

Bản án số: 35/2021/DSPT
Ngày: 14/01/2021
V/v “Tranh chấp hợp đồng mua
bán căn hộ nhà ở xã hội”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Thịnh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu

Bà Huỳnh Thị Như Hà

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Long Sơn – 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 Phạm Hoàng Lâm – Kiểm sát viên.

Vào ngày 14 tháng 01 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 636/DSPT ngày 01
tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã
hội”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 526/2020/DSST ngày 29/9/2020 của Tòa án
nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6531/2020/QĐXX-PT
ngày 23/12/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 320/QĐ-PT, ngày 08 tháng 01
năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Thu Ng - sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số 38A Cư xá Lý Thường Kiệt, Phường 7, Quận 10, Thành phố
Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số 121 đường
Bà Huyện Thanh Quan, Phường 9, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc Thạch, chức vụ Giám đốc.

2.2. Công ty cổ phần tư vấn thương mại dịch vụ địa ốc Hoàng Quân.

Địa chỉ: Số 286-288 đường Huỳnh Văn B, Phường 11, quận Phú Nh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trương Anh T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc Văn, sinh năm 1988.

Địa chỉ liên hệ: Số 373 Huỳnh Văn B, Phường 11, quận Phú Nh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Đặng Thanh T, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: Số 38A/3 Lầu 3, Học L, Phường 14, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/8/2019 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/12/2019 Bà Lê Thị Thu Ng là nguyên đơn trình bày: Dự án nhà ở xã hội tại số 35 Hồ Học Lãm, phường An Lạc, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (Sau đây gọi tắt là “Dự án HOF - HQC Hồ Học Lãm”) do Quỹ phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là “Quỹ Phát triển nhà ở”) làm chủ đầu tư và Công ty cổ phần TV - TM - DV địa ốc Hoàng Quân (sau đây gọi tắt là “Công ty Hoàng Quân”) là đơn vị hợp tác đầu tư xây dựng. Bà Ngọc là một trong những đối tượng có nhu cầu và đủ điều kiện mua nhà ở xã hội. Ngày 17/06/2016, bà Ngọc và “Quỹ phát triển nhà ở” đã ký kết “Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội” số 52/2016/HĐ-QPTNƠ-HHL.HQC (gọi tắt là “Hợp đồng”); nội dung hai bên thống nhất ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ký hiệu: D6 - tầng 2 - khối D, được xây dựng hoàn thiện tại “Dự án HOF – HQC Hồ Học Lãm”. Giá bán căn hộ là 14 triệu đồng/1m² chưa bao gồm thuế GTGT (VAT); diện tích sử dụng căn hộ là 51,83m²; tổng giá trị căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT (VAT) là 653.058.000 đồng cùng các chi tiết khác được ghi rõ tại “Hợp đồng” và theo thỏa thuận tại khoản 3.1 Điều 3 của “Hợp đồng” thì thời hạn giao nhà là quý 02 năm 2017. Bà Ngọc đã thực hiện đúng nghĩa vụ của bên mua nhà được quy định trong hợp đồng, cụ thể là: đã thanh toán đủ 70% giá trị căn hộ. Tuy nhiên, sau hơn 02 năm trễ hẹn, đến tháng 12 năm 2019 phía chủ đầu tư mới bàn giao căn hộ cho người mua.

Chính việc trễ hẹn giao nhà của chủ đầu tư đã đẩy gia đình bà lâm vào hoàn cảnh khó khăn như phải trả lãi ngân hàng khi mua nhà, đóng tiền thuê nhà hàng tháng và dự kiến, sinh hoạt trong gia đình bị đảo lộn. Với sự phản ứng của tập thể cư dân “Dự án HOF - HQC Hồ Học Lãm”, chủ đầu tư là “Quỹ phát triển nhà ở” và đơn vị hợp tác đầu tư xây dựng là “Công ty cổ phần TV - TM - DV

địa ốc Hoàng Quân” đã tổ chức nhiều cuộc họp với ban đại diện, tập thể cư dân mua nhà tại “Dự án HOF - HQC Hồ Học Lãm” để tìm hướng giải quyết và các bên đã cùng thống nhất các nội dung sau:

- “Công ty Hoàng Quân” thay mặt “Quỹ phát triển nhà ở” thực hiện trách nhiệm do chậm thực hiện bàn giao căn hộ hoàn thiện chậm nhất vào ngày 20 hàng tháng, được thực hiện từ tháng 01/2018 cho đến khi bên B được nhận căn hộ hoàn thiện.

