

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 36/2021/DS-PT
Ngày: 14 - 01- 2021

V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán
căn hộ nhà ở xã hội.

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**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 Thu

Các Thẩm phán:

Bà Võ Thị Kim Thương

Bà Lê Thị Ngọc Hương.

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thanh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Võ Thị
Phương Hạnh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 01 năm 2021 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh, số 131 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành,
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số:
560/2020/TLPT-DS, ngày 10 tháng 11 năm 2020, về việc: “Tranh chấp hợp đồng
mua bán căn hộ nhà ở xã hội”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 361/2020/DS-ST ngày 23-9-2020 của Tòa
án nhân dân quận M, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 6662/2020/QĐ-PT
ngày 23/12/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1988.

Địa chỉ: đường B, phường C, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy quyền ông Phan Quang T1, sinh năm 1985 - Đại diện (Có đơn xin
vắng mặt).

Cùng địa chỉ trên.

(Giấy ủy quyền ngày 21/10/2019).

2. Bị đơn:

2.1. Quỹ phát triển nhà ở T;

Địa chỉ: đường G, Phường H, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1961 (Có đơn
xin vắng mặt).

2.2. Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc X

Địa chỉ: đường Q, Phường R, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy quyền ông Nguyễn Quốc V, sinh năm 1988 - Đại diện (Có đơn xin vắng mặt).

(Giấy ủy quyền ngày 21/12/2020).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phan Quang T1, sinh năm 1985 (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: đường B, phường C, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, sự việc được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/8/2019 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N, bản tự khai của ông Phan Quang T1 đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị N và tại phiên tòa ông T1 trình bày: Ngày 02/6/2017, bà Nguyễn Thị N ký hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội số: 74/2017/HĐ-QPTNO-HHL.HQC với Quỹ Phát triển nhà ở T (Quỹ Phát triển nhà ở T là chủ đầu tư và Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc X là đơn vị hợp tác đầu tư xây dựng). Nội dung của hợp đồng, hai bên thỏa thuận mua bán căn hộ chung cư được xây dựng hoàn thiện tại dự án nhà ở xã hội số 35 đường B, phường C, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà N mua căn hộ chung cư, ký hiệu D6, Tầng 9, Lô D, diện tích sử dụng 51,83 m² và các đặc điểm khác của căn hộ được nêu tại Phụ lục 1. Giá bán căn hộ là 14.000.000 đồng/m² (chưa bao gồm 5% VAT), tổng giá trị căn hộ đã bao gồm thuế là 685.710.900 đồng (Sáu trăm tám mươi lăm triệu bảy trăm mười ngàn chín trăm đồng). Theo thỏa thuận tại khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng, thời hạn giao nhận căn hộ là Quý II năm 2017. Bà N thanh toán cho Quỹ phát triển nhà ở T được 70% giá trị căn hộ là 637.819.983 đồng (Sáu trăm ba mươi bảy triệu tám trăm mười chín ngàn chín trăm tám mươi ba đồng), còn lại 5% giá trị căn hộ, bà N sẽ thanh toán khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận căn hộ cho bà N.

Ngày 27/11/2018, Quỹ phát triển nhà ở T và Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc X (gọi tắt là Công ty X) cùng với cư dân mua căn hộ thỏa thuận, cam kết thời hạn bàn giao căn hộ cho cư dân là ngày 31/3/2019, nếu đến ngày 31/3/2019, Quỹ phát triển nhà ở T không bàn giao căn hộ cho cư dân thì bị phạt 5% giá trị căn hộ. Ngày 19/02/2019, Quỹ phát triển nhà ở T và Công ty X tổ chức làm việc với cư dân để đi đến thỏa thuận ba bên về phương thức thanh toán 5% giá trị căn hộ cho cư dân nhưng sau đó Quỹ phát triển nhà ở T và Công ty X không chấp nhận tiền phạt 5% giá trị căn hộ do chậm giao nhà sau ngày 31/3/2019 và tự ý dời ngày giao nhà là ngày 30/9/2019.

Ngày 11/12/2019, bà N nhận bàn giao căn hộ và Công ty X thanh toán cho bà N số tiền phạt chậm tiến độ bàn giao căn hộ là 51.110.853 đồng (bao gồm các khoản tiền: 10% giá trị căn hộ trước khi giảm giá, hỗ trợ tiền thuê nhà từ tháng 04/2018 đến tháng 09/2018, hỗ trợ tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ).

