

**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: 1147/2020/DSPT
Ngày: 30/12/2020
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 Phùng Văn Hải

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Hằng

Bà Nguyễn Thị Kim Cương

- 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:*** Bà Hoàng Anh Nga – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 và 30 tháng 12 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 584/DSPT
ngày 19 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 482/2020/DSST ngày 28/9/2020 của Tòa án
nhân dân quận BT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6104/2020/QĐ-PT
ngày 03/12/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ngô Văn T, sinh năm 1968

Địa chỉ: E5.4.01 Chung cư 35 HHL, phường AL, quận BT, Thành phố Hồ
Chí Minh (có mặt)

- Bị đơn:

1/ Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 121 đường BHTQ, Phường 9, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Ngọc Th (xin vắng mặt)

2/ Công ty cổ phần tư vấn thương mại dịch vụ địa ốc HQ

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

Người đại diện theo pháp luật: ông ông Trương Tuấn A

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Quốc V, sinh năm 1988

(Văn bản ủy quyền ngày 18/12/2020) (xin vắng mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Cao Xuân T1, sinh năm 1979

Địa chỉ: E5.4.01 Chung cư 35 HHL, phường AL, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Thủy: Ông Ngô Văn T, sinh năm 1968

Địa chỉ: E5.4.01 Chung cư 35 HHL, phường AL, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (Người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 16/12/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Quốc Cường) (có mặt).

- Người kháng cáo: Ông Ngô Văn T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/8/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/11/2019 của ông Ngô Văn T và bản tự khai của các bên đương sự tại tòa cùng các tài liệu, chứng cứ khác đã thu thập được có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được xác định như sau:

Ông Ngô Văn T là nguyên đơn trình bày: Dự án nhà ở xã hội tại số 35 HHL, phường AL, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là “Dự án HOF – HQC HHL”) 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, Công ty cổ phần TV – TM – DV địa ốc HQ (sau đây gọi tắt là Công ty HQ) là đơn vị hợp tác đầu tư xây dựng. Ông là một trong những đối tượng đủ điều kiện mua nhà ở xã hội và có nhu cầu mua nhà ở xã hội. Vào ngày 06/9/2016, ông và Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh đã ký kết hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội số 07/2016/HĐ-QPTNƠ-HHL.HQC (gọi tắt là “Hợp đồng”), với nội dung hai bên thống nhất ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, ký hiệu: A3; tầng 5; khối E; diện tích sàn xây dựng 50,30m²; diện tích sử dụng 46,24m² được xây dựng hoàn thiện tại “Dự án HOF – HQC HHL”. Giá bán căn hộ là 14 triệu đồng/1m² chưa bao gồm thuế GTGT (VAT). Tổng giá trị căn hộ đã bao gồm thuế GTGT (VAT) là 659.728.000 đồng. Các chi tiết khác được ghi rõ trong Hợp đồng.

Theo thỏa thuận tại khoản 3.1 Điều 3 của hợp đồng, thời hạn giao nhà là quý 02 năm 2017. Ông đã thực hiện đúng nghĩa vụ của bên người mua nhà được quy định rõ trong hợp đồng, cụ thể là đã thanh toán đủ 70% giá trị căn hộ. Tuy nhiên, sau hơn 2 năm trễ hẹn với nhiều lần hứa và thất hứa, đến tháng 12 năm 2019 chủ đầu tư mới bàn giao căn hộ cho người mua. Chính việc liên tục không hoàn thành nghĩa vụ của mình, chủ đầu tư đã đẩy gia đình ông lâm vào hoàn cảnh hết sức khó khăn như vừa phải trả nợ vay Ngân hàng khi mua nhà, vừa phải đóng tiền thuê nhà hàng tháng.

