiện bất khả kháng và theo các Điều 156, 351 BLDS bị đơn được miễn trách nhiệm dân sự nên không vi phạm nghĩa vụ tại Điều 14.3 của hợp đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ các chứng cứ hồ sơ; xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Huỳnh Ng cho thấy: Hạn chót bị đơn Công ty XM bàn giao căn hộ chung cư số: HR30609/HĐMB/Eco-Green SaiGon cho nguyên đơn bà Ng theo Hợp đồng mua bán căn hộ đã ký ngày 16/01/2020 là ngày 29/12/2021, nhưng ngày 18/6/2022 mới có thư mời bàn căn hộ cho bà Ng. Tuy nhiên, do dịch Covid-19 bùng phát mạnh theo các Chỉ thị 15/CT-TTg ngày 27/3/2020 và chỉ thị 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 của Thủ tướng Chính phủ và văn bản của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về thực hiện giãn cách xã hội từ ngày 15/3/2021 đến ngày 30/9/2021 và theo hợp đồng trừ biên độ 90 ngày. Từ ngày 01/10/2021 mặc dù dịch bệnh được nới lỏng hơn, nhưng vẫn phải tuân thủ 5K, giữ khoảng cách. Ảnh hưởng sau dịch Covid-19 là nghiêm trọng về tình hình kinh tế không thể phục hồi làm gián đoạn đến nhập nguyên vật liệu; thiếu lao động như ý kiến bị đơn là có căn cứ. Đại dịch Covid-19 là sự kiện bất khả kháng không thể lường trước được và bị đơn Công ty XM được miễn trừ trách nhiệm dân sự, nên ngày 18/6/2022 có thư mời giao nhà cho nguyên đơn, là không vi phạm thời hạn bàn giao nhà hai bên thỏa thuận. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Về yêu cầu thay đổi Thẩm phán chủ tọa phiên tòa của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Hội đồng xét xử ban hành Quyết định không chấp nhận là có cơ sở. Vì lý do yêu cầu thay đổi không thuộc những trường hợp theo quy định tại Điều 52 BLTTDS và trước phiên tòa nguyên đơn cũng có đơn yêu cầu với lý do

như trên đã được giải quyết không chấp nhận tại Quyết định số 06/2024/QĐ-GQKN ngày 03/4/2024, của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Về thời hạn kháng cáo: Ngày 11/9/2023, nguyên đơn bà Võ Huỳnh Ng làm đơn kháng cáo và đã nộp trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự (Sau đây viết tắt BLTTDS) là hợp lệ nên chấp nhận.

Về việc xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Từ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu, Tòa sơ thẩm xác định quan hệ "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân Quận B là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 của BLTTDS.

Về việc bổ sung yêu cầu kháng cáo: Đại diện ủy quyền nguyên đơn bổ sung yêu cầu kháng cáo yêu cầu tính lãi chậm thanh toán 10%/năm đến ngày 15/4/2024 là 667 ngày với số tiền là 26.789.948 đồng và tổng số tiền hai khoản yêu cầu 173.391.610 đồng vẫn phù hợp với kháng cáo ban đầu.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn có người đại diện ủy quyền đều thừa nhận toàn bộ hình thức và nội dung hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: HR30609/HĐMB/Eco-Green SaiGon ký ngày 16/01/2020, giữa bà Võ Huỳnh Ng và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng XM là hoàn toàn tự nguyện. Bà Ng đã thanh toán đủ số tiền 3.331.855.955 đồng theo quy định tại Hợp đồng. Ngày 18/6/2022 nhận thư mời bàn giao căn hộ, ngày 09/7/2022 đã nhận bàn giao căn hộ số: HR30609 tại tầng 06, Tòa nhà HR3 đường N V L, phường Z và phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Dự án Khu dân cư T. Thừa nhận quá trình bị đơn thực hiện hợp đồng có xảy ra đại dịch Covid 19 và phải thực hiện giãn cách xã hội và thực hiện phòng chống dịch theo chỉ thị của Thủ tướng; của UBND Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 2 Điều 92 BLTTDS, đây là những tình tiết, sự kiện các đương sự không phải chứng minh.

