

Bản án số: 79/2023/DS-PT
Ngày: 12/01/2023
V/v tranh chấp hợp đồng
mua bán căn hộ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Hồng Loan

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền

Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – 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: Bà Nguyễn Thị Như Khương – Kiểm sát viên.

Ngày 12/01/2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 424/2022/TLPT-DS ngày 14/11/2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 309/2022/DS-ST ngày 08/9/2022 của Tòa án nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6227/2022/QĐPT-DS ngày 08/12/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 20169/2022/QĐ-PT ngày 27/12/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1/ Ông Nguyễn Lê V, sinh năm 1984. (Có mặt)

1.2/ Bà Đào Thúy V1, sinh năm 1987. (Có mặt)

Cùng địa chỉ thường trú: Số 61/24 đường M, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ liên lạc: Số 82 đường số 5, Khu dân cư L, phường K, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Dương Thị Kiều O, sinh năm 1985. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 32/3A2 Khu phố 3, đường H, phường H, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 007946, quyền số 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2021 do Văn phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

2/ Bị đơn: Công ty Cổ phần G (HCMC)

Địa chỉ: Số 68 đường N1, phường K, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

- Bà Lê Thị Hồng A, sinh năm 1986. (Có mặt)

- Ông Trần Quang V2, sinh năm 1974. (Có mặt)

Cùng địa chỉ liên lạc: Số 02 đường D2, phường K, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số GLHCMC/Legal/UQ/LBF/2022/05 ngày 30/12/2022 của Công ty Cổ phần G (HCMC)).

3/ Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Lê V, bà Đào Thúy V1 và bị đơn Công ty Cổ phần G (HCMC).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/11/2021 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Lê V và bà Đào Thúy V1 do bà Dương Thị Kiều O làm người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 28/6/2019, ông Nguyễn Lê V, bà Đào Thúy V1 và Công ty Cổ phần G (HCMC) (Gọi tắt là Công ty G) ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ (HĐMB) số TT/M&S/1.03/A5A-P1/P1.2.02. Ký hiệu căn hộ là P1.2.02, khối đế P1, khu A (A5a); Thời hạn bàn giao căn hộ là ngày 07/8/2021; Giá mua tổng cộng là 8.822.678.030 đồng (Giá này bao gồm thuế giá trị gia tăng và phí bảo trì). Phương thức thanh toán chia làm nhiều đợt. Sau 03 đợt thanh toán, ông V, bà V1 đã nộp tổng cộng số tiền là 1.732.892.418 đồng. Đến đợt thanh toán tiếp theo, ông V, bà V1 đã chuẩn bị đầy đủ tài chính nhưng không nhận được thông báo thanh toán từ bên bán. Ngày 08/9/2020 ông V, bà V1 chủ động gửi văn bản đề nghị Công ty G phát hành thông báo thanh toán đợt tiếp theo như thỏa thuận trong hợp đồng.

Ngày 16/9/2020, Công ty G gửi văn bản phản hồi, do khó khăn về tài chính, tiến độ thi công đang chậm trễ nên không phát hành thông báo thanh toán tiếp cho ông V, bà V1. ông V, bà V1 được tạm dừng thanh toán cho đến khi hoàn tất thi công xong tầng 06, đề nghị thương lượng điều chỉnh thời gian bàn giao nhà và nhận chiết khấu, nhưng không nêu rõ thời gian điều chỉnh cụ thể.

Ngày 10/10/2020, ông V, bà V1 gửi văn bản phản hồi không đồng ý với các đề nghị của Công ty G. Lý do khó khăn về tài chính mà Công ty G đưa ra không phải là sự kiện bất khả kháng theo thỏa thuận đã ký kết trong hợp đồng.

Việc chậm bàn giao nhà sẽ làm ảnh hưởng đến chỗ ở và việc kinh doanh của ông V, bà V1 theo dự kiến. ông V, bà V1 yêu cầu Công ty G phải tuân thủ các điều khoản trong hợp đồng đã ký kết nhưng Công ty G không có bất cứ phản hồi nào.

Ngày 07/8/2021, đến thời hạn bàn giao nhà theo thỏa thuận trong hợp đồng nhưng Công ty G không có văn bản nào để thông báo về việc chậm trễ bàn giao nhà cho ông V, bà V1 biết.