- Từ tháng 04/2018 đến tháng 06/2018 (03 tháng), “Công ty Hoàng Quân” hỗ trợ tiền thuê nhà cho khách hàng với số tiền 1.000.000 đồng/tháng/căn hộ. Quá thời hạn 30/06/2018, Bên A (Quỹ Phát triển nhà ở) và Bên C (Công ty Hoàng Quân) chưa hoàn thành việc xây dựng được nêu ở khoản 1 thì Bên C phải hỗ trợ Bên B (khách hàng mua căn hộ) tiền thuê nhà với số tiền: 2.000.000 đồng/tháng/căn hộ. Bên C chi trả khoản tiền hỗ trợ thuê nhà cho Bên B chậm nhất vào ngày 20 hàng tháng.

- “Quỹ phát triển nhà ở” và “Công ty Hoàng Quân” có trách nhiệm đẩy nhanh tiến độ hoàn thành việc xây dựng các hạng mục của Dự án theo thiết kế được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt chậm nhất là ngày 30/6/2018 và bàn giao Căn hộ hoàn thiện để cư dân vào ở (hoàn tất các thủ tục nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật) cho cư dân trong thời hạn chậm nhất là ngày 30/9/2018.

- Chất lượng công trình phải được đảm bảo theo thiết kế đã được các cơ quan chức năng có thẩm quyền phê duyệt.

- Nếu quá thời hạn 30/9/2018, chưa bàn giao Căn hộ hoàn thiện (đã hoàn tất các thủ tục nghiệm thu để đưa vào sử dụng theo quy của pháp luật của toàn bộ dự án) cho cư dân, Bên Công ty Hoàng Quân phải chịu phạt 10% trên tổng giá trị Căn hộ theo Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên. Số tiền phạt này sẽ được căn trừ vào đợt thanh toán khi khách hàng nhận được thông báo bàn giao hoàn thiện.

Thế nhưng, những gì mà Giám đốc Quỹ phát triển nhà ở ông Nguyễn Ngọc Thạch và Tổng Giám đốc Công ty Hoàng quân ông Trương Anh Tuấn đã hứa và cam kết tuyệt đối tại buổi họp với cư dân vẫn chỉ là lời hứa. Thời điểm 30/6/2018 đã trôi qua, dự án hoàn toàn đã không được hoàn thành cơ bản công trình để cư dân vào sửa chữa và đến ngày 30/9/2018 chủ đầu tư cũng không hoàn thành xong công trình bàn giao cho cư dân vào ở như đã cam kết. Đã không giao nhà được cho cư dân, phía Công ty Hoàng Quân lại còn liên tục vi phạm cam kết khi không thanh toán tiền bù lãi suất, tiền phạt chậm giao nhà, tiền hỗ trợ thuê trọ cho tôi. Quỹ Phát triển nhà ở chỉ thực hiện được cam kết về việc ký kết phụ lục hợp đồng số 233/2019/H Đ-QPTNƠ-HLL.HQC ngày 15/01/2019 về việc giảm 10% giá bán căn hộ. Như vậy, theo phụ lục hợp đồng

này, giá trị căn hộ của bà là 653.058.000 đồng (*Sáu trăm năm mươi ba triệu, không trăm năm mươi tám ngàn đồng chẵn*).

Sau nhiều lần thất hẹn vẫn không giao được nhà, đến ngày 27/11/2018, Quỹ Phát triển nhà ở và Công ty Hoàng Quân tiếp tục có cuộc họp với cư dân đi đến thỏa thuận cam kết thời hạn bàn giao nhà là ngày 31/3/2019. Nếu đến ngày 31/3/2019, Quỹ Phát triển nhà ở không bàn giao được nhà cho cư dân thì sẽ bị phạt 5% giá trị căn hộ. Ngày 19/02/2019, Quỹ Phát triển nhà ở và Công ty Hoàng Quân đã tổ chức làm việc với cư dân để đi đến ký thỏa thuận ba bên về phương thức thanh toán 5% tiền phạt cho cư dân nhưng sau đó Quỹ Phát triển nhà ở và Công ty Hoàng Quân lại tuyên bố bác bỏ không chấp nhận tiền phạt 5% do chậm giao nhà sau ngày 31/3/2019 và tự ý dời ngày giao nhà đến 30/9/2019.

