

Bản án số: 505/2021/DS-PT

Ngày: 25/5/2021

*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 Trịnh Đắc Phú

*Các Thẩm phán:* 1/ Bà Nguyễn Thị Thu  
2/ Bà Phạm Thị Kim

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Thanh Trang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:** Ông Lê Trọng Long – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 20/5/2021 và ngày 25/5/2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 9/2021/DSPT ngày 05 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 471/2020/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 742/2021/QĐPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Ông Nguyễn Chí D, sinh năm 1967

2/ Bà Lý Thị Hoàng X, sinh năm 1972

Địa chỉ: đường A, phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà X là bà Trần Thị Thảo N, sinh năm 1988 hoặc bà Phan Quỳnh N, sinh năm 1955 (có mặt)

Địa chỉ: đường P, phường B, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty Cổ phần đầu tư V.

Địa chỉ: đường S, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Thanh T – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Thu H (theo Văn bản ủy quyền số 04/GUQ-VT/2020 ngày 25/6/2020.(có mặt).

Địa chỉ: đường T, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty: Ông Lê Hồng D – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Trần thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà T.

Địa chỉ: đường K, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Bá P – Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Văn T, sinh năm 1982 (Theo Văn bản ủy quyền lập ngày 08/6/2020) (có mặt).

Địa chỉ: đường K, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện ngày 16/4/2019, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 08/5/2019, Đơn yêu cầu đền bù thiệt hại ngày 03/6/2020 có người đại diện theo ủy quyền là bà Phan Quỳnh N trình bày:

[1] Ngày 13/9/2011 ông Nguyễn Chí D và bà Lý Thị Hoàng X có ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Cao ốc Thảo Loan Plaza với Công ty TNHH đầu tư xây dựng kinh doanh nhà T để mua 02 căn hộ số B2-1103, B2-1104 tầng 11, tổng diện tích 180,82m<sup>2</sup> với giá trị là 3.978.040.000 đồng (Ba tỷ chín trăm bảy mươi tám triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng), ông D và bà X đã thanh toán được 90% giá trị hợp đồng là 3.616.400.000 đồng (Ba tỷ sáu trăm mười sáu triệu bốn trăm nghìn đồng), 10% còn lại là 361.640.000 đồng sẽ thanh toán sau khi nhận căn hộ.

Do Công ty TNHH đầu tư xây dựng kinh doanh nhà T phá sản nên tài sản thế chấp là chung cư Cao ốc Thảo Loan Plaza được bán đấu giá và đơn vị trúng đấu giá là Công ty TNHH đầu tư V.

Căn cứ theo Quyết định số 6296/UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 30/11/2015 về việc chấp thuận cho chuyển nhượng một phần dự án Chung cư lô 3, lô 4 cụm 1 thuộc tổng thể dự án Khu dân cư Trung Sơn 6,57ha- Khu chức năng 6A Đô thị Nam thành phố, xã Bình Hưng cho công ty V. Công ty V phải có trách nhiệm kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Công ty T và

hoàn thiện căn hộ giao cho các khách hàng theo đúng hợp đồng đã ký kết.

Tuy nhiên sau khi Công ty V hoàn thiện các căn hộ thì không đồng ý giao cho ông D và bà X và yêu cầu ông D và bà X phải thực hiện theo bản thỏa thuận dự thảo mà Công ty V đưa ra với nhiều điều khoản trái với hợp đồng và Quyết định số 6296/UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong đó có phần yêu cầu ông D và bà X phải giao thêm số tiền là 197.595.792 đồng và miễn trừ tất cả các trách nhiệm về khoản phạt, thiệt hại mà Công ty T và Công ty V gây ra. Do vậy ông D và bà X yêu cầu:

1/ Yêu cầu bàn giao cho chúng tôi 2 căn hộ B2-1103 và B2-1104 (sàn 11) thuộc chung cư lô 3-4 cụm 1 thuộc tổng thể dự án Trung Sơn 6,57 ha- Khu chức năng 6A Đô thị Nam Thành phố, xã Bình Hưng cho chúng tôi. Công ty V phải có trách nhiệm kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Công ty T và hoàn thiện căn hộ giao cho các khách hàng theo đúng hợp đồng đã ký kết.