Nay, bà N yêu cầu Quỹ Phát triển nhà ở T và Công ty X chịu phạt 5% giá trị căn hộ sau khi giảm giá (do không bàn giao căn hộ cho bà N ngày 31/3/2019) số tiền được tính là 653.058.000 đồng x 5% = 36.652.900 đồng (theo Biên bản làm việc ngày 19/02/2019 giữa đại diện cư dân với Công ty X và Quỹ phát triển nhà ở T) và yêu cầu trả tiền thuê nhà 3.000.000 đồng/tháng từ tháng 10/2018 tạm tính đến 30/9/2019 là 12 tháng, số tiền là 36.000.000 đồng (theo Biên bản làm việc ngày 07/5/2019 giữa đại diện cư dân với Công ty X và Quỹ phát triển nhà ở T).

Bị đơn Quỹ phát triển nhà ở T có ông Nguyễn Ngọc T2 là đại diện theo pháp luật trình bày: Quỹ phát triển nhà ở T được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao làm chủ đầu tư dự án Nhà ở xã hội số 35 đường B, phường C, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, gồm chung cư 15 tầng là các khối A, B, C, D, E, F, dự án có 718 căn hộ. Quỹ phát triển nhà ở T được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương hợp tác với Công ty X để đầu tư dự án Nhà ở xã hội nêu trên tại Công văn số:3332/UBND-DTMT ngày 16/6/2015. Phương thức phân chia sản phẩm của dự án như sau: Quỹ Phát triển nhà ở T nhận toàn bộ 02 block A, B, 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 Hồ Chí Minh. Công ty X nhận 04 block C, D, E, F, 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 căn hộ nhà ở xã hội và kinh doanh phần diện tích Thương mại - Dịch vụ theo quy định hiện hành. Bà N là khách hàng mua căn hộ thuộc khối chung cư phần Công ty X khai thác, kinh doanh. Quỹ Phát triển nhà ở T ký hợp đồng với bà N 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 T 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 T không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do các yêu cầu của nguyên đơn ngoài thỏa thuận của hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên.

Bị đơn Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc X ủy quyền ông Nguyễn Quốc V trình bày: Công ty X là đơn vị hợp tác với Quỹ phát triển nhà ở T là Chủ đầu tư để thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại số 35 đường B, phường C, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 02/6/2017, Quỹ phát triển nhà ở T ký hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở số: 74/2017/HĐ-QPTNO-HHL.HQC với nguyên đơn bà N, thời gian bàn giao căn hộ dự kiến là Quý II/2017, trường hợp Quỹ phát triển nhà ở T vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ thì Quỹ phát triển nhà ở T sẽ chịu lãi phạt

chậm bàn giao căn hộ cho nguyên đơn. Tuy nhiên, căn cứ theo thỏa thuận ba bên giữa Công ty X, Quỹ phát triển nhà ở T và nguyên đơn thì Công ty X sẽ thay mặt Quỹ phát triển nhà ở T 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 X thực hiện từ tháng 01/2018. Bên cạnh đó Công ty X đã hỗ trợ tiền thuê nhà cho nguyên đơn từ tháng 04/2018 đến tháng 6/2018, số tiền 1.000.000 đồng/tháng và từ tháng 7/2018 đến tháng 9/2018, số tiền là 2.000.000 đồng/tháng. Ngoài ra, do quá thời hạn ngày 30/9/2018 chưa bàn giao được căn hộ cho nguyên đơn nên Công ty X đã phải bồi thường cho nguyên đơn 10% trên tổng giá trị căn hộ theo Hợp đồng mua bán. Công ty X đã thực hiện việc chi trả khoản tiền này cho nguyên đơn bằng hình thức: Quỹ phát triển nhà ở T 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 các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Quang T1 trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị N, ông thống nhất với ý kiến của bà N, không bổ sung gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 361/2020/DS - ST ngày 23 -9-2020 của Tòa án nhân dân quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N, về việc yêu cầu Quỹ phát triển nhà ở T và Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc X phải thanh toán khoản phạt 5% giá trị căn hộ sau khi giảm giá, số tiền là 36.652.900 đồng (Ba mươi sáu triệu sáu trăm năm mươi hai ngàn chín trăm đồng) và hỗ trợ tiền thuê nhà 3.000.000 đồng/tháng từ tháng 10/2018 đến 30/9/2019 là 12 tháng, số tiền là 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị N.

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

Ngày 07/10/2020, bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N (có ông Phan Quang T1 đại diện theo ủy quyền có đơn xin xét xử vắng mặt) nhưng có đơn trình bày kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà yêu cầu Quỹ phát triển nhà ở T và Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc X phải thanh toán khoản phạt 5% giá trị căn hộ sau khi giảm giá, số tiền là 36.652.900 đồng (Ba mươi sáu triệu sáu trăm năm mươi hai ngàn chín trăm đồng) và bồi thường tiền thuê nhà 3.000.000 đồng/tháng từ tháng 10/2018 đến 30/9/2019 là 12 tháng, số tiền là 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng).