Đến ngày 14/12/2019, chủ đầu tư đã thực hiện bàn giao căn hộ cho bà, đồng thời cũng đã thực hiện xong khoản tiền phạt là lãi suất do chậm bàn giao căn hộ theo hợp đồng. Công ty Hoàng Quân đã thực hiện xong tiền hỗ trợ thuê nhà từ tháng 4 năm 2018 đến tháng 9 năm 2018 và khoản tiền thỏa thuận hỗ trợ lãi suất đến ngày 30/9/2019 nhưng từ 01/10/2019 trở đi, Công ty Hoàng Quân đơn phương chấm dứt thỏa thuận hỗ trợ lãi suất theo Thông báo số 110/2019/TB.HHL-HQC ngày 09/9/2019 của Công ty Hoàng Quân.

Căn cứ theo nghị định 139/2017/NĐ-CP của chính phủ đã quy định: Nếu chủ đầu tư triển khai dự án chậm tiến độ đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, chủ đầu tư buộc phải khắc phục hậu quả, bồi thường thiệt hại cho người mua nhà.

Do đó nay bà làm đơn này khởi kiện buộc Quỹ phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh và Công ty cổ phần TV – TM – DV địa ốc Hoàng Quân phải trả các khoản sau:

Thanh toán 5% giá trị căn nhà do không giao nhà đúng thời hạn 31/03/2019, số tiền là $653.058.000 \times 5\% = 32.652.000$ đồng.

Tiền hỗ trợ thuê nhà tạm tính từ tháng 10/2018 đến tháng 11/2019 là $3.000.000 \times 14 \text{ tháng} = 42.000.000$ đồng.

Yêu cầu HOF và HQC tiếp tục thực hiện thỏa thuận về hỗ trợ lãi suất số 18.ONL/2017/BBTT-HHL và Hủy Thông báo số 110/2019/TB.HHL-HQC ngày 09/9/2019 của Công ty Hoàng Quân gửi cho bà.

Bị đơn - Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Ngọc Thạch là đại diện theo ủy quyền trình bày: Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là Quỹ Phát triển nhà ở) được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao làm chủ đầu tư dự án Nhà ở xã hội số 35 Hồ Học Lãm, phường An Lạc, quận Bình Tân gồm 06 đơn nguyên chung cư 15 tầng, gồm các khối A, B, C, D, E, F chung khối đế. Dự án có 718 căn hộ.

Quỹ phát triển nhà ở được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương hợp tác với Công ty Cổ phần Tư vấn thương mại Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân (gọi tắt là Công ty Hoàng Quân) để đầu tư dự án Nhà ở xã hội tại số 35 Hồ Học Lãm, phường An Lạc, quận Bình Tân tại Công văn 3332/UBND-DTMT ngày 16/6/2015. Phương thức phân chia sản phẩm của dự án như sau:

Quỹ Phát triển nhà ở nhận toàn bộ 02 block A, B bao gồm các căn hộ nhà ở xã hội, diện tích thương mại – dịch vụ, chỗ để xe và các tiện ích công cộng khác tương ứng có liên quan và tổ chức, khai thác, sử dụng theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Công ty Hoàng Quân nhận 04 block C, D, E, F bao gồm các căn hộ nhà ở xã hội, diện tích thương mại – dịch vụ, chỗ để xe và các tiện ích công cộng khác tương ứng có liên quan; được bán, cho thuê, cho thuê mua căn hộ nhà ở xã hội và kinh doanh phần diện tích thương mại – dịch vụ theo quy định hiện hành.

Bà Lê Thị Thu Ng là khách hàng mua căn hộ thuộc khối chung cư phần Công ty Hoàng Quân khai thác, kinh doanh.

