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:**1136**/2020/KDTM-PT
Ngày: 25/12/2020
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 Nguyễn Thị Thùy Dung

Các Thẩm phán: 1/ Bà Phùng Thị Như Mai

2/ Bà Hoàng Thị Bích Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Thu Hà – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Huỳnh Thị Kim Tuyến - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 18 và 25 tháng 12 năm 2020, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 161/KDTMPT ngày 28/10/2020 về việc "tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ".

Do Bản án sơ thẩm số 38/2020/KDTM-ST ngày 27/7/2020 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh bị nguyên đơn kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5872/2020/QĐXX-PT ngày 25/11/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH N

Địa chỉ trụ sở chính: Số 8B đường T, Phường A, quận T, Thành phố H.

Đại diện theo pháp luật: ông Đỗ Hoàng C- Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng H, sinh năm 1976

Địa chỉ: 01C1 Chung cư H, Số 573 đường H, phường T, Quận C, Thành phố H.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc P

Địa chỉ trụ sở chính: Số 58B đường N, phường B, Quận D, Thành phố H.

Đại diện theo pháp luật: ông Trần Duy T – Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Hoài P, sinh năm 1985

Địa chỉ: Tầng 15 Cao ốc H, số 928 đường L, xã P, huyện N, Thành phố H.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 11 tháng 12 năm 2017, Công ty TNHH N (sau đây gọi tắt là Bên mua, Công ty N) và Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc P (sau đây gọi tắt là Bên bán, Công ty P) có ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 406/HĐMB - Golden Star và các phụ lục kèm theo ngày 11/12/2017 (sau đây gọi tắt là hợp đồng), để mua căn hộ có mã căn: B-26-01 (sau đây gọi tắt là căn hộ); mục đích Công ty N mua căn hộ là để cho nhân viên, người lao động của công ty lưu trú khi đến Thành phố Hồ Chí Minh công tác; việc mua căn hộ nhằm phục vụ hoạt động kinh doanh của công ty.

Sau khi ký hợp đồng, phía nguyên đơn đã thanh toán đúng kỳ hạn thỏa thuận; cụ thể, nguyên đơn đã thanh toán tiền mua căn hộ nhiều đợt, với tổng số tiền là 8.173.778.750 đồng (tương đương 95% giá trị hợp đồng), trong đó đã bao gồm số tiền chi phí bảo trì là 152.568.000 đồng, chi phí thay thiết bị căn hộ là 49.513.750 đồng.

Tại Khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng mua bán căn hộ, hai bên thỏa thuận về thời gian bàn giao nhà là Quý II-2018 (hạn cuối là ngày 30/6/2018) và trước thời điểm bàn giao nhà 30 ngày bên bán sẽ gửi "Thông báo bàn giao" cho bên mua. Và trong trường hợp chậm bàn giao, bên bán phải gửi văn bản chính thức đến bên bán nêu rõ lý do giao trễ.

Tuy nhiên, quá thời hạn bàn giao nhà nhưng Bên bán không thực hiện đúng các điều khoản trong hợp đồng, không gửi văn bản nêu lý do trễ bàn giao và phương án bồi thường do vi phạm hợp đồng cho Bên mua; cụ thể:

- Bên bán không gửi "Thông báo bàn giao hợp lệ" trước 30 ngày bàn giao;

- Bên bán không gửi văn bản chính thức nêu lý do trễ bàn giao và phương án bồi thường do vi phạm hợp đồng.

Ngoài ra, nhiều lần đại diện Công ty N yêu cầu bị đơn cung cấp những giấy tờ pháp lý chứng minh căn hộ đã sẵn sàng bàn giao căn hộ; cụ thể, khoảng tháng 5/2018, nguyên đơn đã gửi email cho bị đơn (theo địa chỉ email mà các bên đăng ký trong hợp đồng) để yêu cầu cung cấp giấy tờ pháp lý của căn hộ, liên hệ trực tiếp với nhân viên chăm sóc khách hàng của Công ty P (anh Nguyễn Lê Hoài V) nhưng không được phản hồi. Từ khoảng tháng 9/2018 đại diện nguyên đơn nhiều lần (khoảng 10 lần) trực tiếp đến căn hộ nhưng không có bất kỳ nhân viên nào của Công ty P hướng dẫn hay giải thích cho phía nguyên đơn. Đến ngày 28/12/2019, đại diện Công ty N (ông Nguyễn Hoàng H) đến căn hộ một lần nữa nhưng không được vào căn hộ; Các lần đến căn hộ ông Hòa đều ghi lại hình ảnh (có USB và ảnh in nộp cho Tòa án).

