

**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: 204/2024/DS-PT
Ngày 20/3/2024
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: Bà Nguyễn Thị Ngọc Phương

Các Thẩm phán:

Ông Phan Báu

Ông Nguyễn Thanh Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Quý Ngân – Thư ký Tòa án 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 Duy Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 20/03/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét
xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 479/2023/TLPT-DS
ngày 18 tháng 10 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 402/2023/DS-ST ngày 01/8/2023 của Tòa án
nhân dân huyện BA, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1041/2023/QĐ-PT ngày
27/12/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 839/2024/QĐPT-DS ngày
18/01/2024, Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1144/2024/QĐXXPT-
DS ngày 05/3/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1984; (Có mặt)

Địa chỉ: 36/3A12, khu phố B, Phường T, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần B

Trụ sở: B0.15 Chung cư S, cụm B – khu dân cư 13E (phía Nam), ấp 5, xã P,
huyện BA, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của công ty: Ông Lê Huy C – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Dương Minh T, sinh năm:
1982 là đại diện theo ủy quyền - Giấy ủy quyền số 02/2024/UQ-BPK ngày
30/01/2024; (Có mặt)

Địa chỉ: Tầng 2, Tòa nhà 194 G số 473 Đ, Phường E, quận N, Thành phố Hồ
Chí Minh.

Người kháng cáo: Công ty Cổ phần B là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 27/8/2022 và các lời khai của nguyên đơn bà Trần Thị N trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ngày 05/07/2019 bà và Công ty Cổ phần B đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số B14.11/HĐMB-SGINTELA/2019 và phụ lục số 1, phụ lục số 2 về việc mua bán căn hộ số B14 tầng 11 tại Dự án chung cư cụm B – Một phần Khu dân cư 13E (phía Nam) , ấp 5, xã P, huyện BA (Dự án chung cư S) với giá mua bán căn hộ là 1.416.572.000 đồng (Một tỷ bốn trăm mười sáu triệu năm trăm bảy mươi hai ngàn đồng).

Trong quá trình thực hiện mua bán, bà đã tuân thủ các quy định trong hợp đồng mua bán, hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ đóng các khoản tiền theo Điều 6 của Hợp đồng. Cụ thể nguyên đơn đã thanh toán 95% giá bán căn hộ cho nguyên đơn là: 1.265.326.187 đồng.

Theo quy định tại khoản 19 Điều 1 và khoản 1 Điều 8 của Hợp đồng mua bán, ngày dự kiến bàn giao căn hộ là ngày 30/9/2020 và ngày phải bàn giao căn hộ có thể sớm hoặc muộn hơn tối đa 03 (ba) tháng kể từ ngày dự kiến bàn giao, tức là ngày 31/12/2020.

Ngày 10/05/2021, bà nhận được Thông báo số 34/2021/TB-BPK ngày 10/05/2021 của Công ty Cổ phần B về việc "thời gian, địa điểm bàn giao căn hộ dự án chung cư S". Công ty Cổ phần B thông báo dự án đã đủ tiêu chuẩn bàn giao và bắt đầu bàn giao từ ngày 21/05/2021 và mặc dù Công ty Cổ phần B đã gửi thông báo trên cho bà nhưng trên thực tế cũng không thực hiện bàn giao căn hộ bà đã mua cho bà. Ngày 08/11/2021 bà tiếp tục nhận được Thông báo số 225/2021/TBTT-BPK đề ngày 08/11/2021 của Công ty Cổ phần B, "về việc bàn giao căn hộ", Công ty Cổ phần B yêu cầu bà hoàn thành nghĩa vụ đóng 25% giá trị căn hộ và 2% phí bảo trì để được nhận nhà. Thời gian đóng từ 20/11/2021 đến 27/11/2021.