Quỹ Phát triển nhà ở đã ký hợp đồng với ông Phạm Minh Hồ và đã thực hiện đầy đủ các thỏa thuận theo hợp đồng mua bán căn hộ thuộc dự án. Đến nay, Quỹ Phát triển nhà ở đã bàn giao căn hộ cho khách hàng vào ở. Đồng thời, Quỹ Phát triển nhà ở cũng đã thực hiện trách nhiệm do vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ theo quy định của hợp đồng đã ký kết với khách hàng. Do đó, Quỹ Phát triển nhà ở không đồng ý thực hiện các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do đây là các yêu cầu ngoài thỏa thuận của hợp đồng mua bán căn hộ.

Đồng bị đơn - Công ty cổ phần tư vấn thương mại dịch vụ địa ốc Hoàng Quân có ông Nguyễn Quốc V đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty Cổ phần Tư vấn thương mại Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân là đơn vị hợp tác với Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh là Chủ đầu tư để thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại số 35 Hồ Học Lãm, phường An Lạc, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 17/6/2016 Quỹ phát triển nhà ở ký hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở số 52/2016/HĐ-QPTNO-HHL.HQC với nguyên đơn, thời gian bàn giao căn hộ dự kiến là Quý II/2017, trường hợp Quỹ phát triển nhà ở vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ thì Quỹ phát triển nhà ở sẽ chịu lãi phạt chậm bàn giao căn hộ cho nguyên đơn. Tuy nhiên, căn cứ theo thỏa thuận ba bên giữa Công ty Hoàng Quân, Quỹ phát triển nhà ở, và nguyên đơn thì Công ty Hoàng Quân sẽ thay mặt Quỹ phát triển nhà ở chịu trách nhiệm thanh toán tiền lãi chậm bàn giao căn hộ theo Hợp đồng mua bán cho nguyên đơn, việc thanh toán khoản tiền lãi chậm bàn giao căn hộ này được Công ty Hoàng Quân thực hiện từ tháng 01/2018. Bên cạnh đó công ty Hoàng Quân cũng đã hỗ trợ tiền thuê nhà cho Nguyên đơn từ tháng 04/2018 đến tháng 6/2018 với số tiền

1.000.000đ/tháng và từ tháng 7/2018 đến tháng 9/2018 với số tiền 2.000.000đ/tháng.

Ngoài ra do quá thời hạn 30/9/2018 chưa bàn giao được căn hộ cho nguyên đơn nên Công ty Hoàng Quân cũng đã phải bồi thường cho nguyên đơn 10% trên tổng giá trị căn hộ theo Hợp đồng mua bán. Công ty Hoàng Quân đã thực hiện việc chi trả khoản tiền này cho nguyên đơn bằng hình thức: Quỹ phát triển nhà ở ký Phụ lục Hợp đồng điều chỉnh giảm 10% giá bán căn hộ cho nguyên đơn. Trong Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên không có thỏa thuận về việc phạt 5% giá trị căn hộ và tiền thuê nhà. Do đó, bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Thanh T trình bày:
Ông là chồng của bà Ng, ông có cùng ý kiến và yêu cầu của bà Ng, ngoài ra ông không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 526/2020/DSST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Lê Thị Thu Ng đối với Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Tư vấn thương mại Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân về việc buộc bị đơn phải thanh toán 5% giá trị căn nhà do không giao nhà đúng thời hạn 31/03/2019 với số tiền 32.652.000đ (ba mươi hai triệu sáu trăm năm mươi hai ngàn đồng); hỗ trợ tiền thuê nhà từ tháng 10/2018 đến tháng 11/2019 với số tiền là 42.000.000đ (bốn mươi hai triệu đồng), tổng cộng là 74.652.000đ (bảy mươi bốn triệu sáu trăm năm mươi hai ngàn đồng) và tiếp tục thực hiện thỏa thuận về hỗ trợ lãi suất số 18.ONL/2017/BBTT-HHL ngày 22/5/2017.

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

Ngày 14/10/2020, nguyên đơn Bà Lê Thị Thu Ng có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Bà Lê Thị Thu Ng có bản tự khai ngày 11/01/2021 xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử và giữ nguyên nội dung ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm và trong đơn kháng cáo. Như vậy xác định bà Ngọc không rút yêu cầu khởi kiện, không rút yêu cầu kháng cáo.