Bị đơn Quỹ Phát triển nhà ở T và Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc X có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Quang T1 có đơn xin vắng mặt.

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

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thẩm phán thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Phan Văn T1 đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị N là nguyên đơn; Ông Nguyễn Ngọc T2 đại diện theo pháp luật của Quỹ Phát triển nhà ở T; ông Nguyễn Quốc V đại diện theo ủy quyền Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc X là bị đơn; Ông Phan Văn T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Căn cứ hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 02/6/2017 giữa bà Nguyễn Thị N và Quỹ Phát triển nhà ở T ký hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội số: 74/2017/HĐ-QPTNƠ-HHL.HQC được ký kết giữa pháp nhân và cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật, có 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. Cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng nêu trên có giá trị pháp lý là có cơ sở. Ngoài ra, trong quá trình thực hiện hợp đồng mua bán, các đương sự có xác lập các văn bản ghi nhận sự thỏa thuận của các bên, xét các nội dung thỏa thuận của đương sự phù hợp với quy định tại Điều 4 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 3 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, để xem xét, giải quyết các yêu cầu của đương sự trong vụ án căn cứ vào thỏa thuận trong hợp đồng và các thỏa thuận khác được các đương sự thừa nhận.

[2.2.] Về yêu cầu buộc bị đơn thanh toán 5% giá trị căn hộ do không giao nhà đúng thời hạn là ngày 31/3/2019, số tiền 36.652.900 đồng (Ba mươi sáu triệu sáu trăm năm mươi hai ngàn chín trăm đồng); bồi thường tiền thuê nhà do chậm giao nhà từ tháng 10/2018 đến ngày 30/9/2019 là 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng).

[2.3] Theo Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội số:74/2017/HĐ-QPTNO-HHL.HQC ngày 02/6/2017 và Phụ lục hợp đồng điều chỉnh giá bán căn hộ nhà ở xã hội số:38/2019/HĐ-QPTNO - HHL.HQC, giá mua bán các bên thỏa thuận là 12.600.000 đồng/m², thời hạn bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng là quý II năm 2017. Tuy nhiên, đến tháng 12/2019 chủ đầu tư mới bàn giao căn hộ cho người mua. Ngày 06/12/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký Bảng tính chi tiết các khoản phải thanh toán, cân trừ công nợ và Biên bản bàn giao căn hộ ngày 11/12/2019. Xét thấy tại khoản 7.1 Điều 7 của Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội số:74/2017/HĐ-QPTNO-HHL.HQC ngày 02/6/2017 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị N và Quỹ Phát triển nhà ở T có quy định về trách nhiệm do vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ hoàn thiện quá 06 (Sáu) tháng kể từ ngày đến hạn (là hết hạn ngày 31/12/2017), Quỹ Phát triển nhà ở T chưa bàn giao căn hộ và bà N đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng, Quỹ Phát triển nhà ở T 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 khách hàng đã thanh toán cho bên Quỹ Phát triển nhà ở T (Thời điểm chịu phạt được tính từ ngày 01/01/2018). Ngoài ra giữa các bên còn ký kết các biên bản làm việc ngày 27/11/2018, ngày 07/5/2019 và biên bản làm việc ngày 10/02/2019 thỏa thuận về nghĩa vụ do chậm bàn giao căn hộ. Thời hạn giao nhà là ngày 31/3/2019, quá thời hạn này thì Công ty X phải chịu phạt 5% trên tổng giá trị căn hộ theo phụ lục Hợp đồng mua bán nêu trên. Tại phiên tòa sơ thẩm (bút lục 99 - 100), nguyên đơn xác định đã nhận tiền hỗ trợ thuê nhà từ tháng 4 đến tháng 9 năm 2018, tiền phạt lãi suất như quy định tại Điều 7.1 của hợp đồng và đã được giảm 10% giá trị căn hộ như thỏa thuận. Xét thấy, đối với các nội dung thỏa thuận đã nêu trên nguyên đơn xác định đã được bị đơn thực hiện đầy đủ. Trong nội dung thỏa thuận đã nêu rõ nghĩa vụ của bị đơn về việc hỗ trợ tiền thuê nhà và chịu phạt 10% giá trị căn hộ, bị đơn đã thực hiện đúng thỏa thuận này. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường tiền thuê nhà do chậm giao nhà từ tháng 10/2018 đến ngày 30/11/2019 là 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu 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. Nguyên đơn cho rằng vì bị đơn không bàn giao nhà đúng hạn là ngày 31/3/2019 như đã thỏa thuận là đã vi phạm và phải tiếp tục hỗ trợ tiền thuê nhà cho nguyên đơn mặc dù các bên không có thỏa thuận là không có căn cứ. Hội đồng xét xử nhận thấy trong thỏa thuận này đã nêu rõ nếu quá thời hạn ngày 31/3/2019 mà bị đơn vẫn chưa giao nhà cho nguyên đơn thì phải chịu phạt 5% giá trị căn hộ và nội dung này bị đơn cũng đã thực hiện xong. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục hỗ trợ tiền thuê nhà từ tháng 10/2018 đến ngày 30/11/2019 là 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng) là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Đối với yêu cầu buộc bị đơn thanh toán 5% giá trị căn hộ do không giao nhà đúng thời hạn ngày 31/3/2019 với số tiền 36.652.000 đồng (Ba mươi sáu triệu sáu trăm năm mươi hai ngàn đồng).