Với sự phản ứng và đấu tranh quyết liệt của tập thể cư dân Dự án HOF – HQC HHL, chủ đầu tư là Quỹ phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh và đơn

vị hợp tác đầu tư xây dựng là Công ty cổ phần TV – TM – DV địa ốc HQ đã tổ chức nhiều cuộc họp với ban đại diện cư dân, tập thể cư dân mua nhà tại Dự án HOF – HQC HHL để tìm hướng giải quyết, qua đó các bên cùng thống nhất các nội dung sau:

- Công ty HQ 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 HQ 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 HQ) 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 HQ có trách nhiệm đẩy nhanh tiến độ hoàn thành việc xây dựng các hạng mục, các tiện ích của Dự án theo thiết kế được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt chậm nhất là ngày 30/6/2018. Bàn giao Căn hộ hoàn thiện để cư dân vào ở (đã 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 HQ 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 cản 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 Th và Tổng Giám đốc Công ty HQ ông Trương Anh T2 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 HQ 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. Quỹ Phát triển nhà ở chỉ thực hiện được cam kết về việc ký kết phụ lục hợp đồng số 10/2019/H Đ-QPTNƠ-HLL.HQC ngày 07/01/2019 về việc giảm 10% giá bán căn hộ. Như vậy, theo phụ lục hợp đồng này, giá trị căn hộ của ông là 611.755.000 đồng (*Sáu trăm mười một triệu bảy trăm năm mươi lăm ngàn hai trăm 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 HQ 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 HQ 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 HQ 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 16/12/2019, chủ đầu tư đã thực hiện bàn giao căn hộ cho ông, đồng thời cũng đã thực hiện xong khoản tiền phạt là lãi suất do chậm bàn giao căn hộ theo hợp đồng. Công ty HQ 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 ngày 01/10/2019 trở đi, Công ty HQ đơn phương chấm dứt thỏa thuận hỗ trợ lãi suất theo Thông báo số 117/2019/TB.HHL-HQC ngày 09/9/2019 của Công ty HQ.

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 ông 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 HQ 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 $611.755.200 \times 5\% = 30.058.000$ đồng.

- Trả tiền thuê nhà do chậm giao nhà từ tháng 10/2018 đến tháng 12/2019 là $3.000.000 \times 14 \text{ tháng} = 42.000.000$ đồng.

- Yêu cầu Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Tư vấn thương mại Dịch vụ địa ốc HQ tiếp tục thực hiện cam kết thỏa thuận về hỗ trợ lãi suất số 11.HM2016/BBTT-HHL ngày 03/12/2016.

Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh là bị đơn có 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 HHL, phường AL, quận BT 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 HQ (gọi tắt là Công ty HQ) để đầu tư dự án Nhà ở xã hội tại số 35 HHL, phường AL, quận BT 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 HQ 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.

Ông Ngô Văn T là khách hàng mua căn hộ thuộc khối chung cư phần Công ty HQ khai thác, kinh doanh.

Quỹ Phát triển nhà ở đã ký hợp đồng với ông Ngô Văn T 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.

Công ty cổ phần tư vấn thương mại dịch vụ địa ốc HQ là bị đơn có ông Nguyễn Quốc Văn làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ địa ốc HQ 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 HHL, phường AL, quận BT theo Chủ trương của Ủy ban nhân dân thành phố tại Văn bản số 3332/UBND-ĐTMT ngày 16 tháng 6 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt hợp tác đầu tư dự án Nhà ở xã hội tại số 35 đường HHL, phường AL, quận BT. Theo đó, Công ty HQ tự cân đối các nguồn vốn để đầu tư xây dựng hoàn thành 06 khối chung cư của dự án và được thụ hưởng và tự tổ chức tiêu thụ các căn hộ thuộc 04 khối chung cư C, D, E, F của dự án.

Ngày 06/5/2016, Quỹ phát triển nhà ở Tp.HCM có ký Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội số: 07/2016/HĐ-QPTNƠ-HHL.HQC với Nguyên đơn, thời gian bàn giao căn hộ dự kiến là Quý II/2017. Trường hợp Quỹ phát triển nhà ở Tp.HCM 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 ký ngày 26/03/2018 thì Công ty HQ 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 HQ thực hiện từ tháng 01/2018. Bên cạnh đó, Công ty HQ đã hỗ trợ tiền thuê nhà cho Nguyên đơn (từ tháng 04/2018 đến tháng 06/2018) với số tiền là: 1.000.000 đồng/tháng; (từ tháng 07/2018 đến tháng 09/2018) với số tiền là: 2.000.000 đồng/tháng.