Như vậy, đến thời điểm bàn giao căn hộ của hợp đồng thì bên bán đã vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ và vi phạm thủ tục bàn giao căn hộ.

Tại đơn khởi kiện ngày 04/3/2019, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung, đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn yêu cầu:

1. Yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc P cung cấp đầy đủ mọi bằng chứng hợp pháp và phù hợp về thiết kế, xây dựng, kiểm tra, nghiệm thu, vận hành tổng thể tòa nhà nói chung và căn hộ B-26-01 và tiến hành bàn giao căn hộ;

2. Tuyên bố Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc P vi phạm hợp đồng về quy trình và thời điểm bàn giao căn hộ;

3. Yêu cầu bị đơn là Công ty Địa ốc P bồi thường vi phạm hợp đồng về quy trình và thời điểm bàn giao căn hộ như sau:

- Bồi thường hợp đồng đối với số tiền 8.173.778.750 đồng đã thanh toán căn hộ là: (8.173.778.000 đồng x 1,25/tháng x 18 tháng) = 1.839.100.218 đồng;

- Bồi thường tiền cơ hội kinh doanh: 4.266.460.000 đồng; diễn giải cụ thể theo thỏa thuận với nhân viên kinh doanh và theo hợp đồng, đơn giá căn hộ B-26-01 được chốt với giá 29.000.000 đồng/1m^2 (chưa VAT), nghĩa là 31.000.000 đồng/1m^2 (đã gồm VAT), hiện nay giá căn hộ tại vị trí này đang giao dịch khoảng 42.000.000 đồng/1m^2, gồm thuế VAT là 46.000.000 đồng/1m^2; vì vậy bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn giá trị chênh lệch này là: (17.000.000 đồng/1m^2 x 248,05m^2)= 4.266.460.000 đồng;

- Bồi thường do giảm thời gian sử dụng căn hộ: 1,5 năm/30 năm (tương đương 18 tháng chậm bàn giao căn hộ) là: (8.173.778.750 đồng x 1,5/30) = 408.688.937 đồng;

- Bồi thường chi phí thuê nhà ở phát sinh do việc chậm giao nhà (hiện Công ty N vẫn đang trả chi phí thuê nhà ở này với diện tích tương đương, theo tiêu chuẩn quảng cáo của bị đơn căn hộ tiêu chuẩn Penhouse) là: (6.000.000 đồng/ngày x 547 ngày (tương đương 18 tháng) = 3.282.000.000 đồng.

Tổng cộng số tiền yêu cầu bồi thường là: (1.839.100.218 + 34.327.800 + 11.140.593 + 4,266,460,000 + 408.688.937,5 + 3.282.000.000) = 9.796.249.115 đồng.

4. Rút lại các yêu cầu:

- Tiền lãi trên số tiền 152.568.000 đồng chi phí bảo trì đã nộp là: (152.568.000 đồng x 1.25% x 18 tháng) = 34.327.800 đồng (do đã tính số tiền 152.568.000 đồng này vào số tiền 8.173.778.000 đồng);

- Tiền lãi trên số tiền 49.513.750 đồng chi phí thay đổi thiết bị đã nộp là: (49.513.750 đồng x 1.25 % x 18 tháng) = 11.140.593 đồng (do đã tính số tiền 152.568.000 đồng này vào số tiền 8.173.778.000 đồng);

- Phạt chậm giao căn hộ tạm tính đến 28/2/2019 là 8 tháng với số tiền 839.126.000 đồng

- Tổn thất tinh thần về việc giao nhà chậm: 3.000.000.000 đồng.

- Hình thức thực hiện bồi thường: Qua tài khoản của Công ty N, tại Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Bắc Sài Gòn, số TK 3131.0000.621.447;

- Yêu cầu hoàn trả chi phí bảo trì cho đến khi có thông báo bàn giao chính thức.

- Yêu cầu phía Công ty P lập "Thông báo bàn giao" và gửi có đầy đủ quy trình, thủ tục và thời gian dự kiến bàn giao sau đã bồi thường thiệt hại cho Công ty N.

