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: 40/2021/DSPT
Ngày: 14/01/2021
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và yêu cầu bồi thường do vi phạm nghĩa vụ

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 Nguyễn Thị Huyền

Bà Trần Thị Thủy

- 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 ngày 14 tháng 01 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 582/DSPT ngày 19 tháng 11 năm 2020 về việc Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và yêu cầu bồi thường do vi phạm nghĩa vụ.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 457/2020/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 6105/2020/QĐ-PT ngày 03/12/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 29070/2020/QĐ-PT ngày 28/12/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Yến O, sinh năm 1985

Địa chỉ: Căn D3 chung cư 2.04 số 35 HHL, phường AL, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (xin vắng mặt).

2. 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 HVB, Phường 11, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trương Anh T

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/ Ông Nguyễn Thế Anh P, sinh năm 1984

Địa chỉ: Căn D3 chung cư 2.04 số 35 HHL, phường AL, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* bà Phạm Thị Yến O là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/8/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị Yến O trình bày:

Ngày 24 tháng 4 năm 2017, bà và Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh đã ký kết hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở số 64/2017 với nội mua bán căn hộ chung cư được xây dựng hoàn thiện tại dự án nhà ở xã hội của dự án nhà ở số 35 HHL, phường AL, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh do Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh làm chủ đầu tư dự án. Ký hiệu căn hộ N3-3-D, diện tích sàn xây dựng 73,90m^2, diện tích sử dụng 68,89m^2, cac đặc điểm khác của căn hộ được nêu tại Phụ lục 1, bảng chủng loại vật tư. Giá bán căn hộ là 14.000.000 đồng/m^2 chưa bao gồm 5% giá trị gia tăng. Tổng giá trị căn hộ đã bao gồm thuế là 1.012.683.000 đồng.

Theo thỏa thuận tại khoản 3.1 Điều 3 của hợp đồng, thời hạn giao nhận căn hộ là quý 2 năm 2017. Tuy nhiên đến hết quý 3 năm 2018 thì chủ đầu tư không thực hiện đúng nghĩa vụ giao nhà cho bà, để bà lâm vào tình thế hết sức khó khăn như phải trả nợ ngân hàng khi mua nhà, đóng tiền thuê nhà hàng tháng, những dự kiến sinh hoạt trong gia đình đều bị đảo lộn.

Với sự phản ứng quyết liệt thì ngày 31 tháng 3 năm 2018, theo biên bản họp giữ Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh và 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 đã tổ chức cuộc hợp đối thoại với đại diện tập thể nhóm cư dân 35 HHL là khách hàng mua căn hộ, qua đó các bên cùng thống nhất các nội dung sau:

+ Cuộc họp ngày 27 tháng 11 năm 2018, Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty HQ cam kết giao nhà ngày 31/3/2019 thì sẽ bị phạt 5% giá trị căn hộ.

+ Cuộc họp ngày 19/02/2019, Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty HQ thỏa thuận về phương án thanh toán 5% tiền phạt cho cư dân nhưng sau đó tại tuyên bố không chấp nhận tiền phạt 5% do chậm bàn giao nhà sau ngày 31/3/2019 và tự ý dời ngày giao nhà sang ngày 30/9/2019.

Căn cứ theo Nghị định 139/2017/NĐ-CP của Chính phủ đã quy định, nếu chủ đầu tư triển khai xây dựng dự án chậm tiến độ đã được Cơ quan nàh 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, bà yêu cầu Tòa án buộc Quỹ phát triển nhà và công ty HQ có trách nhiệm phải trả các khoản:

1. Phạt 5% giá trị căn hộ (do không bàn giao căn hộ cho bà khi đến hạn ngày 31/3/2019). Số tiền 868.014.000 đồng x 5% = 43.400.700 đồng.

2. Thanh toán số tiền thuê nhà do chậm giao nhà từ tháng 10/2018 tạm tính đến tháng 11/2019 bằng 14 tháng với số tiền mỗi tháng là 3.000.000 đồng x 14 tháng = 42.000.000 đồng. Tổng cộng là 85.400.700 đồng.

Bị đơn – ông Nguyễn Ngọc Th đại diện hợp pháp của Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh "gọi tắt là Quỹ phát triển nhà ở" trình bày: Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh 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. Dự án này có diện tích 12.382,5m^2, 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.

Bà Phạm Thị Yến O là khách hàng mua căn hộ thuộc khối chung cư phần Công ty HQ khai thác, kinh dO (C, D, E, F). Quỹ Phát triển nhà ở đã ký hợp đồng với bà O mua bán căn hộ thuộc dự án trên. Đến nay, Qũy phát triển nhà ở đã bàn giao căn hộ cho khách hàng vào ở. Đồng thời, Quỹ phát triển nhà ở đã thực hiện bồi thường theo quy định của hợp đồng mua bán cho khách hàng do chậm bàn giao ăn hộ. Quỹ phát triển nhà ở không đồng ý thực hiện các yêu cầu của bà Phạm Thị Yến O theo đơn khởi kiện, do đây là các yêu cầu ngoài thỏa thuận của hợp đồng mua bán căn hộ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Quốc V đại diện Công ty cổ phần tư vấn thương mại dịch vụ địa ốc HQ "gọi tắt là Công ty HQ" 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. Ngày 24/4/2017, Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh có ký Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội số 64/2017/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 Thành phố Hồ Chí Minh 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.