Ngày 10/8/2021, ông V bà V1 gửi thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng do Công ty G đã vi phạm thời hạn bàn giao nhà. ông V, bà V1 yêu cầu Công ty G phải thanh toán tổng số tiền là 4.116.386.442 đồng, gồm:

- Số tiền đã đóng cho Công ty: 1.732.892.418 đồng.
- Lãi suất chậm bàn giao (Theo thỏa thuận hợp đồng): 10.254.924 đồng.
- Tiền phạt do vi phạm Hợp đồng (Theo thỏa thuận hợp đồng): 2.373.239.100 đồng.

Ngày 09/11/2021, Công ty G chuyển trả cho ông V, bà V1 số tiền đã nộp là 1.732.892.418 đồng. Sau đó ông V, bà V1 có gửi thư điện tử cho Công ty G yêu cầu chuyển số tiền còn lại là 2.383.494.204 đồng do Công ty G vi phạm hợp đồng. Đến nay, ông V, bà V1 vẫn không nhận được bất cứ phản hồi nào từ Công ty G.

Do đó, ông V, bà V1 nộp đơn khởi kiện yêu cầu Công ty G phải thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng là 2.373.239.100 đồng (30% giá mua căn hộ) và tiền lãi chậm trả lại tiền gốc là 10.254.924 đồng. ông V, bà V1 yêu cầu tính mức lãi suất là 18%/năm theo thỏa thuận tại hợp đồng. Theo thỏa thuận tại Điều 18 của Hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty G không phải chịu tiền lãi trong thời gian 30 ngày làm việc kể từ ngày thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng có hiệu lực. ông V nộp đơn vào ngày 10/8/2021, theo thỏa thuận trong hợp đồng Công ty G phải thanh toán cho ông V vào ngày 10/9/2021 nhưng đến ngày 09/11/2021 Công ty G mới thanh toán số tiền trên cho ông V, bà V1. Do đó Công ty G phải chịu tiền lãi suất trong thời gian 01 tháng do thanh toán trễ hạn.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, bị đơn Công ty Cổ phần G (Gọi tắt là Công ty G) do bà Lê Thị Hồng A, bà Huỳnh Thị Bích T, bà Phan Thị Mỹ N, ông Phùng Tấn T1 là người đại diện theo ủy quyền cùng trình bày :

Ngày 28/6/2019, ông Nguyễn Lê V đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5A-P1/P1.2.02 với Công ty G để mua căn hộ số P1.2.02, khu A thuộc dự án C do Công ty G làm chủ đầu tư. Giá mua bán là 8.822.678.030 đồng (giá này bao gồm thuế giá trị gia tăng và phí bảo trì). Thời hạn bàn giao nhà là quý 1/2021 và được gia hạn thêm 90 ngày làm việc. Việc thanh toán tiền mua căn hộ được chia thành 07 đợt. ông V, bà V1 đã thanh toán được tổng cộng 1.732.892.418 đồng. Tuy nhiên đến đợt thanh toán tiếp theo, Công ty G chưa phát hành thông báo cho ông V, bà V1 để nộp tiền tiếp do dịch bệnh COVID-19

làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công công trình. Tháng 05/2020 Công ty G đã gửi văn bản cho toàn bộ khách hàng mua căn hộ biết về việc gia hạn thời hạn bàn giao căn hộ đến quý 2/2022.

Ngày 10/8/2021, ông V, bà V1 gửi thông báo chấm dứt hợp đồng cho bên bán với lý do Công ty G đã vi phạm thời hạn bàn giao nhà theo quy định tại hợp đồng mua bán mà hai bên đã ký kết. Theo đó, ông V, bà V1 yêu cầu Công ty G phải thanh toán tổng số tiền là 4.116.386.442 đồng, gồm:

- Số tiền ông V, bà V1 đã thanh toán là 1.732.892.418 đồng.
- Tiền lãi do chậm trả lại tiền là 10.254.924 đồng.
- Tiền phạt tương đương 30% giá mua do vi phạm hợp đồng là 2.373.239.100 đồng.

