

**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: 244/2019/DSPT
Ngày: 01/4/2019
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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phùng Văn Hải

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Kim

Ông Uông Văn Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Bích Trâm – 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 Lê Trọng Long – Kiểm sát viên.

Trong ngày 01 tháng 4 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 649/DSPT ngày 18
tháng 12 năm 2018 về việc Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 992/2018/DS-ST ngày 07/11/2018 của Tòa
án nhân dân quận A bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 551/2019/QĐ-PT ngày
15/02/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số: 1263/2019/QĐ-PT ngày 11/3/2019
và Thông báo thay đổi ngày xét xử số: 1628/TB – TA ngày 25/3/2019, giữa các
đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Bích B, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Căn hộ số 320 (số cũ 303) chung cư C, phường C, quận A, Thành
phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Bị đơn: Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D;

Địa chỉ: 1185 Quốc lộ 1A, khu phố 5, phường C, quận A, Thành phố Hồ
Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị Thúy N, sinh năm 1985;

Địa chỉ: 79C Đường ĐH, Phường E, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.
(có mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 22/3/2019).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: 12 P, phường Z, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lưu Lệ V, sinh năm 1975

Địa chỉ: 12 P, phường Z, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo: Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – Bà Trần Thị Bích B trình bày:

Ngày 30/12/2010 bà và Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D (gọi tắt là Công ty D) có ký hợp đồng mua bán nhà ở số 65/HĐMB-BTĐ.HT với mã căn hộ là 303 (số mới là 320) chung cư C, phường C, quận A. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà đã thanh toán theo đúng hợp đồng mua bán và thông báo yêu cầu đóng tiền của Công ty D như sau:

- Ngày 19/10/2010 đóng tiền giữ chỗ: 20.000.000 đồng.
- Ngày 29/12/2010 - 30/12/2010 đóng tiền đợt 1 là: 178.034.000 đồng.
- Ngày 26/9/2011 đóng tiền đợt 2: 79.902.320 đồng.
- Ngày 20/10/2011 đóng tiền đợt 2: 84.478.656 đồng.
- Ngày 05/4/2012 đóng tiền đợt 3: 164.734.080 đồng.
- Ngày 17/01/2013 – 20/01/2013 đóng tiền đợt 4: 98.840.448 đồng.

Tổng số tiền mà nguyên đơn đóng là 625.989.504 đồng.

Ngày thực tế giao bàn căn hộ là ngày 31/01/2013.

Ngày 13/12/2016, Công ty D mời bà đến để thanh toán tiền đợt cuối và nhận sổ hồng quyền sở hữu căn hộ nhưng trong bảng kê thanh toán không có căn trừ tiền chậm bàn giao căn hộ, nên bà đã đề xuất công ty phải trả tiền chậm bàn giao căn hộ nhưng công ty không đồng ý.

Ngày 09/02/2017 bà có đơn đề nghị gửi cho Công ty D yêu cầu thực hiện đúng hợp đồng mua bán, trả tiền chậm bàn giao căn hộ nhưng không được công ty trả lời. Bà nhận được bảng kê quyết toán sau cùng của công ty với số tiền còn lại là 22.780.916 đồng, nhưng lại không đề cập đến việc số tiền chậm bàn giao căn hộ. Theo Điều 8.4 của Hợp đồng “Trường hợp bên bán bàn giao căn hộ chậm hơn so với thời hạn được quy định tại Khoản 9.1, 9.3 Điều 9 của Hợp đồng này, bên bán phải trả cho bên mua số tiền lãi phát sinh trên tổng số tiền mà bên mua đã thanh toán với mức lãi suất (tương đương 1% giá trị đã thanh toán/tháng) và được tính bắt đầu từ ngày trễ hạn bàn giao căn hộ cho đến ngày bên bán bàn giao căn hộ thực tế cho bên mua. Số tiền lãi quá hạn này sẽ được căn trừ vào đợt thanh toán cuối cùng theo hợp đồng này. Các bên đồng ý rằng ngoài việc thanh toán tiền lãi chậm như vậy thì bên bán không phải thanh toán bất kỳ khoản tiền nào khác cho bên mua.” Theo Khoản 9.1 Điều 9 của Hợp đồng: “Bên bán có trách nhiệm bàn giao căn hộ cho bên mua dự kiến vào ngày 23/10/2011, biên độ thời gian cho phép chậm trễ *bàn giao căn hộ* là 03 (ba)