Công ty Cổ phần B cam kết trong vòng 20 ngày kể từ ngày nhận được thanh toán, công ty sẽ gọi điện đến để hẹn ngày bàn giao. Tuy nhiên, sau khi bà hoàn thành nghĩa vụ thanh toán ngày 26/11/2021 Công ty Cổ phần B vẫn không thực hiện bàn giao nhà cho bà mà để bà phải liên tục thúc giục bộ phận giao nhận nhà của Công ty Cổ phần B ưu tiên hoàn thiện căn hộ cho bà do nhu cầu của gia đình cần nhà để ổn định cuộc sống và giảm chi phí thuê mướn nhà.

Đến ngày 14/04/2022, sau nhiều lần bà gửi văn bản và email qua lại với Công ty Cổ phần B để hỏi thúc việc giao nhà, Công ty Cổ phần B mới chính thức bàn giao căn hộ cho bà theo Biên bản bàn giao căn hộ ngày 14/4/2022.

Do vậy, bà yêu cầu Công ty Cổ phần B phải thanh toán tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ cho bà theo quy định tại khoản 19 Điều 1 và khoản 1 Điều 8 của Hợp đồng mua bán, cụ thể: ngày dự kiến bàn giao căn hộ là ngày 30/9/2020 và ngày phải bàn giao căn hộ có thể sớm hoặc muộn hơn tối đa 03 (ba) tháng kể từ ngày dự kiến bàn giao, tức là ngày 31/12/2020 và tính thêm 02 lần bất khả kháng (bị

giãn cách xã hội do dịch Covid) tổng cộng là 54 (Năm mươi bốn) ngày theo Điều 04, Phụ lục 4.2, tức là từ ngày 24/02/2023 với số tiền là 162.442.661 đồng (Một trăm sáu mươi hai triệu bốn trăm bốn mươi hai ngàn sáu trăm sáu mươi một đồng), cụ thể:

- Đối với số tiền lãi của 70% giá bán căn hộ chưa bao gồm VAT là $911.183.187 \text{ đồng} \times 416 \text{ ngày} \times 0,03\%/\text{ngày} = 113.715.661 \text{ đồng}$.

- Đối với số tiền lãi của 25% giá bán căn hộ chưa bao gồm VAT là $354.143.000 \text{ đồng} \times 139 \text{ ngày} \times 6,7\%/\text{năm}$ (Công ty đang đề xuất tính lãi $6,7\%/\text{năm}$) $= 23.727.000 \text{ đồng}$.

- Tổng thương tinh thần và chi phí đi lại: 25.000.000 đồng

Tuy nhiên, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, tại Biên bản hòa giải ngày 19/4/2023 bà xin rút lại một phần yêu cầu của mình, cụ thể như sau:

- Đối với số tiền lãi của 70% giá bán căn hộ chưa bao gồm VAT là $911.183.187 \text{ đồng} \times 353 \text{ ngày} \times 0,03\%/\text{ngày} = 96.494.300 \text{ đồng}$.

- Đối với số tiền lãi của 25% giá bán căn hộ chưa bao gồm VAT là $354.143.000 \text{ đồng} \times 139 \text{ ngày} \times 0,03\%/\text{ngày} = 14.767.763 \text{ đồng}$.

- Rút lại yêu cầu buộc Công ty Cổ phần B trả số tiền tổn thương tinh thần và chi phí đi lại là 25.000.000 đồng

Tổng số tiền Công ty Cổ phần B phải trả cho bà là 111.626.063 đồng, tuy nhiên, bà yêu cầu Công ty Cổ phần B trả cho bà số tiền đã làm tròn là 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Thị N có mặt và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là buộc Công ty Cổ phần B trả cho bà số tiền lãi do chậm bàn giao nhà là 127.662.359 đồng (Một trăm hai mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi hai ngàn ba trăm năm mươi chín đồng), cụ thể như sau: Đối với số tiền lãi của 70% giá bán căn hộ chưa bao gồm VAT là $911.183.187 \text{ đồng} \times 413 \text{ ngày} \times 0,03\%/\text{ngày} = 112.895.596 \text{ đồng}$; Đối với số tiền lãi của 25% giá bán căn hộ chưa bao gồm VAT là $354.143.000 \text{ đồng} \times 139 \text{ ngày} \times 0,03\%/\text{ngày} = 14.767.763 \text{ đồng}$; Rút lại yêu cầu buộc Công ty Cổ phần B trả số tiền tổn thương tinh thần và chi phí đi lại là 25.000.000 đồng. Đối với các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn xác nhận đã nộp đầy đủ, không còn tài liệu, chứng cứ gì khác để nộp cho Tòa.