Căn cứ hợp đồng, Công ty G có nghĩa vụ bàn giao nhà vào quý 1/2021 và được phép gia hạn thêm 90 ngày làm việc mà không bị xem là vi phạm hợp đồng. Như vậy thời hạn cuối được phép để chủ đầu tư bàn giao cho bên mua là hết ngày 09/8/2021. Trên thực tế, ngày 10/8/2021 bên bán đã không thể thực hiện việc bàn giao nhà như thỏa thuận và bên mua đã gửi thông báo chấm dứt hợp đồng. Tuy nhiên, xét thấy việc bàn giao chậm trễ có sự tác động và ảnh hưởng nghiêm trọng do sự kiện bất khả kháng là dịch bệnh COVID-19.

Các bên đã cùng thỏa thuận nội dung này tại Điều 1.7 và Điều 16.1 của hợp đồng: “Việc bùng phát nghiêm trọng dịch bệnh truyền nhiễm làm ảnh hưởng đến mật độ dân số chung do cơ quan y tế công bố” được xem là một sự kiện bất khả kháng. Theo Quyết định số 447/QĐ-TTg ngày 01/4/2020 Thủ tướng Chính phủ Việt Nam đã công bố dịch COVID-19 là một bệnh truyền nhiễm nhóm A (đặc biệt nguy hiểm, có khả năng lây truyền rất nhanh, phát tán rộng và tỷ lệ tử vong cao), nguy cơ và mức độ là đại dịch toàn cầu.

Dịch COVID-19 bùng nổ vào đầu tháng 03/2020 và ngày 31/3/2020 Chính phủ đã có quyết định giãn cách toàn xã hội theo Chỉ thị số 16/CT-TTg trong vòng 15 ngày. Tiếp theo sau đó là hàng loạt các quy định về hạn chế hoạt động đông người (Công văn số 1431/UBND-VX ngày 07/5/2021, Công văn số 1641/UBND-VX ngày 21/5/2021, Công văn số 1737/UBND-VX ngày 28/5/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) làm ảnh hưởng lớn đến hoạt động xây dựng tại công trường, khiến cho tiến độ thi công của dự án bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Ngày 31/5/2021, toàn bộ Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện cách ly xã hội theo Chỉ thị số 15/CT-TTg ngày 27/3/2020 với phương châm “ai ở đâu ở yên đó”, mọi hoạt động kinh tế, xã hội đều ngưng toàn bộ. Việc cách ly xã hội kéo dài liên tục từ ngày 31/5/2021 đến 30/9/2021. Tính đến ngày 30/9/2021, Thành phố Hồ Chí Minh đã trải qua hơn 120 ngày giãn cách xã hội, việc đáp ứng các nhu cầu thiết yếu của con người trong thời gian này cũng rất khó khăn, hạn chế đi lại. Nên việc thực hiện hoạt động xây dựng là tập trung đông người, có nhiều rủi ro và không được Chính phủ cho phép thực hiện trong khoảng thời gian cách ly xã hội. Công ty G không thể lường trước được và không thể tiến hành việc xây dựng được trong khả năng cho phép của mình.

Chính vì vậy, dịch COVID-19 đã khiến Công ty G thi công chậm hoặc phải ngừng thi công, trên thực tế là nguyên nhân trực tiếp ngăn cản Công ty G thực hiện đúng nghĩa vụ bàn giao nhà.

Mặc dù Công ty G đã có thông báo về việc không thể thực hiện đúng nghĩa vụ giao nhà và gửi cho các khách hàng vào ngày 05/5/2020, xin gia hạn thời gian bàn giao nhà vào quý 2/2022 nhưng đến ngày 10/8/2021, ông V và bà V1 vẫn gửi thông báo chấm dứt hợp đồng đối với Công ty G trong tình hình dịch bệnh COVID-19 đang diễn biến rất nghiêm trọng là không có căn cứ và trái với các thỏa thuận về sự kiện bất khả kháng trong Hợp đồng hai bên đã ký kết. Do đó đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty G không đồng ý bồi thường thiệt hại. Ngày 09/11/2021 Công ty đã trả lại số tiền mà ông V, bà V1 đã đóng khi thực hiện hợp đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty G yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán căn hộ với lý do tại thời điểm giao kết hợp đồng, Công ty G chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng. Công ty G đã trả lại cho ông V, bà V1 số tiền đã nộp là 1.732.892.418 đồng. Nếu ông V, bà V1 đồng ý hòa giải, Công ty G sẽ hỗ trợ số tiền 400.000.000 đồng để các bên chấm dứt tranh chấp. Nếu ông V, bà V1 không đồng ý hòa giải, Công ty G đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 309/2022/DS-ST ngày 08/9/2022 của Tòa án nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Lê V và bà Đào Thúy V1.