tháng”. Căn cứ vào các quy định nêu trên tại hợp đồng hai bên đã ký kết nhưng Công ty D không thực hiện nên bà khởi kiện để yêu cầu công ty phải trả số tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ và yêu cầu trả giấy chủ quyền của căn hộ cho bà. Hiện nay bà chưa đóng số tiền 22.780.916 đồng là hoàn tất 100% giá trị căn hộ, số tiền này bà sẽ trả cho công ty khi được nhận sổ theo quy định tại Điều 8.4 của Hợp đồng. Vì vậy bà đề nghị ngay khi phía công ty D trả sổ cho bà thì bà sẽ đóng số tiền còn lại cho công ty. Số tiền phạt do bàn giao chậm bàn giao căn hộ mà Công ty D phải trả cho bà là (thời gian từ ngày 24/01/2012 đến ngày 31/01/2013):

1/ Tiền đóng giữ chỗ ngày (19/10/2010) + tiền đóng đợt 1 (ngày 29 và 30/12/2010) là 198.034.000 đồng + tiền đóng đợt 2 là 362.414.976 đồng; Thời gian tính lãi: 12 tháng 8 ngày; Lãi 1% tổng số tiền/tháng; Số tiền lãi theo yêu cầu là 44.456.237 đồng.

2/ Tiền đóng đợt 3 là 164.734.080 đồng; Thời gian tính lãi là 09 tháng 26 ngày; Lãi 1% tổng số tiền /tháng; Số tiền lãi là 16.253.762 đồng.

3/ Tiền đóng đợt 4 là 98.840.448 đồng; Thời gian tính lãi 11 ngày; Lãi 1% tổng số tiền/tháng: 362.414 đồng.

Tổng tiền lãi Công ty D phải trả cho bà là 61.072.413 đồng. Bà chỉ yêu cầu Công ty D phải trả tiền lãi do chậm thực hiện giao nhà tính từ ngày 23/01/2012 đến ngày 31/01/2013 (tính theo từng đợt đóng tiền), không yêu cầu tiền lãi và phạt sau ngày 31/01/2013. Tất cả những đợt đóng tiền Công ty D đều có gửi thông báo và trong một số thông báo có giới hạn thời gian người mua phải đóng 07 hay 15 ngày... Bà dựa vào thông báo của Công ty để đóng tiền. Bà chưa hề nhận được thông báo đóng tiền trễ nào của Công ty D.

- Ngày 13/12/2016, Công ty D gửi thư mời cho bà đến làm thủ tục để nhận sổ hồng nhưng Hai Thành không thực hiện việc thanh toán tiền lãi do chậm giao nhà nên bà chưa nhận sổ hồng, hiện nay sổ hồng của căn hộ đang lưu giữ tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh số 12 đường P, Z, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Yêu cầu cụ thể của bà như sau:

Công ty D phải trả số tiền chậm bàn giao căn hộ cho bà là 61.072.413 đồng. Yêu cầu Công ty D phải căn trừ số tiền này vào số tiền đợt cuối bà còn thiếu của công ty là 22.780.916 đồng. Sau khi căn trừ, Công ty D thanh toán cho bà số tiền là 38.291.497 đồng. Đồng thời yêu cầu Công ty D phải bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu (sổ hồng) của căn hộ số 320 (số cũ là 303), chung cư C, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà và xem như bà đã hoàn thành đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của người mua đối với căn hộ 320.

Bà chỉ có các yêu cầu này, ngoài ra không còn yêu cầu khác, không yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn hộ và không còn tranh chấp nào khác đối với Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 65/HĐMB.BTĐ.HT ngày 30/12/2010 và không tranh chấp gì đối với căn hộ nói trên.

Bị đơn – Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Văn Hùng trình bày:

Ông xác nhận việc Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D và Bà Trần Thị Bích B có ký Hợp đồng mua bán nhà ở số 65/HĐMB.BTĐ.HT với mã căn hộ là 303 (số mới là 320). Số tiền bà B đã đóng đủ 95% nhưng tiến độ thanh toán là không đúng như hợp đồng đã ký kết.