Theo bản tự khai ngày 29/03/2023 và các lời khai của đại diện theo ủy quyền của bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án, bà Phạm Thị Thúy H và bà Nguyễn Thị Mỹ H trình bày:

Bà xác nhận là ngày 05/07/2019, giữa bà Trần Thị N và Công ty Cổ phần B đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ về việc mua bán căn hộ số B14-11 tại Dự án chung cư Cụm B – Một phần Khu dân cư 13E (phía Nam), xã P, huyện BA (Dự án chung cư S) với giá bán căn hộ là 1.416.572.000 đồng (Một tỷ bốn trăm mười sáu triệu năm trăm bảy mươi hai ngàn đồng).

Theo khoản 19, Điều 1 và khoản 1, Điều 8 của Hợp đồng mua bán, ngày dự kiến bàn giao căn hộ là ngày 30/9/2020 và ngày phải bàn giao căn hộ có thể sớm hoặc muộn hơn tối đa 03 (ba) tháng kể từ ngày dự kiến bàn giao, tức là ngày 31/12/2020.

Tuy nhiên, khi đến ngày phải bàn giao căn hộ, Công ty Cổ phần B chưa thể bàn giao theo đúng thỏa thuận vì lý do bất khả kháng và một số lý do khách quan khác, cụ thể như sau:

1.1 Trong quá trình thi công xây dựng tại Dự án đã xảy ra sự kiện bất khả kháng:

Vào cuối năm 2019, Dự án chung cư S đã được cất nóc và đang triển khai giai đoạn hoàn thiện căn hộ để đảm bảo bàn giao căn hộ đúng tiến độ đã cam kết trong Hợp đồng mua bán. Tuy nhiên, cùng thời điểm đó, dịch bệnh Covid-19 đã bắt đầu bùng phát ở Trung Quốc và lây lan mạnh trên toàn thế giới. Vào năm 2020, Chính phủ Việt Nam đã ban hành quyết định công bố dịch bệnh chủng mới nguy hiểm vào ngày 01/02/2020 (Quyết định số 173/QĐ-TTg).

Trong thời gian này, tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh và địa bàn huyện BA, cơ quan Nhà nước đã ban hành các lệnh giãn cách xã hội, đóng cửa, tạm ngưng hoạt động kinh doanh, tạm ngừng thi công công trình, ... để kiểm soát và phòng chống dịch. Sau khi lệnh giãn cách xã hội bị bãi bỏ, Công ty lại tiếp tục gặp khó khăn từ phía các nhà thầu do phần lớn công nhân không quay lại thành phố làm việc, số công nhân hiện hữu làm việc thì liên tục bị nhiễm bệnh dẫn đến tình trạng khan hiếm, thiếu hụt công nhân trầm trọng. Điều này đã khiến cho tiến độ thi công của Dự án S bị ảnh hưởng nghiêm trọng trong thời gian dài.

Mặt khác, toàn bộ nền kinh tế thế giới đều bị ảnh hưởng do đại dịch, làm cho chuỗi cung ứng hàng hóa, vật tư giữa các quốc gia bị gián đoạn, thiếu hụt. Trong khi hầu hết các vật tư, thiết bị hoàn thiện của các căn hộ đều được nhập khẩu từ nước ngoài, dẫn đến Dự án tiếp tục bị gián đoạn tiến độ vì thiếu hụt vật tư trong khi Dự án đã sẵn sàng cho giai đoạn thi công hoàn thiện. Khó khăn nối tiếp khó khăn, nhưng với mục tiêu hàng đầu là bàn giao căn hộ cho khách hàng một cách chính chu nhất, Công ty chúng tôi không có lựa chọn nào khác ngoài việc vẫn tiếp tục thi công đúng chất lượng, lắp đặt đúng danh mục vật tư, thiết bị như cam kết dù đã bị trễ tiến độ.