2. Trách nhiệm trả tiền:

Buộc Công ty Cổ phần G có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Lê V và bà Đào Thúy V1 số tiền là 530.122.649 (Năm trăm ba mươi triệu một trăm hai mươi hai ngàn sáu trăm bốn mươi chín) đồng, trong đó 519.867.725 đồng là tiền phạt vi phạm và 10.254.924 đồng là tiền lãi chậm trả lại tiền gốc.

Thời hạn thanh toán: Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông V và bà V1 có đơn yêu cầu thi hành án mà Công ty Cổ phần G không chịu thi hành thì Công ty còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: 67.601.147 (Sáu mươi bảy triệu sáu trăm lẻ một ngàn một trăm bốn mươi bảy) đồng ông Nguyễn Lê V và bà Đào Thúy V1 chịu, được trừ vào số tiền tạm nộp án phí 39.834.940 đồng theo biên lai thu số 0034805 ngày 17/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P. Ông V và V1 còn phải nộp thêm số tiền là 27.766.207 đồng.

Công ty Cổ phần G phải chịu án phí là 25.204.900 (Hai mươi lăm triệu hai trăm lẻ bốn ngàn chín trăm) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 20/9/2022, bị đơn Công ty Cổ phần G có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 21/9/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Lê V và bà Đào Thúy V1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Nguyên đơn, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Nguyễn Lê V và bà Đào Thúy V1 do bà Dương Thị Kiều O là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 28/6/2019, ông V và bà V1 ký hợp đồng với Công ty G để mua căn hộ tại đây. Theo thỏa thuận thì thời điểm bàn giao căn hộ là ngày 07/8/2021. Nhưng trên thực tế đến tháng 01/2021 công trình mới thi công xong tầng 01 và đến tháng 05/2021 dự án mới được cấp phép. Do đó, việc Công ty G đưa lý do dịch bệnh bùng phát dẫn đến tiến độ thi công chậm trễ là không có cơ sở theo thỏa thuận trong hợp đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả tổng cộng các khoản phạt là 4.116.386.442 đồng, trong đó đã thanh toán xong 1.732.892.418 đồng, bị đơn còn phải thanh toán tiếp số tiền phạt là 2.383.494.024 đồng.