[2.1] Xét yêu cầu và các căn cứ chứng minh tại đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Huỳnh Ng và các ý kiến trình bày cho yêu cầu kháng cáo của người đại diện, Hội đồng xét xử thấy:

Theo khoản 8.1 Điều 8 của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: HR30609/HĐMB/Eco-Green SaiGon, ngày 16/01/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng XM (sau đây viết tắt là Công ty XM) với bà Võ Huỳnh Ng. Thời hạn dự kiến bàn giao là Quý III/2021, tiến độ hoàn thành dự kiến có thể nhanh hoặc chậm nhưng tổng thời gian không được vượt quá 90 ngày so với ngày bàn giao căn hộ. Theo khoản 12.1 Điều 12 của hợp đồng; nếu bên bán chậm trễ bàn giao căn hộ thì phải chịu trách nhiệm theo khoản 12.2 Điều 12 của hợp đồng là *"...Bên bán chậm bàn giao căn hộ quá 90 ngày (ngoại trừ vì lý do bất khả kháng), kể từ ngày bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này thì bên bán phải thanh toán cho bên mua khoản tiền lãi suất chậm bàn giao 0,05%/ngày tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận tại Điều 8 đến ngày bên bán bàn giao căn hộ thực tế cho bên mua*".

[2.2] Xét, theo hợp đồng mua bán căn hộ từ ngày ký 16/01/2020 đến ngày

bàn giao Quý III/2021 và cộng thêm 90 ngày thì hạn chót bàn giao là ngày 29/12/2021, tổng cộng là 23 tháng. Nhưng nguyên đơn nhận thư bàn giao vào ngày 18/6/2022 là đã quá thời hạn bàn giao 171 ngày (05 tháng 19 ngày – tính từ ngày 30/12/2021). Tuy nhiên, nguyên đơn thừa nhận 83 ngày (từ 9/7/2021-30/9/2021) là 02 tháng 23 ngày giãn cách xã hội do dịch Covid không tính vào thời gian chậm bàn giao căn hộ và chỉ yêu cầu 88 ngày (02 tháng 28 ngày) bị đơn phải thanh toán lãi xuất chậm bàn giao 0,05%/ngày là 146.601.662 đồng (3.331.855.955 đồng x 0,05%/ngày x 88 ngày); lãi chậm thanh toán 10%/năm tính từ 18/6/2022 đến 15/4/2024. Không chấp nhận 88 ngày bị đơn chậm bàn giao căn hộ là sự kiện bất khả kháng và hậu khó khăn sau covid, thấy:

Theo ngày ký hợp đồng mua bán căn hộ và thời hạn chót bàn giao căn hộ đã được nguyên đơn và bị đơn ký kết tại hợp đồng mua bán căn hộ; ý kiến chấp nhận ngày 18/6/2022 là ngày bị đơn bàn giao căn hộ cho nguyên đơn nêu trên, thì tổng thời gian thực hiện hợp đồng của bị đơn là 28 tháng 19 ngày - vi phạm theo hợp đồng 05 tháng 19 ngày. Nhưng xét sau khi ký hợp đồng, bị đơn đang thi công Tòa nhà HR3 trong đó có căn hộ HR30609 tầng 06 của nguyên đơn, thì đại dịch Covid-19 bùng phát mạnh trên phạm vi toàn quốc, đặc biệt là Thành phố Hồ Chí Minh nơi dịch Covid 19 gây hậu quả đặc biệt lớn về kinh tế và tính mạng sức khỏe của người dân trong khoảng thời gian từ tháng 05/06/2021 đến tháng 03/2022 và cho đến nay vẫn để lại những tác động hậu Covid về kinh tế , sự kiện này đều được Nhà nước; các tổ chức kinh tế đánh giá xác nhận.