- Nguyên đơn Bà Lê Thị Thu Ng kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm xử là không phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Yêu cầu này của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm (kèm bài phát biểu của Kiểm sát viên).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1.] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 29/9/2020, Tòa án nhân dân quận Bình Tân đưa vụ án ra xét xử và ban hành bản án số 526/2020/DSST, nguyên đơn Bà Lê Thị Thu Ng có mặt tại phiên tòa. Ngày 14/10/2020, Bà Lê Thị Thu Ng có đơn kháng cáo gửi đến Tòa án nhân dân quận Bình T. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 xác định kháng cáo của Bà Lê Thị Thu Ng là trong thời hạn luật định nên hợp lệ.

[2.] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét tranh chấp phát sinh giữa Bà Lê Thị Thu Ng với Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Tư vấn thương mại Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội giữa các bên. Nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận Bình Tân là nơi hợp đồng được thực hiện và nơi có bất động sản. Do đó Tòa án nhân dân quận Bình Tân thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[3.] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Nguyên đơn Bà Lê Thị Thu Ng và bị đơn Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Tư vấn thương mại Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[4.] Về áp dụng pháp luật: “Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội” giữa Bà Lê Thị Thu Ng với Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Tư vấn thương mại Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân là tranh chấp phát sinh có thời điểm xác lập giao dịch là năm 2016, do đó Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005, Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 để giải quyết vụ án là phù hợp.

[5] Về nội dung tranh chấp:

[5.1] Xét “Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội” số 52/2016/HĐ-QPTNO-HHL.HQC ngày 17/6/2016 ký kết giữa Bà Lê Thị Thu Ng với Quỹ Phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh là giữa pháp nhân với cá nhân theo quy định pháp luật, nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự 2005, Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản 2014. Do đó có giá trị pháp lý như cấp sơ thẩm đã xác định. Quá trình thực hiện hợp đồng các bên có xác lập các văn bản ghi nhận sự thỏa thuận của nhau, các nội dung thỏa thuận phù hợp với quy định tại Điều 4 Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 3 Bộ luật Dân sự 2015 - vì vậy được xem xét để giải quyết tranh chấp giữa các bên.

[5.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán 5% giá trị căn hộ do không giao nhà đúng thời hạn 31/3/2019 với số tiền 32.652.000 đồng và bồi thường tiền thuê nhà do chậm giao nhà từ tháng 10/2018 đến tháng 11/2019 là 42.000.000 đồng của nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Tại Hợp đồng mua bán căn hộ ký kết thể hiện giá mua bán các bên thỏa thuận là 14.000.000 đồng/m², thời hạn bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Hợp đồng là quý II năm 2017. Tuy nhiên thực tế đến tháng 12 năm 2019 bị đơn mới bàn giao căn hộ cho nguyên đơn. Và ngày 06/12/2019 giữa nguyên đơn với bị đơn đã ký “Bản tính chi tiết các khoản phải thanh toán và cân trừ công nợ” và đã ký “Biên bản bàn giao căn hộ” vào ngày 14/12/2019.

- Nguyên đơn cho rằng bảng tính chi tiết các khoản phải thanh toán và cân trừ công nợ nêu trên là chỉ tất toán các khoản trong hợp đồng mua bán căn hộ, còn các khoản nguyên đơn yêu cầu trong vụ án này là các thỏa thuận trong các biên bản mà các bên đã giao kết với nhau.

- Xét, tại khoản 7.1 Điều 7 “Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội” số 52/2016/HĐ-QPTNO-HHL.HQC ngày 17/6/2016 ký kết giữa Bà Lê Thị Thu Ng và Quỹ Phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh có thể hiện nội dung về trách nhiệm: trường hợp Quỹ Phát triển nhà ở chậm bàn giao căn hộ hoàn thiện quá 06 tháng kể từ ngày đến hạn (hết hạn ngày 31/12/2017) và Bà Lê Thị Thu Ng đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ theo Hợp đồng, thì Quỹ Phát triển nhà ở phải chịu phạt theo lãi suất cho vay mua nhà ở xã hội (do Ngân hàng nhà nước công bố) tại thời điểm chậm bàn giao trên tổng số tiền bên B (bà Ngọc) đã thanh toán cho bên A là Quỹ Phát triển nhà ở và thời điểm chịu phạt được tính từ ngày 01/01/2018. Ngoài ra giữa các bên còn ký kết các “Biên bản làm việc”, “Biên bản thỏa thuận” về nghĩa vụ do chậm bàn giao căn hộ.