Bị đơn Công ty Cổ phần G (HCMC) do ông Trần Quang V2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Trong tháng 3 và tháng 4/2020, Chính phủ đã ban hành Chỉ thị 15, Chỉ thị 16 để triển khai công tác phòng chống dịch COVID-19 rộng khắp trên toàn quốc. Vào tháng 3/2020 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có Công văn số 1152/UBND-VX tạm ngưng hoạt động của một số cơ sở dịch vụ và hạn chế tụ tập đông người để phòng chống dịch bệnh COVID-19. Như vậy, việc xây dựng kéo dài là yếu tố khách quan do ảnh hưởng của dịch bệnh COVID-19 chứ không phải do lỗi của Công ty. Hơn nữa, tháng 5/2020 Công ty G đã có văn bản xin gia hạn thời gian bàn giao căn hộ dự kiến đến quý 2/2022 và thực tế hiện nay Công ty đang trong giai đoạn bàn giao căn hộ cho khách hàng. Như vậy, đủ thấy Công ty đã cố gắng khắc phục hoàn cảnh trong khả năng cho phép để hoàn thành công trình. Vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phạt hợp đồng mà ông V và bà V1 đã nêu. Công ty xác định, ngày 10/8/2021, ông V, bà V1 gửi văn bản đơn phương chấm dứt hợp đồng nhưng đến ngày 09/11/2021, Công ty G mới chuyển trả cho ông V, bà V1 số tiền đã nộp vào Công ty là 1.732.892.418 đồng là trễ so với thỏa thuận trong hợp đồng một tháng nên Công ty đồng ý trả lãi cho ông V, bà V1 số tiền là 10.254.924 đồng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Ngày 05/5/2020, Công ty G đã ban hành thông báo về điều chỉnh thời gian bàn giao căn hộ do diễn biến phức tạp của dịch bệnh COVID-19. Ngày 18/8/2020, Ủy ban nhân dân quận P đã ban hành Công văn số 1319 đề nghị ngưng thi công do phát hiện có nhiều trường hợp nhiễm bệnh. Như vậy, Công ty đã có thông báo về thời gian chậm bàn giao căn hộ đến khách hàng là do dịch bệnh. Đây là sự kiện bất khả kháng và đã được hai bên thỏa thuận trong hợp đồng nên phía Công ty không vi phạm thời gian bàn giao căn hộ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng Công ty không phải bồi thường tiền phạt mà chỉ phải trả tiền lãi do chuyển trả tiền cho ông V, bà V1 trễ 01 tháng là 10.254.924 đồng.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Lê V, bà Đào Thúy V1 và Công ty Cổ phần G, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 28/6/2019, ông Nguyễn Lê V, bà Đào Thúy V1 đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5A-P1/P1.2.02 với Công ty Cổ phần G (HCMC) để mua căn hộ P1.2.02, khối đế P1, khu A (A5a) với các điều khoản cơ bản sau: Diện tích sàn căn hộ 179,30m²; giá mua tổng cộng của căn hộ bao gồm giá mua, phí bảo trì và thuế giá trị gia tăng là 8.822.678.030 đồng; được chia làm 07 đợt thanh toán theo tiến độ hoàn thiện kết cấu tầng của công trình (danh mục 4); thời gian bàn giao căn hộ được hai bên thống nhất ký kết dự kiến là “vào quý 1 năm 2021” (Điều 11.2) và việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc trễ hơn so với ngày bàn giao dự kiến nhưng không được chậm quá 90 ngày làm việc kể từ ngày bàn giao dự kiến. Như vậy, với quy định này thì thời hạn bàn giao căn hộ chậm nhất cho nguyên đơn là ngày 09/8/2021.

Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thực hiện đúng tiến độ về thanh toán tiền theo từng đợt nhưng đến kỳ thanh toán thứ 04 thì nguyên đơn không nhận được thông báo đóng tiền của Công ty G.

Ngày 05/5/2020 Công ty G phát hành Thông báo số 35/2020/GLHCMC/MSD về việc điều chỉnh thời gian dự kiến bàn giao căn hộ sang quý 2/2022 với lý do dịch bệnh COVID-19 đã gây ảnh hưởng mạnh mẽ về tài chính và hoạt động đối với Tổng công ty cũng như G (HCMC), ảnh hưởng đến quá trình làm việc của Chủ đầu tư với cơ quan có thẩm quyền cho các thủ tục liên quan đến dự án,.... Tiếp đến ngày 16/9/2020 Công ty G có văn bản gửi

đến nguyên đơn thông báo việc điều chỉnh thời gian bàn giao nhà khách hàng sẽ được nhận chiết khấu là 150.733.018 đồng căn trừ tại thời điểm bàn giao và bên mua tạm dừng thanh toán cho đến khi hoàn tất việc xây dựng kết cấu của tầng 06.