- Thời điểm bàn giao chính thức được tính từ khi Bên Bán hoàn thành mục số 2 và Bên Bán thanh toán đầy đủ các chi phí vi phạm hợp đồng, chi phí theo phán quyết của Tòa án và các chi phí phát sinh khác nếu trước thời điểm tòa nhà và căn hộ được chứng minh là đúng theo hợp đồng (trừ thời điểm bàn giao nhà) và đáp ứng mọi quy định pháp luật về đất đai, nhà ở, xây dựng.

Đại diện bị đơn trình bày:

Công ty P và Công ty N có ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 406/HĐMB-Golden Star và các phụ lục kèm theo vào ngày 11/12/2017. Theo đó, Công ty P đồng ý bán và Công ty N đồng ý mua căn hộ số 01, tầng 26, Block B (mã căn B-26-01) thuộc dự án Khu thương mại dịch vụ - Căn hộ cao tầng số 72 đường N, phường B, Quận C, Thành phố H.

Phía nguyên đơn đã thanh toán tiền mua căn hộ cho bị đơn nhiều đợt, với số tiền là 8.173.778.750 đồng, trong đó đã bao gồm số tiền chi phí bảo trì là 152.568.000 đồng, chi phí thay thiết bị căn hộ là 49.513.750 đồng (tương đương với 95% giá trị hợp đồng). Theo hợp đồng, phía nguyên đơn không vi phạm thời hạn thanh toán.

Về thời hạn bàn giao căn hộ, theo thỏa thuận tại Khoản 2, Điều 8 Hợp Đồng hợp đồng các bên thỏa thuận và xác định thời hạn bàn giao căn hộ như sau:

"*Bên bán có trách nhiệm bàn giao Căn hộ cho Bên mua vào khoảng quý II năm 2018.*

Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với ngày bàn giao quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 (chín mươi) ngày kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên mua. Bên bán sẽ không bị xem là vi phạm hợp đồng nếu việc bàn giao Căn hộ diễn ra sớm hơn hoặc muộn hơn khoảng thời gian trên. Trong trường hợp này, Bên bán sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên mua biết lý do chậm hoặc sớm hơn về việc bàn giao căn hộ.".

Như vậy, theo Điều 8 của hợp đồng các bên đã ký kết thì thời hạn bàn giao căn hộ chậm nhất là ngày 30/9/2018.

Thực tế, ngày 18/4/2018, ngày 20/7/2018 Công ty P đã có văn bản thông báo gởi đến các khách hàng (Công ty N đã nhận được các thông báo này) về thời gian tiến hành bàn giao căn hộ; việc Công ty P phát hành các thông báo bàn giao căn hộ này là đúng thời hạn, nội dung đúng theo thỏa thuận của hợp đồng mua bán căn hộ mà hai bên đã ký kết với nhau.

Cụ thể; ngày 20/07/2018 Công ty P đã có Thông báo số 07/2018/TB-PGA gửi đến Quý khách hàng về việc bàn giao căn hộ Chung cư T, trong đó thông

báo nói rõ về kế hoạch, tiến độ, thời gian bàn giao từng tầng của căn hộ; cụ thể, đối với căn hộ từ tầng 14 đến tầng 26 Block B của nguyên đơn sẽ bắt đầu bàn giao từ ngày 15/9/2018. Thông báo này cũng đã được Công ty P gửi đến cho Công ty N (theo địa chỉ của công ty trên hợp đồng) và Công ty N đã nhận được thông báo này.

Về phía Công ty P, đối với những yêu cầu từ Công ty N thì Công ty P đều có văn bản phản hồi, giải thích và mời đại diện Công ty N đến trụ sở Công ty P để làm việc, bàn giao căn hộ nhưng phía Công ty N không cử người đến nhận căn hộ theo hợp đồng.

Ngày 18/02/2019, Công ty P có nhận được Thư thông báo về việc vi phạm Hợp đồng từ Công ty N và ngày 22/02/2019, Công ty P đã có Thư phúc đáp cho Công ty N và nêu rõ căn cứ theo hợp hai bên ký kết thì Công ty P không vi phạm Hợp đồng, căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao, đề nghị phía Công ty N nhận bàn giao căn hộ. Trong khoản thời gian từ tháng 01/2019 đến tháng 04/2019, Công ty P nhiều lần liên hệ, thông báo việc nhận căn hộ bằng email, bằng văn bản đề nghị Công ty N liên hệ để nhận bàn giao căn hộ, nhưng vẫn không nhận được sự hợp tác từ Công ty N cũng như người đại diện là ông H nên Công ty P chưa bàn giao được căn hộ. Tình trạng căn hộ hiện nay đã đủ điều kiện và sản sàng bàn giao theo hợp đồng cũng như theo quy định của pháp luật.