Đối với yêu cầu trả tiền chậm bàn giao căn hộ của nguyên đơn thì Công ty D không đồng ý. Căn cứ khoản 9.4 Điều 9 của Hợp đồng mua bán căn hộ thì điều kiện nhận bàn giao căn hộ là khi bên mua đã thanh toán đủ 95% giá trị hợp đồng, những trường hợp người mua đã thanh toán đủ 95% giá trị hợp đồng mua bán căn hộ mà chưa bàn giao căn hộ thì phát sinh quyền phạt chậm bàn giao căn hộ cho khách hàng. Trường hợp bà B hoàn toàn không thỏa mãn quy định trên vì khi bà B thanh toán đủ 95% giá trị hợp đồng mua bán thì công ty đã bàn giao căn hộ theo quy định.

Theo Phụ lục hợp đồng thì bà B phải đóng tiền cho công ty là 04 đợt nhưng bà B đóng thành 07 đợt, phía công ty không có thông báo về việc chậm thanh toán cho khách hàng và cũng không có thông báo về việc phạt chậm nộp tiền do phòng kế toán thu tiền nên không làm vấn đề này, do đó, công ty không phải giải quyết việc chậm bàn giao căn hộ cho bà B vì chưa phát sinh nghĩa vụ giao nhà của công ty.

Các đợt đóng tiền (đợt 2 và 3) theo Phụ lục 1 của hợp đồng trang 17/31 là trường hợp thanh toán dựa vào tiến độ xây dựng (xong tầng 6 và tầng 12 của chung cư) nên công ty có thông báo đợt 2 và đợt 3 cho khách hàng, còn các đợt khác thực hiện theo thời gian tương ứng trong hợp đồng, chứ công ty không có nghĩa vụ thông báo cho khách hàng.

Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh có thông báo cho chúng tôi đã cấp sổ hồng cho căn hộ 303 (số mới 320) chung cư C nhưng thực tế chúng tôi chưa nhận được thông báo bằng văn bản của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh có bà Lưu Lê V đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn hộ số 320 chung cư C, phường C, quận A nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận thời điểm ngày 03/6/2016 do ông Trần Văn HG là đại diện của Công ty D nộp hồ sơ. Ngày 26/9/2016 thì Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy cho chủ sở hữu Trần Thị Bích B. Hiện bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài khác gắn liền với đất số CS 04636/DA, ngày 26/9/2016 cấp giấy cho chủ sở hữu là Bà Trần Thị Bích B đang lưu giữ tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh. Do hồ sơ của chủ đầu tư nộp mà Giấy lại cấp cho người mua nếu chủ đầu tư có ủy quyền nhận giấy của chủ sở hữu thì Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh sẽ trả giấy cho chủ đầu tư. Trong trường hợp không có ủy quyền thì buộc cả chủ đầu tư và chủ sở hữu đến Văn phòng đăng ký đất đai

Thành phố Hồ Chí Minh để nhận giấy. Chúng tôi sẽ trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như nói trên. Hiện căn hộ này đã thực hiện xong các nghĩa vụ thuế liên quan, chỉ còn nhận giấy nữa là hoàn thành thủ tục cấp giấy. Đề nghị các bên là Công ty D và Bà Trần Thị Bích B đến Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh để nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của căn hộ số 303 (số mới 3.20) chung cư C, phường C, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu về tiền lãi, tại đơn khởi kiện bà đã yêu cầu số tiền lãi phạt do chậm bàn giao căn hộ là 61.072.413 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn xin thay đổi một phần về số tiền này đó là yêu cầu bị đơn phải trả tiền lãi phạt do chậm bàn giao căn hộ số tiền là 60.951.608 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 992/2018/DSST ngày 07/11/2018 của Tòa án nhân dân quận A đã tuyên:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Bà Trần Thị Bích B đối với bị đơn – Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D.

2/ Buộc Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D phải trả số tiền là 38.170.692 đồng cho Bà Trần Thị Bích B. Trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

3/ Buộc Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D có nghĩa vụ cùng Bà Trần Thị Bích B hoàn tất các thủ tục nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04636/DA ngày 26/9/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Bà Trần Thị Bích B và giao trả cho Bà Trần Thị Bích B.