Ngày 10/8/2021, nguyên đơn đã gửi văn bản yêu cầu được chấm dứt hợp đồng với lý do bên bán đã vi phạm về thời hạn bàn giao nhà. Theo quy định tại Điều 11.7 và Điều 16.4 của Hợp đồng thì: nếu không phải do sự kiện bất khả kháng gây ra và bên mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán như quy định trong hợp đồng nhưng bên bán không bàn giao căn hộ cho bên mua thì bên bán sẽ phải trả lãi cho bên mua theo mức lãi suất 18%/năm; cũng tại Điều 18.4 của Hợp đồng còn quy định về hệ quả của việc chấm dứt hợp đồng là bên bán hoàn trả mọi khoản tiền đã nhận từ bên mua và phải trả lãi nếu chậm trả quá 30 ngày; thanh toán lãi suất chậm bàn giao tính trên tổng giá trị các đợt thanh toán; thanh toán khoản tiền phạt tương đương 30% giá mua do vi phạm hợp đồng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bồi thường theo thỏa thuận của hợp đồng tương ứng với số tiền là 2.373.239.100 đồng và thanh toán tiền lãi chậm bàn giao tính trên số tiền bên mua đã nộp vào Công ty là 10.254.924 đồng. Phía Công ty G không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của nguyên đơn với lý do, việc chậm tiến độ là do ảnh hưởng của dịch bệnh COVID-19 đã tác động nguồn cung cấp nguyên vật liệu và nhà công tại công trình và ảnh hưởng đến quá trình làm việc của Chủ đầu tư với các cơ quan có thẩm quyền cho các thủ tục liên quan đến dự án. Đây là sự kiện bất khả kháng nên Công ty được miễn trừ trách nhiệm dân sự.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Trong thời gian ông Nguyễn Lê V và Công ty Cổ phần G (HCMC) thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5A-P1/P1.2.02 thì dịch COVID-19 xảy ra từ tháng 12/2019 cho đến nay chưa kết thúc; đại dịch COVID-19 không chỉ xảy ra tại Thành phố Hồ Chí Minh mà lan ra toàn quốc và cả thế giới là sự thật.

Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 173/QĐ-TTg ngày 01/02/2020 và Quyết định số 447/QĐ-TTg ngày 01/4/2020 công nhận dịch COVID-19 là dịch bệnh có quy mô toàn quốc và tính chất, mức độ nguy hiểm của dịch bệnh này là bệnh truyền nhiễm nhóm A, nguy cơ ở mức độ đại dịch toàn cầu. Để ngăn ngừa dịch bệnh lây lan, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành các Chỉ thị số 15/CT-TTg ngày 27/3/2020 và Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020; Ngày 31/3/2020, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có Công văn số 1204/UBND-TH về thực hiện Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 của Thủ tướng Chính Phủ, yêu cầu *mọi người dân sinh sống trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh phải ở tại nhà, chỉ ra ngoài trong trường hợp thật sự cần thiết như mua lương thực, thực phẩm, thuốc men, cấp cứu, làm việc tại nhà máy, nhà xưởng, xí nghiệp; thực hiện nghiêm việc giữ khoảng cách tối thiểu 2m khi giao dịch, làm việc,....* Tiếp đến Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra các văn bản như Công văn số 1749/UBND-VX ngày 30/5/2021 về triển khai biện pháp phòng chống dịch bệnh, Công văn số 1931/UBND-VX ngày 14/6/2021 về tiếp tục thực hiện giãn cách xã hội, Công văn số 2279/UBND-VX ngày 08/7/2021 về áp dụng các biện pháp phòng chống COVID-19 theo Chỉ thị 16, Công văn số

2556/UBND-VX ngày 01/8/2021 về tiếp tục áp dụng biện pháp giãn cách xã hội toàn Thành phố Hồ Chí Minh, Công văn số 2718/UBND-VX ngày 15/8/2021 tiếp tục áp dụng biện pháp giãn cách xã hội toàn Thành phố để quyết liệt kiểm soát phòng, chống dịch COVID-19 và Công văn số 3072/UBND-VX ngày 15/9/2021 về giãn cách xã hội từ ngày 15/9/2021 đến ngày 30/9/2021.

Như vậy, dưới tác động kéo dài và sự bùng phát của dịch bệnh, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện cách ly, giãn cách theo chỉ đạo của Chính phủ thì cho dù Công ty G có áp dụng mọi biện pháp cần thiết trong khả năng cho phép như phân bổ lại công nhân xây dựng tại dự án để tiếp tục việc xây dựng, tổ chức 03 tại chỗ cũng khó tránh khỏi tình trạng tạm hoãn và ngưng thi công vì không đủ số lượng công nhân, nhà thầu không đủ, đứt gãy chuỗi cung ứng vật tư, thiết bị, máy thi công. Ngay cả khi dịch COVID-19 được kiểm soát cũng không thể phục hồi ngay vì còn phải phụ thuộc vào thị trường, nhà đầu tư, cần thời gian để bố trí nguồn tài chính, sắp xếp lại hoạt động công việc,... Do đó, dịch bệnh COVID-19 xảy ra dẫn đến hoạt động xây dựng của Công ty G gặp nhiều khó khăn và buộc phải gián đoạn thi công, không đảm bảo đúng tiến độ bàn giao nhà, đây hoàn toàn được coi là sự kiện bất khả kháng.