Ngoài ra, do quá thời hạn 30/09/2018 chưa bàn giao được căn hộ cho Nguyên đơn, Công ty HQ cũng đã phải bồi thường cho Nguyên đơn 10%/ tổng giá trị căn hộ theo Hợp đồng mua bán. Công ty HQ 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.

Ngày 12/12/2019, Công ty HQ cùng Quỹ phát triển nhà ở đã bàn giao căn hộ cho Nguyên đơn.

Hiện nay, Công ty HQ đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán cho Nguyên đơn tiền phạt chậm bàn giao căn hộ theo Hợp đồng mua bán và tiền hỗ trợ thuê nhà (từ tháng 04/2018 đến tháng 09/2018), với số tiền là: 54.598.420 đồng.

Đối với các yêu cầu của Nguyên đơn, Công ty HQ có ý kiến như sau:

Yêu cầu thanh toán 5% giá trị căn hộ do không bàn giao nhà đúng thời hạn 31/03/2019, số tiền là: $611.755.200 \times 5\% = 30.058.000$ đồng:

Mặc dù, Công ty HQ cùng với Quỹ phát triển nhà ở và một số khách hàng mua, thuê căn hộ tại Dự án HOF trao đổi, làm việc với nhau nhiều lần vào các ngày 19/10/2018, 27/11/2018, 19/02/2019 (có lập Biên bản làm việc) về nội dung: *“Quá thời hạn 31/03/2019, HOF và Công ty HQ chưa bàn giao căn hộ hoàn thiện (đã được nghiệm thu đưa căn hộ vào sử dụng) cho khách hàng thì Công ty HQ phải chịu phạt 5% giá trị căn hộ (theo giá trị Phụ lục giảm giá Hợp đồng đã ký)”*. Nhưng, để thống nhất và thực hiện nội dung này, các bên phải cùng ký Biên bản thỏa thuận với từng khách hàng cụ thể, khi đó thỏa thuận nêu trên mới có giá trị thực hiện. Vì tại các Biên bản làm việc vào các ngày 27/11/2018 (Khoản 3 Mục III), 19/02/2019 (Điểm c Khoản 2) đều ghi nhận nội dung: *“Hình thức thực hiện: Công ty HQ và khách hàng ký Biên bản thỏa thuận về việc thực hiện nội dung này”*. Do đó, việc Nguyên đơn cho rằng Công ty HQ có thỏa thuận với Nguyên đơn về việc phạt 5% giá trị căn hộ do quá 31/3/2019 và yêu cầu Công ty HQ thanh toán tiền này là hoàn toàn không có cơ sở. Như vậy, việc phạt vi phạm do chậm bàn giao căn hộ chỉ được thực hiện theo thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán căn hộ và Thỏa thuận ba bên ký ngày 26/3/2018 (Tức là: Công ty HQ chỉ có nghĩa vụ thanh toán tiền phạt theo lãi suất được quy định trong hợp đồng mua bán căn hộ; tiền hỗ trợ thuê nhà đến tháng 9 năm 2018 và tiền phạt 10% giá trị căn hộ). Công ty HQ đã thực hiện xong các nghĩa vụ này. Do đó, Công ty HQ không chấp nhận yêu cầu này của Nguyên đơn.

- Thanh toán tiền thuê nhà do chậm giao nhà tính từ tháng 10/2018 đến tháng 30/11/2019 là $3.000.000$ đồng $\times 14 = 42.000.000$ đồng. Theo Thỏa thuận ba bên ký ngày 26/03/2018, Công ty HQ chỉ có thỏa thuận hỗ trợ tiền thuê nhà cho Nguyên đơn (từ tháng 04/2018 đến tháng 06/2018) số tiền là: $1.000.000$ đồng/tháng; (từ tháng 07/2018 đến tháng 09/2018) số tiền là: $2.000.000$ đồng/tháng. Quá 30/09/2018, do chưa bàn giao được căn hộ cho khách hàng Công ty HQ đã phải chịu phạt 10% giá trị căn hộ. Như vậy, yêu cầu này của nguyên đơn là không có cơ sở, nằm ngoài nội dung đã thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán căn hộ và Thỏa thuận ba bên như đã trình bày nêu trên. Do đó, Công ty HQ không chấp nhận yêu cầu này của Nguyên đơn.