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

- Ngày 28/11/2018, Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số: 992/2018/DS-ST ngày 07/11/2018 của Tòa án nhân dân quận A, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ tình tiết vụ việc, đánh giá chứng cứ khách quan yêu cầu của Bà Trần Thị Bích B về việc yêu cầu Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D trả lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn hộ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các bên đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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 các đương sự làm trong thời 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: Bản án sơ thẩm đã xét xử đúng theo quy định của pháp luật, phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 07/11/2018, Tòa án nhân dân quận A đưa vụ án ra xét xử và ban hành Bản án số 992/2018/DSST. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vắng mặt tại phiên tòa. Ngày 23/11/2018, bị đơn được tổng đạt hợp lệ bản án. Đến ngày 28/11/2018, bị đơn – Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của bị đơn còn trong hạn luật định và hợp lệ.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ đối với bị đơn là pháp nhân có trụ sở tại quận A. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì Tòa án nhân dân quận A có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nên căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện theo ủy quyền là bà Lưu Lê V có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[4] Về nội dung:

Xét nội dung kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Đối với Hợp đồng mua bán căn hộ số: 65/HĐMB.BTĐ.HT ngày 30/12/2010 và quá trình thực hiện hợp đồng:

Ngày 30/12/2010, Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D và Bà Trần Thị Bích B ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 65/HĐMB.BTĐ.HT mã căn

hộ 303 (nay là số 3.20) trong Khu chung cư C, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, với số tiền mua bán là 658.936.320 đồng. Ngoài ra giữa Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D và Bà Trần Thị Bích B còn ký thêm các phụ lục của hợp đồng gồm: Phụ lục 1, Phụ lục 2, Phụ lục 3, Phụ lục 4 và Phụ lục 5. Theo hợp đồng nêu trên thì hình thức thanh toán là thanh toán thành nhiều đợt theo tiến độ xây dựng, thời gian dự kiến bàn giao nhà vào ngày 23/10/2011, biên độ thời gian dao động cho phép trễ bàn giao căn hộ là 3 (ba) tháng (thời gian bàn giao căn hộ thực tế có thể sớm hoặc muộn hơn 03 tháng). Trường hợp bên bán chậm bàn giao căn hộ thì bên bán phải trả cho bên mua số tiền lãi phát sinh trên tổng số tiền mà bên mua đã thanh toán với mức lãi suất tương đương 1% giá trị đã thanh toán/tháng) và được tính bắt đầu từ ngày trễ hạn bàn giao căn hộ cho đến ngày bên bán bàn giao căn hộ thực tế cho bên mua. Số tiền quá hạn này sẽ được cân trừ vào đợt thanh toán cuối cùng. Tất cả nội dung này được ghi nhận tại khoản 8.4 Điều 8 và 9.1 Điều 9 của Hợp đồng.

Bên cạnh đó, trong trường hợp bên mua không thực hiện nghĩa vụ theo quy định của hợp đồng thì bên bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho bên mua về sự vi phạm và có quyền thu lãi chậm thanh toán, phạt vi phạm hợp đồng, đơn phương chấm dứt hợp đồng hoặc yêu cầu bên mua bồi thường thiệt hại. Nội dung trên được quy định tại khoản 8.1 và 8.2 Điều 8 của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 65/HĐMB.BTĐ.HT ngày 30/12/2010.

Thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã đóng tiền theo các đợt sau:

- Ngày 19/10/2010 đóng tiền giữ chỗ 20.000.000 đồng.
- Ngày 29/12/2010 - 30/12/2010 đóng tiền đợt 1 là: 178.034.000 đồng.
- Ngày 26/9/2011 đóng tiền đợt 2: 79.902.320 đồng.
- Ngày 20/10/2011 đóng tiền đợt 2: 84.478.656 đồng.
- Ngày 05/4/2012 đóng tiền đợt 3: 164.734.080 đồng.
- Ngày 17/01/2013 – 20/01/2013 đóng tiền đợt 4: 98.840.448 đồng.

Tổng số tiền mà nguyên đơn đóng là 625.989.504 đồng.