Vì vậy, mặc dù Công ty Cổ phần B đã nỗ lực hết sức bằng mọi biện pháp, mọi cố gắng nhưng Công ty không thể triển khai thi công đúng tiến độ dự kiến dẫn đến việc chậm bàn giao nhà cho các khách hàng nói chung và bà Trần Thị N nói riêng.

Về mặt pháp lý, Công ty Cổ phần B cho rằng việc chậm bàn giao căn hộ của Công ty là do xảy ra sự kiện bất khả kháng, cụ thể như sau:

- Theo khoản 1 Điều 14 của Hợp đồng mua bán và khoản 1 Điều 156 Bộ Luật dân sự 2015 quy định “Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép”.

- Tại thời điểm Công ty ký kết Hợp đồng mua bán với bà Trần Thị N, trên thế giới cũng như Việt Nam chưa có thông tin nào về đại dịch Covid-19. Đến cuối năm 2019 đầu năm 2020, trên thế giới đại dịch xuất hiện một cách đột ngột, không dự báo trước và tại Việt Nam, ca bệnh đầu tiên đã được phát hiện vào đầu năm 2020 dù Nhà nước đã đưa ra nhiều biện pháp. Do đó có thể thấy, dịch bệnh Covid là một “sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được”.

Khi dịch bệnh nhiều lần bùng phát làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công Dự án, Công ty đã kịp thời gửi các văn bản thông báo đến khách hàng cũng như đến bà Trần Thị N, bao gồm Thông báo số 10/2020/TB-BPK ngày 10/04/2020; Thông báo số 15/2020/TB-BPK ngày 29/04/2020; Thông báo số 18/2020/TB-BPK ngày 25/05/2020; Thông báo số 04/2021/TB-BPK ngày 10/07/2021 và Thông báo số 05/2021/TB-BPK ngày 01/10/2021 để thông báo về các sự kiện bất khả kháng đã làm ảnh hưởng đến tiến độ bàn giao căn hộ.

Bằng tất cả nỗ lực, cứ mỗi đợt nói lòng phạm vi giãn cách xã hội theo quy định của Cơ quan Nhà nước, Công ty chúng tôi đều đẩy mạnh triển khai, thực hiện toàn bộ các công tác để tiếp tục thi công trong khuôn khổ lệnh nói lòng tương ứng (nhanh chóng thanh toán cho các nhà thầu, nhà cung cấp, ký kết các hợp thi công, mua bán vật tư, thiết bị...). Có nghĩa là Công ty “không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép” theo quy định của Pháp luật.

Vì vậy, Công ty Cổ phần B cho rằng việc chậm tiến độ thi công Dự án dẫn đến chậm bàn giao căn hộ cho bà Trần Thị N là do xảy ra sự kiện bất khả kháng.

1.2 Công ty Cổ phần B đã nỗ lực và áp dụng mọi biện pháp để khắc phục hậu quả của sự kiện bất khả kháng

Trên thực tế, đại dịch Covid-19 xuất hiện, kéo dài từ cuối năm 2019 và đến nay Chính phủ vẫn chưa ban hành văn bản công bố chấm dứt dịch bệnh tức là gần 03 năm. Dù các lệnh giãn cách xã hội để phòng chống dịch bệnh đã được bãi bỏ, hoạt động kinh doanh đã trở lại bình thường nhưng hậu quả của đợt dịch bệnh để lại vô cùng to lớn.