- Yêu cầu Công ty HQ tiếp tục thực hiện việc bù lãi suất theo Biên bản thỏa thuận đã ký kết. Năm 2019, Công ty HQ có ký Thỏa thuận về hỗ trợ lãi suất với Nguyên đơn, tuy nhiên căn cứ Khoản 5.6 Điều 5 thỏa thuận có nội dung: *“Trong thời hạn hỗ trợ lãi suất nêu tại khoản 2.3 Điều 2, nếu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền triển khai chính sách về cho vay mua nhà ở xã hội, bên B cam kết sẽ thực hiện tất cả các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật, theo yêu cầu của Ngân hàng và Bên A để chuyển sang vay tiền thanh toán cho Bên A theo chính sách mới này. Trong thời hạn tối đa không quá ba tháng kể từ ngày*

cơ quan nhà nước có thẩm quyền triển khai chính sách về cho vay mua nhà Nhà ở xã hội, nếu Bên B không vay hoặc trì hoãn việc lập thủ tục vay vốn theo yêu cầu của Ngân hàng và Bên A vì bất kỳ lý do gì thì kể từ tháng thứ tư trở đi Bên B đồng ý để Bên A chấm dứt trước hạn việc hỗ trợ lãi suất theo Thỏa thuận này và Bên B đồng ý từ bỏ mọi quyền khiếu nại hay tranh chấp. Bên A sẽ thông báo (nhưng không phải nghĩa vụ của bên A) cho Bên B biết việc chấm dứt trước hạn này”. Căn cứ nội dung nêu trên và thông tin về việc kể từ năm 2018, Chính phủ đã bố trí nguồn vốn với số tiền là 2.300 tỷ đồng để Ngân hàng chính sách xã hội triển khai gói tín dụng mới nhằm hỗ trợ cho khách hàng vay mua nhà ở xã hội. Ngày 09/09/2019, Công ty HQ đã có thông báo gửi khách hàng về việc chấm dứt việc bù lãi suất với Nguyên đơn, kể từ ngày 30/09/2019. Như vậy, việc Công ty HQ chấm dứt hỗ trợ lãi suất cho Nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp nội dung đã thỏa thuận nêu trên. Do đó, Công ty HQ không chấp nhận yêu cầu này của Nguyên đơn.

Từ những nội dung đã trình bày nêu trên, Công ty HQ kính đề nghị Quý Tòa, Hội đồng xét xử xem xét nội dung sau: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc đề nghị Công ty HQ: Thanh toán 5% giá trị căn hộ do không bàn giao nhà đúng thời hạn 31/03/2019; Thanh toán tiền hỗ trợ thuê nhà tạm tính từ tháng 10/2018 đến tháng 12/2019 và Yêu cầu Công ty HQ tiếp tục thực hiện việc bù lãi suất theo Biên bản thỏa thuận đã ký kết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Xuân T1 trình bày theo nội dung bản tự khai ngày 16/7/2020: Bà là vợ của ông Ngô Văn T. Bà thống nhất với ý kiến của chồng bà, không bổ sung gì thêm. Do bận công việc, bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 482/2020/DSST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân quận BT quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T 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 HQ về việc:

- Phạt 5% giá trị căn sau khi giảm giá (do không bàn giao căn hộ đến hạn ngày 31/3/2019) số tiền $611.755.200 \text{ đồng} \times 5\% = 30.058.000 \text{ đồng}$

- Trả tiền thuê nhà do chậm giao nhà từ tháng 10/2018 đến 30/11/2019 với số tiền là $3.000.000 \text{ đồng} \times 14 \text{ tháng} = 42.000.000 \text{ đồng}$

Tổng cộng là 72.058.000 đồng (bảy mươi hai triệu không trăm năm mươi tám ngàn đồng).

- Yêu cầu Tòa án hủy Thông báo số 117/2019/TB.HHL-HQC ngày 09/9/2019 của Công ty cổ phần tư vấn thương mại dịch vụ địa ốc HQ.