Theo biên bản bàn giao căn hộ số: A303/BBBG-BTĐB thì đến ngày 31/01/2013, Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D bàn giao căn hộ cho Bà Trần Thị Bích B nhưng không thực hiện việc trả lãi do chậm bàn giao căn hộ và thực hiện cân trừ số tiền lãi vào tiền thanh toán đợt cuối như đã thỏa thuận tại hợp đồng. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu trên và buộc Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ cho bà.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 65/HĐMB.BTĐ.HT ngày 30/12/2010 giữa Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D và Bà Trần Thị Bích B được giao kết là đúng theo quy định pháp luật. Theo Phụ lục 1 của hợp đồng về phương thức thanh toán thì hai bên không thỏa thuận ngày thanh toán cụ thể mà thanh toán theo tiến độ xây dựng công trình. Do đó, việc thanh toán tiền các đợt của bên mua phải theo thông báo của bên bán vì bên

mua không thể biết được tiến độ xây dựng của công trình đến đâu để thực hiện việc thanh toán. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn cho rằng nguyên đơn phải có trách nhiệm kiểm tra tiến độ xây dựng để đóng tiền là không có cơ sở, không phù hợp với thực tế kết quả của quá trình thực hiện hợp đồng giữa hai bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thanh toán thành 07 đợt kể cả tiền giữ chỗ 20.000.000 đồng ngày 19/10/2010, tổng số tiền đã thanh toán là 625.989.504 đồng tương đương hơn 95% giá trị căn hộ. Nguyên đơn thanh toán tiền các đợt theo thông báo của bị đơn và bị đơn đã xác nhận theo các Giấy xác nhận ngày 20/10/2010, 04/01/2011, 27/9/2011, 27/10/2011, 10/4/2012, 16/12/2013 về việc nguyên đơn đã thanh toán 04 đợt theo hợp đồng mua bán. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cho rằng nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán khi thanh toán tiền thành 07 đợt, bị đơn chỉ bàn giao căn hộ khi nguyên đơn đã đóng 95% giá trị căn hộ. Tuy nhiên việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán của nguyên đơn không được bị đơn thông báo bằng văn bản hoặc yêu cầu nguyên đơn chịu phạt về khoản tiền chậm thanh toán theo thỏa thuận tại khoản khoản 8.1 và 8.2 Điều 8 của Hợp đồng mà hai bên đã giao kết. Hơn nữa, theo Hợp đồng mua bán này thì thời gian chậm nhất bị đơn phải bàn giao căn hộ cho nguyên đơn là ngày 23/01/2012 nhưng đến ngày 26/11/2012 bị đơn mới có Thư mời về việc nhận bàn giao căn hộ C mà trước đó không có thông báo nào về việc chậm bàn giao căn hộ cho người mua biết. Nguyên đơn cho rằng bà có đến đóng tiền theo thư mời nhưng do căn hộ chưa hoàn thành nên chưa bàn giao cho bà được, bà đã không đóng tiền và chờ thông báo khác. Đến ngày 24/01/2013, bị đơn ra thông báo cho nguyên đơn đóng tiền đợt 4 theo Hợp đồng cũng không có văn bản nào xác định nguyên đơn đã chậm thanh toán tiền mua căn hộ đến thời điểm thông báo. Do đó, việc bị đơn cho rằng nguyên đơn chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán là không có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng thừa nhận thời điểm ngày 23/01/2012 chưa có nhà để giao nhưng lại cho rằng nghĩa vụ của nguyên đơn là vẫn phải đóng đủ 95% giá trị căn hộ theo quy định tại Điều 9.4 của hợp đồng là không có cơ sở như nhận định trên.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D đã vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ và chấp nhận yêu cầu của Bà Trần Thị Bích B về việc buộc Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D phải trả tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ là có căn cứ. Kháng cáo của Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D là không có căn cứ chấp nhận.

[4.2] Về số tiền lãi chậm bàn giao căn hộ và thời gian tính lãi:

Theo Hợp đồng mua bán căn hộ mà hai bên đã giao kết, tại khoản 8.4 Điều 8 và 9.1 Điều 9 của Hợp đồng thì thời gian bàn giao căn hộ chậm nhất là ngày 23/01/2012 nhưng theo Biên bản bàn giao căn hộ thì đến ngày 31/01/2013 bị đơn mới bàn giao căn hộ cho nguyên đơn. Đối chiếu theo thỏa thuận giữa hai bên thì thời gian tính lãi sẽ bắt đầu từ ngày 24/01/2012 đến ngày 31/01/2013 đối với số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn.