Mặc dù Công ty chịu ảnh hưởng nặng nề từ đại dịch Covid-19, nhưng với tất cả mong muốn và tinh thần làm việc nghiêm túc nhằm bàn giao căn hộ đến tay khách hàng một cách sớm nhất, Công ty Cổ phần B đã triển khai thi công và hoàn tất các thủ tục pháp lý sớm nhất, cụ thể: Ngày 22/12/2020, Dự án đã được Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH- Công an Thành phố Hồ Chí Minh nghiệm thu Phòng cháy chữa cháy và ngày 03/03/2021, Dự án đã được Cục công tác phía Nam - Bộ Xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu của Công ty.

Vào thời điểm ngày 03/03/2021, Dự án đã hoàn tất đầy đủ các thủ tục pháp lý để bàn giao căn hộ cho khách hàng theo quy định Pháp luật (Thời điểm này không chậm hơn quá nhiều so với thời điểm Phải bàn giao căn hộ là ngày 31/12/2020).

Tuy nhiên, để đảm bảo việc bàn giao căn hộ cho khách hàng của Dự án trong tình trạng tốt nhất và chẵn chu nhất, Công ty Cổ phần B cần thêm thời gian để sửa

chứa một số lỗi nhỏ và hoàn thiện một số nội thất thông minh bên trong căn hộ nên đến ngày 21/05/2021, Công ty Cổ phần B mới chính thức bắt đầu bàn giao căn hộ đến khách hàng của Dự án (Theo thông báo số 34/2021/TB-BPK ngày 10/05/2021).

Công ty Cổ phần B đã tiến hành bàn giao những căn hộ đầu tiên của Dự án vào ngày 21/05/2021, nhưng vì số lượng căn hộ phải bàn giao khá nhiều nên Công ty Cổ phần B đã chia thành nhiều đợt bàn giao từ tầng thấp đến tầng cao để công tác bàn giao căn hộ được thuận lợi, cũng như đảm bảo an toàn trong công tác phòng, chống dịch và đảm bảo an toàn sức khỏe cho Quý khách hàng dẫn đến việc bàn giao kéo dài, cụ thể thời điểm bàn giao căn hộ cho nguyên đơn bà Trần Thị N là ngày 14/04/2022.

Do vậy, bà đại diện Công ty Cổ phần B không đồng ý với nội dung yêu cầu khởi kiện trả tiền lãi phạt do chậm bàn giao căn hộ của nguyên đơn bà Trần Thị N.

Căn cứ quy định của Hợp đồng mua bán và quá trình thực hiện hợp đồng giữa các bên, cụ thể:

- Theo quy định tại Điều 12.1(a) của Hợp đồng mua bán, Công ty Cổ phần B sẽ bị phạt 0,03% trên mỗi ngày trễ hạn bàn giao đối với số tiền Quý khách hàng thanh toán (không bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì) tính từ ngày phải bàn giao theo hợp đồng;

- Theo quy định tại Điều 12.3(a) và (c), Quý khách hàng không được quyền tính lãi phạt Công ty Cổ phần B chậm bàn giao tương ứng với thời gian Khách hàng chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính đến hạn và Công ty sẽ được miễn trừ trách nhiệm khi xảy ra sự kiện bất khả kháng.

Đồng thời, áp dụng theo quy định tại Điều 301 Luật thương mại 2005 về nguyên tắc phạt vi phạm cũng như các quy định pháp luật có liên quan đến sự kiện bất khả kháng, Công ty Cổ phần B xác định có một phần trách nhiệm do chậm bàn giao căn hộ cho nguyên đơn như sau:

Đối với số tiền 70% giá bán căn hộ nguyên đơn đã thanh toán trước ngày 21/05/2021:

- Tổng số ngày chậm bàn giao căn hộ (tính từ ngày 01/01/2021 đến hết ngày 21/05/2021): 142 ngày;

- Số ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng: 54 ngày

- Tổng số ngày Nguyên đơn chậm trễ thanh toán của tất cả các đợt (sau khi đã trừ số ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng): 8 ngày;

Tổng số ngày trả lãi suất chậm bàn giao là: 80 ngày.