- Tại Thỏa thuận ba bên năm 2018 giữa Bà Lê Thị Thu Ng với Quỹ Phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh cùng Công ty Hoàng Quân có thể nội dung: Bên C (Công ty Hoàng Quân) thay mặt Bên A (Quỹ phát triển nhà ở Thành phố

Hồ Chí Minh) thực hiện trách nhiệm do vi phạm hợp đồng (chậm thực hiện việc bàn giao căn hộ hoàn thiện) được quy định tại khoản 7.1 Điều 7 của “Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội” số 52/2016/HĐ-QPTNO-HHL.HQC ngày 17/6/2016; cụ thể: Hỗ trợ tiền thuê nhà từ tháng 04/2018 đến tháng 06/2018 là 1.000.000đồng/tháng/căn hộ; quá thời hạn 30/6/2018 hỗ trợ là 2.000.000 đồng/tháng/căn hộ; quá thời hạn ngày 30/9/2018 này chưa bàn nhà thì Bên C phải chịu phạt 10% trên tổng giá trị căn hộ theo Hợp đồng mua bán căn hộ các bên đã ký kết.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Ngọc cũng thừa nhận đã nhận tiền hỗ trợ thuê nhà từ tháng 4 đến tháng 6 năm 2018 là 1.000.000 đồng/tháng và từ tháng 7 đến tháng 9 năm 2018 là 2.000.000 đồng/tháng, tiền phạt lãi suất như quy định tại Điều 7.1 của hợp đồng và đã được giảm giá 10% giá trị căn hộ như nội dung thỏa thuận.

- Như vậy, xét đối với các nội dung thỏa thuận nêu trên nguyên đơn xác định đã được bị đơn thực hiện đầy đủ. Nguyên đơn khởi kiện và kháng cáo yêu cầu bị đơn bồi thường tiền thuê nhà do chậm giao nhà từ tháng 10/2018 đến ngày 30/9/2019 là 36.000.000 đồng nhưng không cung cấp được cho Tòa án chứng cứ chứng minh giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận về nội dung này. Do đó nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bị đơn tiếp tục hỗ trợ tiền thuê nhà từ tháng 10/2018 đến ngày 30/9/2019 là 36.000.000 đồng nhưng không được phía bị đơn đồng ý là không có căn cứ để chấp nhận.

Xét về yêu cầu buộc bị đơn thanh toán 5% giá trị căn hộ do không giao nhà đúng thời hạn 31/3/2019 với số tiền 32.652.000 đồng:

- Trên thực tế bị đơn đã chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận, nhưng đồng thời giữa bị đơn và một số cư dân đã có các thỏa thuận thông qua nhiều Biên bản làm việc và Thỏa thuận ba bên. Tại các Biên bản làm việc ngày 19/02/2019, ngày 27/11/2018 là các biên bản ký kết với đại diện các hộ dân, đều ghi nhận việc thỏa thuận này sẽ được bị đơn ký kết với từng khách hàng; tuy nhiên nguyên đơn không xuất trình được văn bản thỏa thuận được ký kết trực tiếp giữa nguyên đơn với bị đơn về nội dung này, nguyên đơn cũng không chứng minh được việc bị đơn từ chối ký kết thỏa thuận. Do đó, nghĩa vụ chịu phạt 5% với nguyên đơn là không thể phát sinh như nguyên đơn trình bày và yêu cầu.

- Mặt khác, ngày 06/12/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký “Bảng tính chi tiết các khoản phải thanh toán và cân trừ công nợ” và ký “Biên bản bàn giao căn hộ” vào ngày 12/12/2019 - Tại hai Văn bản này không có đề cập việc bị đơn sẽ phải hỗ trợ tiếp tiền thuê nhà hay chịu phạt 5% do không giao nhà đúng thời hạn 31/3/2019 như nguyên đơn trình bày và yêu cầu, trong khi thực tế nguyên đơn đã nhận nhà và hai bên đã ký tất toán xong các khoản phải thanh toán và công nợ.