2/ Phát hành hóa đơn giá trị gia tăng trên khoản tiền mà chúng tôi đã đóng cho Công ty T là 3.614.400.000 đồng. Chúng tôi sẽ thực hiện nghĩa vụ đóng số tiền còn lại.

3/ Bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao cho 02 căn hộ theo từng tháng là 6.000.000đ/tháng/căn hộ. Được tính từ ngày Công ty cổ phần đầu tư V hoàn thiện giao nhà cho các hộ khác 01/6/2017 đến nay (36 tháng).

Tổng cộng số tiền đền bù thiệt hại được tính: 6.000.000đ/tháng x 36 tháng x 2 căn hộ = 432.000.000 đồng.

[2] Theo đơn phản tố ngày 15/6/2020, bản tự khai và các lần hòa giải tại tòa đại diện theo ủy quyền Công ty cổ phần đầu tư V là bà Lê Thị Thu H trình bày: Công ty Việt Tâm là đơn vị trúng đấu giá tài sản phát mãi để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam đối với Công ty TNHH đầu tư xây dựng kinh doanh nhà T.

Một phần tài sản bán đấu giá là Chung cư cao ốc Thảo Loan Plaza, trong đó có 02 căn hộ mã số: B2-1103, B2-1104 tầng 11, tổng diện tích 180,82m<sup>2</sup> với giá trị là 3.978.040.000 đồng, ông D và bà X đã thanh toán được 90% giá trị hợp đồng là 3.616.400.000 đồng.

Việc bên phía Công ty V chậm không giao căn hộ là do phía ông D bà X có lỗi vì công ty có gửi thông báo lên nhận căn hộ nhưng ông D bà X không đến nhận

Do phía ông D và bà X không đến nhận căn hộ do vậy Công ty V yêu cầu:

1/ Tuyên chấm dứt hiệu lực hợp đồng mua bán căn hộ cao ốc Thảo Loan Plaza (Block 3,4) ngày 13/9/2011 giữa Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Kinh doanh nhà T và ông Nguyễn Chí D, bà Lý Thị Hoàng X theo trường hợp hủy bỏ hợp đồng vì ông D, bà X vi phạm hợp đồng do chậm nghĩa vụ thanh toán.

2/ Buộc ông Nguyễn Chí D và bà Lý Thị Hoàng X bồi thường cho Công ty Cổ phần Đầu tư V số tiền lãi trên số tiền ông D chưa thanh toán theo Hợp đồng mua bán căn hộ tính đến ngày vụ án đưa ra xét xử, tạm tính từ tháng 6/2018 đến tháng 10/2020, cụ thể: 361.640.000 đồng x 1,5%/tháng x 29 tháng = 157.313.400 đồng.

3/ Buộc ông D thanh toán phí quản lý vận hành chung cư đối với 02 căn hộ mã số B3-1003 và B3-1004 tầng 11 Chung cư Citizen.TS từ tháng 6/2018 đến tháng 10/2020 là 36.490.000 đồng.

4/ Công ty Cổ phần đầu tư V sẽ hoàn trả lại số tiền 3.616.400.000 đồng, mà ông Dũng đã thanh toán cho Công ty T sau khi trừ đi khoản tiền bồi thường thiệt hại, phí quản lý vận hành, các chi phí phát sinh liên quan và sau khi Công ty V bán được căn hộ cho bên thứ ba.

5/ Công ty Cổ phần Đầu tư V được toàn quyền sở hữu, sử dụng căn hộ mã số B3-1003 và B3-1004 tầng 11 Chung cư Citizen.

[3] Đại diện theo ủy quyền Công ty TNHH ĐT XD KD nhà T ông Hoàng Văn T trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Chí D và bà Lý Thị Hoàng X, Công ty T xác nhận

Ngày 13/9/2011 ông Nguyễn Chí D và bà Lý Thị Hoàng X có ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Cao ốc Thảo Loan Plaza với Công ty TNHH đầu tư xây dựng kinh doanh nhà T để mua 02 căn hộ số B2-1103, B2-1104 tầng 11, tổng diện tích 180,82m<sup>2</sup> với giá trị là 3.978.040.000 đồng (Ba tỷ chín trăm bảy mươi tám triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng), ông D và bà X đã thanh toán được 90% giá trị hợp đồng là 3.616.400.000 đồng (Ba tỷ sáu trăm mười sáu triệu bốn trăm nghìn đồng), 10% còn lại là 361.640.000 đồng sẽ thanh toán sau khi nhận căn hộ.