- Yêu cầu Công ty cổ phần tư vấn thương mại dịch vụ địa ốc HQ và Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục thực hiện cam kết thỏa thuận về hỗ trợ lãi suất số 11-HM2016/BBTT-HHL ngày 03/12/2016.

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

- Ngày 12/10/2020, nguyên đơn – ông Ngô Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, không rút yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn – ông Ngô Văn T trình bày: Bản án sơ thẩm tuyên án thiếu căn cứ, 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: Xét kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên 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 28/9/2020, Tòa án nhân dân quận BT đưa vụ án ra xét xử và ban hành bản án số 482/2020/DSST, nguyên đơn – ông Ngô Văn T có mặt tại phiên tòa. Ngày 12/10/2020, ông T có đơn kháng cáo gửi đến Tòa án nhân dân quận BT kháng cáo toàn bộ 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 ông T còn trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2.] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp phát sinh giữa ông Ngô Văn T và Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Tư vấn thương mại Dịch vụ địa ốc HQ là tranh chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội. Nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận BT là nơi hợp đồng được thực hiện và nơi có bất động sản. Do đó vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận BT theo 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.

Do có kháng cáo của nguyên đơn nên căn cứ theo 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 trình tự phúc thẩm.

[3.] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn - Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Tư vấn thương mại Dịch vụ địa ốc HQ 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 Ngô Văn T và Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Tư vấn thương mại Dịch vụ địa ốc HQ là tranh chấp phát sinh từ hợp đồng 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.] Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội số 07/2016/HĐ-QPTNƠ-HHL.HQC ngày 06/9/2016 giữa ông Ngô Văn T và Quỹ Phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh 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 và các văn bản hướng dẫn. 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 2005 và Điều 3 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, để xem xét, giải quyết các yêu cầu của đương sự trong vụ án cần dựa vào thỏa thuận trong hợp đồng và các thỏa thuận khác được các đương sự T nhận.

[5.2.] Về yêu cầu buộc bị đơn thanh toán 5% giá trị căn hộ do không giao nhà đúng thời hạn 31/3/2019, số tiền 30.058.000 đồng; bồi thường tiền thuê nhà do chậm giao nhà từ tháng 10/2018 đến ngày 30/11/2019 là 42.000.000 đồng:

Theo Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên giá mua bán các bên thỏa thuận là 14.000.000 đồng/m², thời hạn bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng là quý II năm 2017. Tuy nhiên đến tháng 12 năm 2019 chủ đầu tư mới bàn giao căn hộ cho người mua. Ngày 06/12/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký bản tính chi tiết các khoản phải thanh toán và cản trừ công nợ và Biên bản bàn giao căn hộ ngày 12/12/2019. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng bảng tính chi tiết các khoản phải thanh toán và cản 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.

Nhận thấy, tại khoản 7.1 Điều 7 của Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội số 07/2016/HĐ-QPTNƠ-HHL.HQC ngày 06/9/2016 được ký kết giữa ông Ngô Văn T và Quỹ Phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh có quy định về trách nhiệm do vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ hoàn thiện quá 06 tháng kể từ ngày đến hạn (là hết hạn ngày 31/12/2017), Quỹ Phát triển nhà ở chưa bàn giao căn hộ và ông T đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng, 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 khách hàng đã thanh toán cho bên Quỹ Phát triển nhà ở (Thời điểm chịu phạt được tính từ ngày 01/01/2018). Ngoài ra giữa các bên còn ký kết có các