Số tiền Nguyên đơn thanh toán (70% giá bán căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT): 911.183.187 đồng;

Số tiền lãi chậm bàn giao căn hộ: $911.183.187 \text{ đồng} \times 80 \text{ ngày} \times 0,03\% = 21.868.396 \text{ đồng};$

Số tiền nguyên đơn thanh toán (25% giá bán căn hộ đã bao gồm thuế GTGT): 354.143.000 đồng.

Ngày bắt đầu tính lãi (ngày nguyên đơn thanh toán): 26/11/2021

Ngày kết thúc tính lãi (ngày bàn giao thực tế): 14/04/2022.

Tổng số ngày tính trả lãi suất chậm bàn giao: 139 ngày

Số tiền lãi chậm bàn giao căn hộ: $354.143.000 \text{ đồng} \times 139 \text{ ngày} \times 0,03\% = 14.767.763 \text{ đồng}$

Do đó, tổng số tiền lãi phát sinh Công ty Cổ phần B xác định phải trả do chậm bàn giao căn hộ cho bà Trần Thị N theo cách tính được các bên thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán là 36.636.159 đồng (Ba mươi sáu triệu sáu trăm ba mươi sáu ngàn một trăm năm mươi chín đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Đại diện bị đơn Công ty Cổ phần B – ông Lê Trần Q có mặt, và giữ nguyên các ý kiến của những người đại diện trước đây của Công ty Cổ phần B là không đồng ý trước toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N mà chỉ đồng ý chịu trách nhiệm trả cho bà N số tiền lãi phát sinh do chậm bàn giao căn hộ là 36.636.159 đồng (Ba mươi sáu triệu sáu trăm ba mươi sáu ngàn một trăm năm mươi chín đồng) như bà Thúy H và bà Mỹ H trình bày. Đối với các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho ý kiến của bị đơn, đại diện bị đơn xác nhận đã nộp đầy đủ, không còn tài liệu, chứng cứ gì khác để nộp cho Tòa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 402/2023/DS-ST ngày 01/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện BA, Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N về việc buộc Công ty Cổ phần B phải thanh toán tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ là 127.662.359 đồng (Một trăm hai mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi hai ngàn ba trăm năm mươi chín đồng) phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số B14.11/HĐMB-SGINTELA/2019; Phụ lục 1 và Phụ lục số 2 về việc mua bán căn hộ số B14 tầng số 11 ký ngày 05/7/2019.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ yêu cầu nguyên đơn bà Trần Thị N về việc buộc bị đơn là Công ty Cổ phần B trả tiền tổn thương tinh thần và chi phí đi lại là 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, về quyền kháng cáo; quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn có ông Dương Minh T là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo với lý do Tòa án cấp sơ thẩm ban hành bản án không đúng với số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền vi phạm hợp đồng mua bán căn hộ là 110.000.000 (Một trăm mười triệu) đồng mà ghi nhận 127.662.359 (Một trăm hai mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi hai ngàn ba trăm năm mươi chín) đồng, không đúng diễn biến phiên tòa, làm ảnh hưởng quyền lợi của bị đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc Tòa án cấp sơ thẩm điều chỉnh số tiền nêu trên vào bản án sơ thẩm. Công ty Cổ phần B đồng ý thanh toán số tiền vi phạm hợp đồng về việc bàn giao căn hộ với số tiền 70.828.600 (Bảy mươi triệu tám trăm hai mươi tám ngàn sáu trăm) đồng tương đương với 5% giá trị hợp đồng, số tiền này được căn trừ vào số tiền 70.828.600 (Bảy mươi triệu tám trăm hai mươi tám ngàn sáu trăm) đồng là số tiền mà bà N phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán khi nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ vào tháng 9 năm 2024. Đề nghị được ghi nhận là số tiền thanh toán là số tiền lãi phát sinh từ hợp đồng mua bán giữa các bên.