Như vậy, Công ty P đã thực hiện đúng theo quy định trong Hợp đồng giữa các bên, không vi phạm về thời hạn cũng như quy trình bàn giao căn hộ. Do đó, Công ty P không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu bồi thường do vi phạm thời hạn bàn giao cũng như quy trình bàn giao đối với căn hộ của Công ty TNHH N đã mua.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn cung cấp những giấy tờ pháp lý liên quan đến căn hộ, chung cư (tòa nhà) thì Công ty P xác định việc thi công, nghiệm thu đưa vào sử dụng đối với dự án "Khu thương mại dịch vụ - căn hộ cao tầng" (trong đó có căn hộ B-26-01) là đúng theo quy định pháp luật và được Cục Giám định chất lượng xây dựng của Bộ Xây dựng có văn bản chấp nhận cho phép đưa vào sử dụng. Các tài liệu pháp lý này, Công ty P đã giao nộp cho Tòa án, cung cấp cho nguyên đơn.

Đối với yêu cầu nhận bàn giao căn hộ theo hợp đồng phía bị đơn đồng ý giao ngay căn hộ cho nguyên đơn, vì căn hộ đã sẵn sàng để bàn giao cho nguyên đơn.

Bản án sơ thẩm số 38/2020/KDTM-ST ngày 27/7/2020 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH N, buộc bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc P phải thực hiện bàn giao căn hộ B-26-01 cho nguyên đơn theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 406/HĐMB - Golden Star ngày 11/12/2017 và các phụ lục kèm theo.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH N về việc yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc P bồi thường các khoản thiệt hại

phát sinh với số tiền 9.796.249.115 đồng do vi phạm thời hạn bàn giao, quy trình bàn giao đối với căn hộ B-26-01.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu:

- Bồi thường số tiền lãi (34.327.800 đồng + 11.140.593 đồng) = 45.468.393 đồng;

- Phạt chậm giao căn hộ tạm tính đến 28/2/2019 là 8 tháng với số tiền 839.126.000 đồng.

- Tổn thất tinh thần về việc giao nhà chậm : 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

- Hình thức thực hiện bồi thường: Qua tài khoản của Công ty N, tại Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Bắc Sài Gòn, số TK 3131.0000.621.447;

- Yêu cầu hoàn trả chi phí bảo trì cho đến khi có thông báo bàn giao chính thức.

- Yêu cầu phía Công ty P lập "Thông báo bàn giao" và gửi có đầy đủ quy trình, thủ tục và thời gian dự kiến bàn giao sau đã bồi thường thiệt hại cho Công ty N.

- Thời điểm bàn giao chính thức được tính từ khi Bên Bán hoàn thành mục số 2 và Bên Bán thanh toán đầy đủ các chi phí vi phạm hợp đồng, chi phí theo phán quyết của Tòa án và các chi phí phát sinh khác nếu trước thời điểm tòa nhà và căn hộ được chứng minh là đúng theo hợp đồng (trừ thời điểm bàn giao nhà) và đáp ứng mọi quy định pháp luật về đất đai, nhà ở, xây dựng.

Ngoài ra, án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/8/2020, nguyên đơn Công ty TNHH N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thay đổi yêu cầu kháng cáo theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đề nghị phải triệu tập Ủy ban nhân dân Quận 7, các nhà thầu, các cơ quan chức năng để tham gia tố tụng để làm rõ tiến độ thi công, hoàn thành công trình của bị đơn; đại diện bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Qua kiểm sát vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định về thẩm quyền giải quyết vụ án, Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn, cấp và tống đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng và Viện kiểm sát theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay, phiên tòa tiến hành đúng trình tự pháp luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn, đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Không cần thiết phải triệu tập Ủy ban nhân dân Quận 7, các nhà thầu, các cơ quan chức năng để tham gia tố tụng như đề nghị của nguyên đơn vì trong hồ sơ đã thể hiện các chứng cứ thể hiện việc nghiệm thu công trình, thông báo bàn giao căn hộ của bị đơn. Không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị 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; nghe ý kiến tranh luận của các đương sự; nghe ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét về nội dung kháng cáo: Nguyên đơn kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đại diện bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đây là vấn đề cần xem xét.