Trong thời gian từ ngày 05/06/2021 đến tháng 03/2022. Để nhanh chóng kiểm soát và phòng, chống dịch Covid-19, Chính phủ, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành nhiều Chỉ thị, Quyết định, văn bản theo từng thời điểm, như: Chỉ thị số 15/CT-TTg ngày 27/3/2020; số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020, thực hiện cách ly toàn xã hội từ 00 giờ ngày 01/4/2020 trên phạm vi toàn quốc và giữ khoảng cách tối thiểu 2m khi giao tiếp... Chỉ thị số 19/CT-TTg ngày 24/4/2020. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã cụ thể hóa và ban hành nhiều Chỉ thị và Văn bản phòng chóng dịch để thực hiện các biện pháp giãn cách xã hội với nguyên tắc "ai ở đâu thì ở đó", như Văn bản số 1749/UBND-VX ngày 30/5/2021. Chỉ thị 10-CT/TU ngày 05/5/2021 của Ban Thường vụ Thành ủy; Văn bản số 3072/UBND-VX ngày 15/9/2021, về thực hiện các biện pháp phòng, chống dịch Covid-19 trên địa bàn Thành phố với phương châm triệt để, nghiêm ngặt, quyết liệt...Ngày 30/9/2021, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Chỉ thị số 18/CT-UBND về tiếp tục kiểm soát, điều chỉnh các biện pháp phòng, chống dịch Covid-19 và từng bước phục hồi, phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Sau thời gian giãn cách xã hội quyết liệt, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định 3900/QĐ-UBND ngày 16/11/2021, quy định tạm thời các biện pháp thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả dịch covid -19 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, thì việc thi công xây dựng các dự án cũng vẫn phải tuân thủ quy định trong phòng, chống dịch Covid – 19. Bộ Xây dựng cũng có văn bản số 3373/BXD-GĐ ngày 23/8/2021, về việc tăng cường phòng, chống dịch Covid-19 trên công trường xây dựng, theo đó dự án khu dân cư T của bị đơn không đáp ứng các tiêu chí, nguyên tắc theo văn bản này của Bộ Xây dựng.

[2.3] Từ các chứng cứ và sự kiện dịch Covid 19 nêu trên đã chứng minh tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng bị đơn không thể lường trước được hết những diễn biến phức tạp của dịch bệnh, không thể khắc phục ngay hậu quả do dịch bệnh gây ra trong thời từ ngày 31/5/2021 đến ngày 30/9/2021 đã làm bị đơn phải đình trệ thi công dự án trong một thời gian dài. Từ ngày 01/10/2021 đến ngày 31/12/2021, các công trình xây dựng được phép thi công nhưng phải thực hiện nghiêm quy định 5K (Khẩu Trang - Khoảng cách - Khai báo y tế - Khử khuẩn - Không tụ tập đông người), số lượng công nhân làm việc tại công trường bị hạn chế, việc thi công cầm chừng, nên không đảm bảo được tiến độ của dự án. Đến ngày 8/9/2022 Bộ y tế mới có quyết định thay 5K áp dụng từ tháng 8/2020 thành 2K

Tại Nhật ký thi công (quyển số 03) của Công ty XM, từ ngày 31/5/2021 đến hết ngày 11/7/2021 công trình vẫn thi công với số lượng lao động luôn ở mức từ 100 đến 120 người và từ 07 đến 10 cán bộ kỹ thuật. Nhưng từ ngày 12/7/2021 đến ngày 30/9/2021 công trình nghỉ dịch, không thi công; Từ ngày 01/10/2021 đến cuối tháng 11 năm 2021 số lượng công nhân chỉ còn khoảng 20 người, sau đó tăng dần lên khoảng 50 người, như vậy thể hiện bị đơn đã áp dụng các biện pháp cần thiết để công trình vẫn được xây dựng. Do ảnh hưởng tiến độ giao căn hộ theo hợp đồng nên bị đơn cũng đã có thông báo bằng thư điện tử (email) ngày 01/3/2022, về kế hoạch bàn giao Tòa HR3 cho nhóm khách hàng mua căn hộ, lý do dịch Covid 19 nên không thể bàn giao theo kế hoạch được thông báo trước đây và thông báo thời gian bàn giao dự kiến Quý II/2022 đúng như thư mời gửi nguyên đơn tới nhận bàn giao căn hộ.

Mặt khác, do ảnh hưởng dịch Covid 19 là đại dịch toàn cầu nên việc nhập thiết bị vật tư để hoàn thiện công trình của bị đơn sẽ khó khăn, đứt gãy chuỗi cung ứng, không có hàng giao là tất yếu. Đến khi công trình thi công hoàn thiện ngày 11/5/2022, mới được Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Bộ Công an nghiệm thu công tác phòng cháy chữa cháy. Ngày 08/6/2022, Cục giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ Xây dựng ban hành Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng và cơ quan có thẩm quyền có văn bản chấp thuận công trình đủ điều kiện bàn giao cho khách hàng.