Do số tiền nguyên đơn thanh toán thành nhiều đợt khác nhau nên thời gian tính lãi của các đợt là khác nhau. Nguyên đơn yêu cầu tính lãi như sau: Đợt 1 bao gồm tiền giữ chỗ, tiền thanh toán đợt 1 và đợt 2 tổng cộng là 362.414.976 đồng được tính lãi từ ngày 24/01/2012 đến ngày 31/01/2013 thời gian tính lãi là 12 tháng 07 ngày. Số tiền lãi là 44.335.432 đồng; Đợt 2 ngày 05/4/2012 với số tiền đóng là 164.734.080 đồng, thời gian tính lãi là 09 tháng 26 ngày, số tiền lãi là 16.253.762 đồng; Đợt 3 ngày 17/01/2013 và ngày 20/01/2013, số tiền đã đóng là 98.840.448 đồng, nguyên đơn yêu cầu tính lãi từ ngày 20/01/2013, thời gian tính lãi là 11 ngày, số tiền lãi là 362.414 đồng. Tổng cộng số tiền lãi các đợt là 60.951.608 đồng.

Theo khoản 8.4 Điều 8 Hợp đồng thì các bên thỏa thuận mức lãi suất tương đương 1% giá trị đã thanh toán/tháng. Do đó, cách tính lãi của nguyên đơn là phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu tính lãi của nguyên đơn là có cơ sở.

Nguyên đơn yêu cầu cản trừ số tiền lãi vào tiền thanh toán đợt cuối của hợp đồng mua bán căn cứ theo thỏa thuận tại khoản 8.4 Điều 8 Hợp đồng: “... *Số tiền lãi quá hạn này sẽ được cản trừ vào đợt thanh toán cuối cùng theo hợp đồng này...*”. Theo Bảng kê quyết toán chung cư C do Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D lập thì Bà Trần Thị Bích B còn phải thanh toán cho Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D số tiền 22.780.916 đồng. Như vậy, số tiền lãi được cản trừ như sau: 60.951.608 đồng – 22.780.916 đồng = 38.170.692 đồng. Do đó, Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D còn phải trả cho Bà Trần Thị Bích B số tiền 38.170.692 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào điều khoản trên để cản trừ số tiền mà nguyên đơn phải đóng là phù hợp.

[4.3] Đối với yêu cầu trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

Theo lời trình bày của đại diện Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh thì hiện nay căn hộ số 3.20 chung cư C, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04636/DA ngày 26/9/2016 cho chủ sở hữu là Bà Trần Thị Bích B và hiện bản chính đang lưu giữ tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh. Do chủ đầu tư là Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận cho người mua đứng tên nên Bà Trần Thị Bích B phải có ủy quyền thì Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D mới được nhận bản chính Giấy chứng nhận. Trong trường hợp không có ủy quyền thì buộc cả chủ đầu tư và chủ sở hữu đến Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh để nhận giấy. Do đó, sau khi đã cản trừ tiền thanh toán đợt cuối cho Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D phải cùng Bà Trần Thị Bích B đến Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh để nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04636/DA ngày 26/9/2016 là có cơ sở.

[5] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D. Từ những phân tích nêu trên xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên chấp nhận.

[6] Kháng cáo của bị đơn – Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[7] Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn - Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Giữ nguyên mức án phí Dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 302, 305 Bộ luật dân sự 2005;
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn - Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D. Giữ nguyên án sơ thẩm.

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Bà Trần Thị Bích B đối với bị đơn – Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D.

2/ Buộc Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D phải trả số tiền là 38.170.692 đồng cho Bà Trần Thị Bích B. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3/ Buộc Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D có nghĩa vụ cùng Bà Trần Thị Bích B hoàn tất các thủ tục nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04636/DA ngày 26/9/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Bà Trần Thị Bích B và giao trả cho Bà Trần Thị Bích B.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn – Bà Trần Thị Bích B không phải nộp. Hoàn trả cho Bà Trần Thị Bích B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.308.446 đồng theo biên lai số 0002298 ngày 23/3/2017 và 218.365 đồng theo

biên lai số 0000803 ngày 25/7/2017 cùng của Chi cục Thi hành án dân sự quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn – Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.908.535 đồng (Một triệu chín trăm lẻ tám ngàn năm trăm ba mươi lăm đồng).

5/ Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn – Công ty TNHH sản xuất kinh doanh D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được miễn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số: 0030558 ngày 28/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, b 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 TC;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận A
- Chi cục THADS quận A;
- Các đương sự;
- Lưu (T.20).

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

Phùng Văn Hải