[2] Xét thấy: Ngày 11/12/2017, giữa Công ty TNHH N và Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc P có ký hợp đồng mua bán căn hộ số 406/HĐMB-Golden Star và các phụ lục kèm theo ngày 11/12/2017 để mua căn hộ mã căn B-26-01; mục đích Công ty N mua căn hộ là để nhân viên, người lao động của công ty lưu trú khi đến Thành phố Hồ Chí Minh công tác; việc mua căn hộ nhằm phục vụ hoạt động kinh doanh của công ty. Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp và tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập thì thấy rằng quá trình đầu tư, xây dựng và việc ký hợp đồng mua bán các căn hộ của công trình "khu thương mại dịch vụ-căn hộ cao tầng" xây dựng tại số 72 đường N, phường B, Quận C, Thành phố H và việc Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc P ký Hợp đồng mua bán số 406/HĐMB-Golden Star ngày 11/12/2017 với Công ty TNHH N là phù hợp với quy định của pháp luật, các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, các bên cũng chưa thanh lý hợp đồng nên có hiệu lực thi hành đối với các bên.

[2.1] Sau khi ký kết hợp đồng, phía nguyên đơn đã đã thanh toán tiền mua căn hộ cho bị đơn nhiều đợt, với số tiền là 8.173.778.750 đồng. Về phía bị đơn, ngày 18/4/2018, 20/7/2018, Công ty P đã có văn bản thông báo gởi đến các khách hàng trong đó có Công ty N về thời gian tiến hành bàn giao căn hộ; cụ thể; ngày 20/07/2018 Công ty P đã có Thông báo số 07/2018/TB-PGA gửi đến Quý khách hàng về việc bàn giao căn hộ Chung cư T, trong đó thông báo nói rõ về kế hoạch, tiến độ, thời gian bàn giao từng tầng của căn hộ; cụ thể, đối với căn hộ từ tầng 14 đến tầng 26 Block B của nguyên đơn sẽ bắt đầu bàn giao từ ngày 15/9/2018. Thông báo này cũng đã được Công ty P gửi đến cho Công ty N (theo địa chỉ của công ty trên hợp đồng) và Công ty N đã nhận được thông báo này. Trong khoản thời gian từ tháng 01/2019 đến tháng 04/2019, Công ty P nhiều lần liên hệ, thông báo việc nhận căn hộ bằng email, bằng văn bản đề nghị Công ty N liên hệ để nhận bàn giao căn hộ, nhưng vẫn không nhận được sự hợp tác từ Công ty N cũng như người đại diện là ông H nên Công ty P chưa bàn giao được căn hộ. Như vậy, việc Công ty P phát hành các thông báo bàn giao căn hộ là đúng thời hạn, nội dung đúng theo thỏa thuận của hợp đồng mua bán căn hộ mà hai bên đã ký kết với nhau, không có căn cứ cho rằng bị đơn vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ như nguyên đơn trình bày.

[2.2] Bên cạnh đó, Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng cũng đã có Công văn số 165 ngày 20/9/2018 trong đó thể hiện nội dung dự án Khu thương mại dịch vụ - Căn hộ cao tầng số 72 B, phường B, Quận C, Thành phố H đã hoàn thành, được nghiệm thu và đưa vào sử dụng. Đây là văn bản của cơ quan có thẩm quyền chứng nhận công trình đã hoàn thành. Do đó không cần thiết phải triệu tập Ủy ban nhân dân Quận C, các nhà thầu, các cơ quan chức năng để tham gia tố tụng như đề nghị của nguyên đơn. Tại phiên tòa hôm nay, phía nguyên đơn cho rằng Công văn nói trên không thể hiện căn hộ mà nguyên đơn ký mua bán với bị đơn là đã hoàn thành. Tuy nhiên, căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/7/2019 của Tòa án nhân dân Quận C ghi nhận nội dung: "*có căn hộ số 01 tầng 26 Block B thuộc dự án khu thương mại dịch vụ - căn hộ cao tầng số 72 N, phường B, Quận C, Tp. H chưa có người ở, chưa bàn giao*". Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện bị đơn trình bày hiện nay căn hộ đã hoàn thành và đủ điều kiện bàn giao cho phía nguyên đơn, xác nhận việc sẽ bàn giao căn hộ cho nguyên đơn vào ngày 29/12/2020. Do đó, không có căn cứ cho rằng căn hộ chưa hoàn thành như phía nguyên đơn trình bày.