[2.4] Như vậy, tính đến ngày 8/9/2022 Bộ y tế mới có quyết định thay 5K thành 2K, nhưng ngày 13/6/2022, bị đơn đã có thư mời nguyên đơn đến nhận bàn giao căn hộ vào ngày 18/6/2022 là cố gắng của bị đơn trong điều kiện toàn xã hội bị giãn cách và bị ảnh hưởng nặng nề sau dịch Covid-19. Tính tổng thời gian dự kiến bàn giao căn hộ theo hợp đồng cộng trừ biên độ 90 ngày thì tổng thời gian Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng XM bị ngừng thi công vì giãn cách và thực hiện 5k của thành phố Hồ Chí Minh trong phòng chống đại dịch Covid là 10 tháng. Đây là sự kiện bất khả kháng nên được miễn trừ thời hạn bàn giao theo điểm g khoản 4.2 Điều 4 và khoản 8.1 Điều 8 của Hợp đồng.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 156 BLDS là sự kiện bất khả kháng và cũng là trở ngại khách quan mà bị đơn không thể lường trước được, cũng không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép; ảnh hưởng nặng nề của đại dịch Covid-19 làm cho bị đơn không thể thực

hiện được tốt nhất việc thi công công trình trong thời gian này để bàn giao căn hộ cho nguyên đơn như dự kiến. Sự kiện bất khả kháng này đã được bị đơn thông báo cho các khách hàng, trong đó có nguyên đơn. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 351 của Bộ luật Dân sự năm 2015, thì bị đơn được miễn trừ trách nhiệm trong thời gian này. Ngày 18/6/2022, bị đơn có thư, mời nguyên đơn đến nhận căn hộ; ngày 9/7/2022 nguyên đơn nhận căn hộ, là không vượt quá thời hạn thi công công trình theo thỏa thuận giữa hai bên.

[2.5] Từ những chứng cứ phân tích và căn cứ pháp luật đã viện dẫn nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá chứng cứ không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, nên cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát vì phù hợp với phân tích đánh giá của Hội đồng xét xử và đúng quy định pháp luật.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Võ Huỳnh Ng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là là 7.982.762 (bảy triệu chín trăm tám mươi hai ngàn bảy trăm sáu hai) đồng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.644.761(bảy triệu sáu trăm bốn mươi bốn ngàn bảy trăm sáu mươi mốt) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0036970 ngày 09/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B. Bà Ng còn phải nộp thêm số tiền 338.001 (ba trăm ba mươi tám ngàn không trăm không một) đồng. Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Huỳnh Ng phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được cấn trừ hết vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo Biên lai thu số: AA/2023/0037180 ngày 18/9/2023, của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Huỳnh Ng (có ông Mai Văn V, bà Võ Thị L đại diện theo ủy quyền). Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 322/2023/DS-ST ngày 05/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Huỳnh Ng về việc yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng XM thanh toán số tiền 146.135.148 (một trăm bốn mươi sáu triệu một trăm ba mươi lăm ngàn một trăm bốn mươi tám) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Huỳnh Ng về việc yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng XM phải thanh toán số tiền trễ hạn bàn giao và lãi suất chậm bàn giao, tổng số tiền 159.655.235 (một trăm năm mươi chín triệu sáu trăm năm mươi lăm ngàn hai trăm ba mươi lăm) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Võ Huỳnh Ng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là (bảy triệu chín trăm tám mươi hai ngàn bảy trăm sáu hai) đồng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.644.761(bảy triệu sáu trăm bốn mươi bốn ngàn bảy trăm sáu mươi mốt) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0036970 ngày 09/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B. Bà Ng còn phải nộp số tiền 338.001 (ba trăm ba mươi tám ngàn không trăm không một) đồng

4. Án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Võ Huỳnh Ng phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo Biên lai thu số: AA/2023/0037188 ngày 22/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN **THẨM PHÁN** **THẨM PHÁN**

CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA

N T H **P T T** **Đ T H**