[3.1] Căn cứ vào hồ sơ vụ án thể hiện tại Biên bản làm việc ngày 27/11/2018, Quỹ phát triển nhà ở T và Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc X cam kết thời hạn giao nhà là ngày 31/3/2019, nếu quá hạn thì phải chịu phạt 5% trên tổng giá bán căn hộ (theo giá trị Phụ lục giảm giá Hợp đồng đã ký), hình thức thực hiện theo Biên bản thỏa thuận đính kèm, biên bản có chữ ký của 11 hộ dân. Tại Biên bản làm việc ngày 19/02/2019, tại điểm c mục 2.1 có nêu Thời hạn ký Biên bản thỏa thuận phạt 5% các bên thống nhất hoàn thành việc ký kết chậm nhất ngày 31/3/2019, biên bản do ông T3 đại diện cư dân ký và có 13 hộ dân cùng ký.

[3.2] Xét thấy, trên thực tế bị đơn đã chậm bàn giao căn hộ như đã thỏa thuận, 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. Đối với khoản phạt 5% giá trị hợp đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy, tại các Biên bản làm việc ngày 27/11/2018 và ngày 19/02/2019 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 và bị đơn về nội dung này, cũng không chứng minh được việc từ chối ký kết thỏa thuận của bị đơn. Do đó, giữa nguyên đơn và bị đơn chưa phát sinh nghĩa vụ phạt như nguyên đơn trình bày. Ngoài ra, 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 (bút lục số 53) và Biên bản bàn giao căn hộ ngày 12/12/2019 (bút lục số 52). Do vậy, Hội đồng xét xử nhận thấy, trên thực tế nguyên đơn đã nhận nhà và hai bên đã tất toán xong các khoản thanh toán nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán 5% giá trị căn hộ do không giao nhà đúng thời hạn ngày 31/3/2019 là 36.652.900 đồng (Ba mươi sáu triệu sáu trăm năm mươi hai ngàn chín trăm đồng) là có căn cứ.

[4] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát.

[5] Các nội dung khác, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên giữ nguyên.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N nên bà N phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, 293 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 4 Bộ luật dân sự 2005;
- Căn cứ Điều 3 Bộ luật dân sự 2015;

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

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.
2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 361/2020/DS - ST ngày 23 -9-2020 của Tòa án nhân dân quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N, về việc yêu cầu Quỹ phát triển nhà ở T và Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc X phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị N khoản phạt 5% giá trị căn hộ sau khi giảm giá, số tiền là 36.652.900 đồng (Ba mươi sáu triệu sáu trăm năm mươi hai ngàn chín trăm đồng) và trả tiền thuê nhà 3.000.000 đồng/tháng từ tháng 10/2018 đến 30/9/2019 là 12 tháng, số tiền là 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng).
4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị N chịu 3.632.645 đồng (Ba triệu sáu trăm ba mươi hai ngàn sáu trăm bốn mươi lăm đồng), được căn trừ vào số tiền 1.716.323 đồng (Một triệu bảy trăm mười sáu ngàn ba trăm hai mươi ba đồng) tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp theo Biên lai thu số 0008276 ngày 09/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà N còn phải nộp thêm 1.916.322 đồng (Một triệu chín trăm mười sáu ngàn ba trăm hai mươi hai đồng).

Quỹ phát triển nhà ở T và Công ty Cổ phần Tư vấn thương mại Dịch vụ địa ốc X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N chịu 300.00 đồng (Ba trăm ngàn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà N đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số: AA/2019/0062084 ngày 07/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự 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;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

- VKSND TP.HCM;
- TAND quận M;
- Chi cục THADS quận M
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu Văn phòng.

Nguyễn Thị Thu