[5.3] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán 5% giá trị căn hộ do không giao nhà đúng thời hạn 31/3/2019, số tiền 32.652.000 đồng; bồi thường tiền thuê nhà do chậm giao nhà từ tháng 10/2018 đến tháng 11/2019 là 42.000.000 đồng của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[5.4] Về yêu cầu hủy Thông báo số 110/2019/TB.HHL-HQC ngày 09/9/2019 và buộc Công ty Hoàng Quân tiếp tục thực hiện thỏa thuận về hỗ trợ lãi suất số 18.ONL/2017/BTT-HHL ngày 22/05/2017:

Xét tại khoản 6 Điều 5 Thỏa thuận này hai bên đã thỏa thuận “Khi Nhà nước đã triển khai chính sách về cho vay mua Nhà ở xã hội và Công ty Hoàng Quân hoặc Chủ đầu tư có yêu cầu, bên được hỗ trợ cam kết sẽ thực hiện tất cả các thủ tục cần thiết theo quy định pháp luật, theo yêu cầu của Ngân hàng, chủ đầu tư và bên hỗ trợ để chuyển sang vay tiền mua nhà ở xã hội theo chính sách mới này để thanh toán tiền mua căn hộ cho chủ đầu tư theo hợp đồng mua bán căn hộ. Trường hợp bên được hỗ trợ không vay hoặc vay không được với bất kỳ lý do gì mà không do lỗi của bên hỗ trợ thì hai bên sẽ thỏa thuận lựa chọn một trong 3 phương án dưới đây (trường hợp không thỏa thuận được thì bên A được quyền quyết định) trong đó có “Ngay lập tức chấm dứt việc hỗ trợ lãi suất theo Thỏa thuận này (mà không cần có ý kiến của bên hỗ trợ) sau khi đã thông báo cho bên được hỗ trợ và bên được hỗ trợ không có quyền khiếu nại hay tranh chấp gì”. Do đó việc Công ty Hoàng Quân thực hiện quyền đơn phương chấm dứt thỏa thuận hỗ trợ lãi suất với bà Ngọc theo nội dung thỏa thuận hỗ trợ lãi suất mà hai bên đã ký kết là có căn cứ. Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Thông báo số 110/2019/TB.HHL-HQC ngày 09/9/2019 của Công ty Hoàng Quân và buộc Công ty Hoàng Quân tiếp tục thực hiện thỏa thuận về hỗ trợ lãi suất số 18.ONL/2017/BTT-HHL ngày 22/05/2017 như đã phân tích.

Xét đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa đề nghị không chấp nhận kháng cáo nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm là phù hợp với nhận định và phân tích trên nên có căn cứ chấp nhận.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Thu Ng nguyên đơn kháng cáo không được chấp nhận yêu cầu nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 227, 229, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 424, 426 Bộ luật dân sự 2005;
- Căn cứ Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2016 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Thu Ngọc. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 526/2020/DSST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Lê Thị Thu Ng đối với Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Tư vấn thương mại Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân về việc buộc bị đơn phải thanh toán 5% giá trị căn nhà do không giao nhà đúng thời hạn 31/03/2019 với số tiền 32.652.000đ (ba mươi hai triệu sáu trăm năm mươi hai ngàn đồng); hỗ trợ tiền thuê nhà từ tháng 10/2018 đến tháng 11/2019 với số tiền là 42.000.000đ (bốn mươi hai triệu đồng), tổng cộng là 74.652.000đ (bảy mươi bốn triệu sáu trăm năm mươi hai ngàn đồng) và hủy Thông báo số 110/2019/TB.HHL-HQC ngày 09/9/2019 của Công ty Hoàng Quân và buộc Công ty Hoàng Quân tiếp tục thực hiện thỏa thuận về hỗ trợ lãi suất số 18.ONL/2017/BTT-HHL ngày 22/05/2017.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Thu Ng chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 4.032.600 đồng, được trừ vào số tiền 1.716.300 đồng tiền tạm ứng án phí mà Bà Lê Thị Thu Ng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008446 ngày 26/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình T. Bà Lê Thị Thu Ng phải tiếp tục nộp số tiền 2.316.300 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Tư vấn thương mại và Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Thu Ng phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0062190 ngày 14/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Bà Lê Thị Thu Ng đã nộp đủ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (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 (sửa đổi bổ sung năm 2014).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật 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 Bình T;
- TAND Quận Bình T;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu (20).

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

Nguyễn Bá Thịnh