biên bản làm việc, biên bản thỏa thuận khác về nghĩa vụ do chậm bàn giao căn hộ. Tại Thỏa thuận ba bên ngày 31/01/2018 giữa ông Ngô Văn T và Quỹ Phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Tư vấn thương mại Dịch vụ địa ốc HQ có thể nội dung: Bên C (Công ty Cổ phần Tư vấn thương mại Dịch vụ địa ốc HQ) 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 07/2016/HĐ-QPTNƠ-HHL.HQC ngày 06/9/2016; Hỗ trợ tiền thuê nhà từ tháng 4/2018 đến tháng 6/2018 là 1.000.000 đồng/tháng/căn hộ, sau 30/6/2018 là 2.000.000 đồng/tháng/căn hộ; Thời hạn giao nhà là ngày 30/9/2018, quá thời hạn này thì Bên C phải chịu phạt 10% trên tổng giá trị căn hộ theo Hợp đồng mua bán nêu trên. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định đã nhận tiền hỗ trợ thuê nhà từ tháng 4 đến tháng 6 năm 2018 là 1.000.000 đồng/tháng/căn hộ và từ tháng 7 đến tháng 9 năm 2018 là 2.000.000 đồng/tháng/căn hộ, 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 42.000.000 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. Nguyên đơn cho rằng vì bị đơn không bàn giao nhà đúng hạn là 30/9/2018 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 30/9/2018 mà bị đơn vẫn chưa giao nhà cho nguyên đơn thì phải chịu phạt 10% 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 42.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[5.3.] Đối với 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 30.058.000 đồng:

Nhận thấy, tại Biên bản làm việc ngày 27/11/2018, Quỹ phát triển nhà Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Tư vấn thương mại Dịch vụ địa ốc HQ cam kết thời hạn giao nhà là 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 trong đó có ông Ngô Văn T. 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 T đại diện cư dân ký và có 13 hộ dân cùng ký.

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 19/02/2019,

ngày 27/11/2018 là các biên bản ký kết với đại diện các hộ dân, điều 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 bằng tính chi tiết các khoản phải thanh toán và cần trừ công nợ và Biên bản bàn giao căn hộ ngày 12/12/2019. Nguyên đơn cho rằng bằng tính chi tiết các khoản phải thanh toán và cần 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 ngoài hợp đồng. Tuy nhiên 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 và công nợ.

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 30.058.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[5.4.] Về yêu cầu hủy Thông báo số 117/2019/TB.HHL-HQC ngày 09/9/2019 và buộc Công ty Cổ phần Tư vấn thương mại Dịch vụ địa ốc HQ tiếp tục thực hiện thỏa thuận về hỗ trợ lãi suất số 11-HM2016/BBTT-HHL ngày 03/12/2016:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định có lập Thỏa thuận hỗ trợ lãi suất số 11-HM2016/BBTT-HHL ngày 03/12/2016 nhưng bị đơn không thực hiện thỏa thuận này. Ngày 07/3/2019 giữa nguyên đơn và Công ty Cổ phần Tư vấn thương mại Dịch vụ địa ốc HQ ký Thỏa thuận hỗ trợ lãi suất, thời hạn hỗ trợ lãi suất từ ngày 01/01/2019 đến 31/12/2022. Nguyên đơn có sự nhầm lẫn trong việc yêu cầu bị đơn thực hiện theo Thỏa thuận hỗ trợ lãi suất số 11-HM2016/BBTT-HHL ngày 03/12/2016 mà thực chất là Thỏa thuận hỗ trợ lãi suất ngày 07/3/2019 do theo Thông báo số 117/2019/TB.HHL-HQC ngày 09/9/2019 không nêu rõ chấm dứt hỗ trợ lãi suất theo văn bản thỏa thuận nào.

Hội đồng xét xử nhận thấy, theo Thỏa thuận hỗ trợ lãi suất số 11-HM2016/BBTT-HHL ngày 03/12/2016 và Thỏa thuận hỗ trợ lãi suất ngày 07/3/2019 tại khoản 6 Điều 5 của cả 02 văn bản trên có nêu nội dung: Khi Nhà nước đã triển khai chính sách về cho vay mua Nhà ở xã hội và Bên A hoặc Chủ đầu tư có yêu cầu, bên B 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 A 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 nêu trên. Trường hợp bên B không vay hoặc vay không được với bất kỳ lý do gì mà không do lỗi của bên A thì bên A và bên B sẽ thỏa thuận lựa chọn một trong ba phương án dưới đây (trường hợp không thỏa thuận được thì bên A được quyền quyết định):..”. Trong các phương án 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”.