Theo quy định tại Điều 16.3 của Hợp đồng mua bán thì *“Việc một bên không thực hiện hoặc chậm trễ thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này sẽ không cấu thành một vi phạm đối với Hợp đồng này nếu và trong chừng mực mà việc không thực hiện hoặc chậm trễ thực hiện đó là do Sự kiện Bất khả kháng”*. Tại khoản 2 Điều 351 của Bộ luật dân sự 2015 cũng quy định: *“Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng thì không phải chịu trách nhiệm dân sự, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác”*. Do vậy, ông V bà V1 yêu cầu Công ty G phải bồi thường do chậm tiến độ giao căn hộ là không có cơ sở để chấp nhận.

Tại phiên tòa hôm nay, các bên đều xác nhận, sau khi nhận được văn bản chấm dứt hợp đồng của ông V, bà V1 vào ngày 10/8/2021, Công ty G đã đồng ý với việc chấm dứt hợp đồng và ngày 09/11/2021 Công ty G đã thanh toán lại số tiền ông V, bà V1 đã nộp là 1.732.892.418 đồng. Tại Điều 427 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp; Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong việc thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản”*. Như vậy, việc thanh toán này của Công ty G là dựa trên sự thỏa thuận và tự nguyện đồng ý của Công ty G và đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, theo thỏa thuận trong hợp đồng thì Công ty G phải thanh toán lại tiền cho ông V, bà V1 trong vòng 30 ngày làm việc kể từ ngày các bên thống nhất hủy hợp đồng nhưng đến ngày 09/11/2021 Công ty G mới thanh toán số tiền trên cho ông V bà V1 là vi phạm nên phải chịu tiền lãi suất trong thời gian 01 tháng do thanh toán trễ hạn. Bản án sơ thẩm tuyên buộc Công ty G thanh toán số tiền lãi 10.254.924 đồng cho ông V, bà V1 là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Lê V và bà Đào Thúy V1; Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Công ty Cổ phần G; Chấp nhận đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sửa bản án sơ thẩm như đã phân tích.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 148, Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 156, Điều 351, Điều 427 của Bộ Luật dân sự;

Căn cứ Điều 26, Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Lê V và bà Đào Thúy V1.

Chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần G (HCMC).

Tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Lê V và bà Đào Thúy V1.

Buộc Công ty Cổ phần G có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Lê V và bà Đào Thúy V1 số tiền lãi chậm trả tiền gốc là 10.254.924 (Mười triệu hai trăm năm mươi bốn ngàn chín trăm hai mươi bốn) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Lê V và bà Đào Thúy V1 về việc buộc Công ty Cổ phần G có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Lê V và bà Đào Thúy V1 số tiền phạt tương đương 30% giá mua do vi phạm hợp đồng là 2.373.239.100 (Hai tỷ ba trăm bảy mươi ba triệu hai trăm ba mươi chín ngàn một trăm) đồng.

Kể từ ngày ông V, bà V1 có đơn yêu cầu thi hành án mà Công ty Cổ phần G (HCMC) chậm thi hành số tiền nêu trên thì Công ty còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Lê V và bà Đào Thúy V1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 79.464.782 (Bảy mươi chín triệu bốn trăm sáu mươi bốn ngàn bảy trăm tám mươi hai) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 39.834.940 (Ba mươi chín triệu tám trăm ba mươi bốn ngàn chín trăm bốn mươi) đồng theo Biên lai thu số 0034805 ngày 17/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. ông V, bà V1 còn phải nộp thêm số

tiền là 39.629.842 (Ba mươi chín triệu sáu trăm hai mươi chín ngàn tám trăm bốn mươi hai) đồng.

Công ty Cổ phần G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 512.746 (Năm trăm mười hai ngàn bảy trăm bốn mươi sáu) đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Lê V và bà Đào Thúy V1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông V, bà V1 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số AA/2021/0036103 ngày 20/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần G (HCMC) không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho Công ty Cổ phần G số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số AA/2021/0036148 ngày 27/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án 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 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 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS quận P;
- TAND quận P;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/25).

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

Phạm Hồng Loan