Căn cứ theo Thỏa thuận ba bên 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 19/12/2019, Công ty HQ cùng Quỹ phát triển nhà ở đã bàn giao căn hộ cho Nguyên đơn.

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: 868.014.000 x 5% = 43.400.700 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 31/03/2019 và yêu cầu Công ty HQ thanh toán khoản tiền này là hoàn toàn không có cơ sở.

Về yêu cầu thanh toán tiền hỗ trợ thuê nhà: 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.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Thế Anh Ph trình bày: Ông là chồng của bà Phạm Thị Yến O, vào ngày 24/4/2017 vợ chồng ông có mua căn hộ như lời trình bày của bà O. Nay ông thống nhất với lời khai và ý kiến của O.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 457/2020/DSST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân quận BT quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Phạm Thị Yến O yêu cầu bị đơn Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Tư vấn thương mại Dịch vụ địa ốc HQ có trách nhiệm bồi thường thiệt hại là số tiền thuê nhà do chậm giao nhà từ tháng 10/2018 đến tháng 11/2019 là 42.000.000 đồng và trả phạt 5% giá trị căn hộ (do không bàn giao căn hộ cho bà

khi đến hạn ngày 31/3/2019). Tổng cộng là 85.400.700 đồng (Tám mươi lăm triệu bốn trăm ngàn bảy trăm đồng).

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

- Ngày 13/10/2020, nguyên đơn – bà Phạm Thị Yến O 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 – bà Phạm Thị Yến O có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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 18/9/2020, Toà án nhân dân quận BT đưa vụ án ra xét xử và ban hành bản án số 457/2020/DSST, nguyên đơn – bà Phạm Thị Yến O có mặt tại phiên tòa. Ngày 13/10/2020, bà O 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 Thừa còn trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2.] Về sự vắng mặt của các đương sự: Nguyên đơn – bà Phạm Thị Yến O, bị đơn – Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Tư vấn thương mại Dịch vụ địa ốc HQ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Thế Anh Phương đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng 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

[3.] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp phát sinh giữa bà Phạm Thị Yến O 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 giải quyết của Toà 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.

[4.] Về nội dung tranh chấp:

[4.1.] Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội số 64/2017/HĐ-QPTNƠ-HHL.HQC ngày 24/4/2017 giữa bà Phạm Thị Yến O 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 dO 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 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 thừa nhận.

[4.2.] Về yêu cầu buộc bị đơn bồi thường tiền thuê nhà do chậm giao nhà từ tháng 10/2018 đến ngày 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/m^2, 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 cấn trừ công nợ và Biên bản bàn giao căn hộ ngày 19/12/2019.

Nhận thấy, tại khoản 7.1 Điều 7 của Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội số 64/2017/HĐ-QPTNƠ-HHL.HQC ngày 24/4/2017 được ký kết giữa bà Phạm Thị Yến O 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 bà O 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 09/3/2018 giữa bà Phạm Thị Yến O 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 64/2017/HĐ-QPTNƠ-HHL.HQC ngày 24/4/2017; 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.

Xét thấy, đối với các nội dung thỏa thuận đã nêu trên bị đơn xác định đã được 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 tháng 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 theo Phụ lục số 51/2019/HĐ-QPTNƠ-HHL.HQC ngày 08/01/2019. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường tiền thuê nhà từ tháng tháng 10/2018 đến tháng 11/2019 là 42.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[4.3.] 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 43.400.700 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 nhưng không có chữ ký của hộ bà Phạm Thị Yến O. 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 có 13 hộ dân cùng ký nhưng hộ bà Phạm Thị Yến O không tham gia.

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, nguyên đơn đều không tham gia trong các biên bản thỏa thuận này. 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, 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, không có văn bản xác nhận đồng ý với nội dung các biên bản làm việc này của nguyên 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 cấn trừ công nợ và Biên bản bàn giao căn hộ ngày 19/12/2019. Do đó, Hội đồng xét

xử có căn cứ xác định 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 43.400.700 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[5.] 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.

[6.] 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.

[7.] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị Yến O phải chịu án phí theo quy định của pháp luật đối với yêu cầu không được chấp nhận.

[8.] 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 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.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – bà Phạm Thị Yến O, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 457/2020/DSST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân quận BT.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Phạm Thị Yến O yêu cầu bị đơn là Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Tư vấn thương mại Dịch vụ địa ốc HQ có trách nhiệm bồi thường thiệt hại là số tiền thuê nhà do chậm bàn giao nhà từ tháng 10/2018 đến tháng 11/2019 là 42.000.000 đồng và trả phạt 5% giá trị căn hộ (do không bàn giao căn hộ cho bà khi đến hạn ngày 31/3/2019). Tổng cộng là 85.400.700 đồng (Tám mươi lăm triệu bốn trăm ngàn bảy trăm đồng)

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị Yến O phải chịu án phí sơ thẩm 4.270.035 đồng (Bốn triệu hai trăm bảy mươi ngàn không trăm ba mươi lăm đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 1.985.018 đồng (Một triệu chín trăm tám mươi lăm ngàn không trăm mười tám đồng) theo biên lai thu tiền số 0018892 ngày 23/8/2019 của Chi cục Thi hành

án dân sự quận BT. Bà O phải nộp thêm số tiền 2.285.017 đồng (Hai triệu hai trăm tám mươi lăm ngàn không trăm mười bảy đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị Yến O 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 0062177 ngày 13/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, bà O 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.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN		**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
Nguyễn Thị Huyền	**Trần Thị Thủy**	**Phùng Văn Hải**

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