Tại Tòa, ông T T nhận khi ông nhận được Thông báo số 117/2019/TB.HHL-HQC ngày 09/9/2019 của Công ty Cổ phần Tư vấn thương mại Dịch vụ địa ốc HQ gửi cho ông, công ty có hướng dẫn ông đến ngân hàng chính sách xã hội để chuyển đổi gói vay. Nhưng do ông tự nhận thấy mình không thể đáp ứng được các điều kiện vay vốn của ngân hàng chính sách nên ông không đến ngân hàng chính sách liên hệ vay vốn, mà chỉ căn cứ vào thông tin mà ông tự thu thập bên ngoài. Như vậy, ông Ngô Văn T đã không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của bên được hỗ trợ theo nội dung Thỏa thuận. Ông cũng không cung cấp được văn bản Ngân hàng chính sách xã hội từ chối cấp tín dụng cho ông. Ông xác nhận hiện nay Công ty Cổ phần Tư vấn thương mại Dịch vụ địa ốc HQ đã thực hiện hỗ trợ lãi suất cho ông đến hết ngày 30/9/2019. Do đó, việc Công ty Cổ phần Tư vấn thương mại Dịch vụ địa ốc HQ có quyền đơn phương chấm dứt thỏa thuận hỗ trợ lãi suất với ông T theo nội dung thỏa thuận về hỗ trợ lãi suất mà hai bên đã ký kết là có cơ sở, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Thông báo số 117/2019/TB.HHL-HQC ngày 09/9/2019 của Công ty HQ và buộc Công ty HQ tiếp tục thực hiện thỏa thuận về hỗ trợ lãi suất số 11-HM2016/BBTT-HHL ngày 03/12/2016 hay Thỏa thuận hỗ trợ lãi suất ngày 07/3/2019.

[6.] Xét, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[7.] Từ những phân tích nêu trên, 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 nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

[8.] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ngô Văn T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật đối với yêu cầu không được chấp nhận.

[9.] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc 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 26, 35, 39, 227, 229, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 4 Bộ luật dân sự 2005;
- Căn cứ Điều 5 Bộ luật dân sự 2015;

- 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – ông Ngô Văn T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 482/2020/DSST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân quận BT.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T 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 HQ về việc:

- Phạt 5% giá trị căn sau khi giảm giá (do không bàn giao căn hộ đến hạn ngày 31/3/2019), số tiền $611.755.200 \text{ đồng} \times 5\% = 30.058.000 \text{ đồng}$

- Trả tiền thuê nhà do chậm giao nhà từ tháng 10/2018 đến 30/11/2019 với số tiền $3.000.000 \text{ đồng} \times 14 \text{ tháng} = 42.000.000 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền là 72.058.000 đồng (Bảy mươi hai triệu không trăm năm mươi tám ngàn đồng).

- Yêu cầu hủy Thông báo số 117/2019/TB.HHL-HQC ngày 09/9/2019 của Công ty Cổ phần Tư vấn thương mại Dịch vụ địa ốc HQ.

- Yêu cầu Công ty Cổ phần Tư vấn thương mại Dịch vụ địa ốc HQ tiếp tục thực hiện thỏa thuận về hỗ trợ lãi suất số 11-HM2016/BBTT-HHL ngày 03/12/2016.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ngô Văn T chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 3.602.900 đồng (Ba triệu sáu trăm lẻ hai ngàn chín trăm đồng), án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), tổng cộng là 3.902.900 đồng (Ba triệu chín trăm lẻ hai ngàn chín trăm đồng), được căn trừ vào số tiền 1.651.450đ (một triệu sáu trăm năm mươi một ngàn bốn trăm năm mươi đồng) tiền tạm ứng án phí mà ông T đã nộp theo biên lai thu số 0018887 ngày 22/8/2019 và số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0064153 ngày 26/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT. Ông T phải tiếp tục nộp 1.951.450 đồng (Một triệu chín trăm năm mươi một ngàn bốn trăm năm mươi 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 Dịch vụ địa ốc HQ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Văn T 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 0062139 ngày 12/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, ông T đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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 TP.HCM;
- TAND quận BT;
- Chi cục THADS quận BT;
- Các đương sự;
- Lưu (T 20).

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

Phùng Văn Hải

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Kim Cương Phan Thị Hằng

Phùng Văn Hải