[2.3] Từ những phân tích trên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố bị đơn vi phạm hợp đồng về quy trình và thời điểm bàn giao căn hộ và tuyên buộc bị đơn phải thực hiện bàn giao căn hộ B-26-01 cho nguyên đơn và bác yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc P bồi thường các khoản thiệt hại phát sinh với số tiền 9.796.249.115 đồng do vi phạm thời hạn bàn giao, quy trình bàn giao đối với căn hộ B-26-01 là có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nhận định của hội đồng xét xử nên ghi nhận.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Căn cứ Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án quy định: " *đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận, trừ trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí sơ thẩm*". Do nguyên đơn chỉ được chấp nhận yêu cầu bàn giao căn hộ mà không được chấp nhận yêu cầu bồi thường với số tiền 9.796.249.115 đồng nên nguyên đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 117.796.249 đồng. Bị đơn phải chịu án phí đối với nghĩa vụ bàn giao căn hộ, án phí là 300.000 đồng.

[4.2] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Bác kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH N. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 38/2020/KDTM-ST ngày 27/7/2020 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, với nội dung:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH N, buộc bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc P phải thực hiện bàn giao căn hộ B-26-01 cho nguyên đơn theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 406/HĐMB - Golden Star ngày 11/12/2017 và các phụ lục kèm theo.

2. Không chấp nhận yêu cầu của của nguyên đơn Công ty TNHH N về việc yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc P bồi thường các khoản thiệt hại phát sinh với số tiền 9.796.249.115 đồng do vi phạm thời hạn bàn giao, quy trình bàn giao đối với căn hộ B-26-01.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu:

- Bồi thường số tiền lãi (34.327.800 đồng + 11.140.593 đồng) = 45.468.393 đồng;

- Phạt chậm giao căn hộ tạm tính đến 28/2/2019 là 8 tháng với số tiền 839.126.000 đồng.

- Tổn thất tinh thần về việc giao nhà chậm: 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

- Hình thức thực hiện bồi thường: Qua tài khoản của Công ty N, tại Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Bắc Sài Gòn, số TK 3131.0000.621.447;

- Yêu cầu hoàn trả chi phí bảo trì cho đến khi có thông báo bàn giao chính thức.

- Yêu cầu phía Công ty P lập "Thông báo bàn giao" và gửi có đầy đủ quy trình, thủ tục và thời gian dự kiến bàn giao sau đã bồi thường thiệt hại cho Công ty N.

- Thời điểm bàn giao chính thức được tính từ khi Bên Bán hoàn thành mục số 2 và Bên Bán thanh toán đầy đủ các chi phí vi phạm hợp đồng, chi phí theo phán quyết của Tòa án và các chi phí phát sinh khác nếu trước thời điểm tòa nhà và căn hộ được chứng minh là đúng theo hợp đồng (trừ thời điểm bàn giao nhà) và đáp ứng mọi quy định pháp luật về đất đai, nhà ở, xây dựng.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Nguyên đơn Công ty TNHH N phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm với số tiền 117.796.249 (một trăm mười bảy triệu, bảy trăm chín mươi sáu ngàn, hai trăm bốn mươi chín) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 72.155.198 (bảy mươi hai triệu, một trăm năm mươi lăm ngàn, một trăm chín mươi tám) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án sô AA/2017/0026971 ngày 17/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Tp. HCM; nguyên đơn phải nộp tiếp số tiền án phí là 45.641.051 (bốn mươi lăm triệu, sáu trăm bốn mươi mốt ngàn, không trăm năm mươi mốt) đồng.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc P chịu án phi kinh doanh thương mại sơ thẩm 3.000.000 (ba triệu) đồng.

4.2. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Công ty TNHH N phải chịu 2.000.000 (Hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, được trừ vào số tiền đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0032877 ngày 10/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH N đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền được 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 khởi kiện thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THA DS TPHCM;
- Chi cục THA DS Quận7;
- TAND Quận 7;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thùy Dung