Nguyên đơn có bà Trần Thị N trình bày: bà đồng ý với ý kiến của bị đơn trình bày tại phiên tòa hôm nay.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Tòa án chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 402/2023/DS-ST ngày 01/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện BA, Thành phố Hồ Chí Minh theo sự thỏa thuận của các bên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về hình thức:

Đơn kháng cáo nộp ngày 10/8/2023 và biên lai nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nộp ngày 17/8/2023 trong thời hạn luật định nên bị đơn đã thực hiện thủ tục kháng cáo đúng quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với yêu cầu kháng cáo của đương sự.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên thỏa thuận như sau: Công ty Cổ phần B đồng ý thanh toán số tiền lãi phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ số B14.11/HĐMB-SGINTELA/2019; Phụ lục 1 và Phụ lục số 2 về việc mua bán căn hộ số B14 tầng số 11 ký ngày 05/7/2019 70.828.600 (Bảy mươi triệu tám trăm hai mươi tám ngàn sáu trăm) đồng tương đương với 5%

giá trị hợp đồng, số tiền này được trừ vào số tiền 70.828.600 (Bảy mươi triệu tám trăm hai mươi tám ngàn sáu trăm) đồng là số tiền mà bà N phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán khi nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ vào tháng 9 năm 2024.

Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và sự thay đổi yêu cầu của nguyên đơn có lợi cho bị đơn nên sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 402/2023/DS-ST ngày 01/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện BA, Thành phố Hồ Chí Minh do có tình tiết mới.

- Bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm điều chỉnh lại số tiền buộc bị đơn phải thanh toán từ 127.662.359 (Một trăm hai mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi hai ngàn ba trăm năm mươi chín) đồng thành 110.000.000 (Một trăm mười triệu) đồng: bị đơn không chứng minh được Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận bản án với số tiền không đúng với yêu cầu của nguyên đơn theo diễn biến phiên tòa, nguyên đơn không kháng cáo vấn đề này. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm thì các bên đương sự đã tự nguyện thỏa thuận lại số tiền, thời điểm thanh toán, cách thức thanh toán mà bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét lại yêu cầu này.

[2.2] Xét ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo nên Công ty Cổ phần B không chịu án phí phúc thẩm, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2023/0020152 của Chi cục thi hành án dân sự huyện BA.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 275, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2014;

[1] Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty Cổ phần B. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 402/2023/DS-ST ngày 01/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện BA, Thành phố Hồ Chí Minh:

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N về việc buộc Công ty Cổ phần B phải thanh toán tiền lãi phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số B14.11/HĐMB-SGINTELA/2019; Phụ lục 1 và Phụ lục số 2 về việc mua bán căn hộ số B14 tầng số 11 ký ngày 05/7/2019 là 70.828.600 (Bảy mươi

triệu tám trăm hai mươi tám ngàn sáu trăm) đồng tương đương với 5% giá trị hợp đồng. Số tiền này được căn trừ vào số tiền 70.828.600 (Bảy mươi triệu tám trăm hai mươi tám ngàn sáu trăm) đồng là số tiền mà bà N phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán khi nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ vào tháng 9 năm 2024.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ yêu cầu nguyên đơn bà Trần Thị N về việc buộc bị đơn là Công ty Cổ phần B trả tiền tổn thương tinh thần và chi phí đi lại là 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng).

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.541.500 (ba triệu năm trăm bốn mươi một ngàn năm trăm) đồng.

Hoàn lại cho bà Trần Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.061.066 đồng (Bốn triệu không trăm sáu mươi một ngàn sáu mươi sáu đồng) theo Biên lai số AA/2021/0041786 ngày 18/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BA, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Công ty Cổ phần B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Hoàn lại cho Công ty Cổ phần B số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0020152 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BA, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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, Điều 7 và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND H.B;
- Chi cục THADS H.B;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Ngọc Phương