Nay Công ty T đã bán đấu giá Tài sản cho công ty V nên công ty V có trách nhiệm tiếp tục thực hiện trách nhiệm bàn giao 02 căn hộ trên cho ông D và bà X là phù hợp với hợp đồng bán đấu giá tài sản mà Công ty V đã ký kết. Đồng

thời phía Công ty T nhận thấy việc xuất hóa đơn là nghĩa vụ của Công ty V chứ không phải nghĩa vụ của Công ty T. Đối với yêu cầu bồi thường của ông D và bà X thì đề nghị Tòa án xem xét.

Đối với phần phát hành hóa đơn giá trị gia tăng là trách nhiệm của Công ty V, bởi lẽ Công ty T không phải là chủ thể trực tiếp chuyển nhượng dự án cho Công ty V mà dự án trên là tài sản phát mãi của Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam để chi trả các khoản nợ. Do vậy khi Công ty V nhận chuyển nhượng dự án thì phải kế thừa toàn bộ nghĩa vụ của Công ty T.

Đối với những yêu cầu phản tố của Công ty V thì Công ty T thấy vô lý và không chấp nhận tất cả các yêu cầu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chí D, bà Lý Thị Hoàng X đối với Công ty cổ phần đầu tư V.

Buộc Công ty Cổ phần đầu tư V phải bàn giao 02 (hai) căn hộ có mã số căn hộ: B2-1103, B2-1104 thuộc lô B, sàn 11, tổng diện tích là 180,82m<sup>2</sup> thuộc tòa nhà chung cư 9A, xã H, huyện B (Hiện nay là Chung cư Citizen.TS), tọa lạc trên phần đất thuộc thửa 891-12 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã H, huyện B (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V914520, số và sổ 02001/10a/QSĐĐ/2834/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/11/2003, cập nhật biến động ngày 22/12/2015 cho Công ty TNHH đầu tư V).

2/ Buộc Công ty Cổ phần đầu tư V phải liên hệ với Chi cục thuế có thẩm quyền để phát hành hóa đơn giá trị gia tăng đối với hai căn hộ trên theo quy định pháp luật.

3/ Buộc Công ty Cổ phần đầu tư V phải bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Chí D, bà Lý Thị Hoàng X từ tháng 6/2018 đến tháng 11/2020 là 336.600.000 đồng. Công ty V tiếp tục bồi thường thiệt hại cho ông D, bà X cho đến khi ông D, bà X nhận được căn hộ trên.

Kể từ khi ông Nguyễn Chí D, bà Lý Thị Hoàng X có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty Cổ phần đầu tư V chưa thực hiện nghĩa vụ trả số tiền trên thì Công ty Cổ phần đầu tư V phải chịu thêm tiền lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4/ Ông Nguyễn Chí D và bà Lý Thị Hoàng X có trách nhiệm giao tiếp số tiền còn lại của hợp đồng là 361.640.000 đồng, ngay sau khi được chuyển giao quyền sở hữu căn hộ trên.

Kể từ khi Công ty Cổ phần đầu tư V có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Chí D, bà Lý Thị Hoàng X chưa thực hiện nghĩa vụ trả số tiền trên thì ông Nguyễn Chí D, bà Lý Thị Hoàng X phải chịu thêm tiền lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5/ Không chấp nhận tất cả các yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần đầu tư V đối với ông Nguyễn Chí D, bà Lý Thị Hoàng X về việc hủy bỏ hợp đồng, bồi thường thiệt hại, nộp phí vận hành chung cư, phí quản lý.

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

[4] Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét việc Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng đủ thủ tục tố tụng được qui định tại Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm về phần án phí.

### **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 nhận định:

Về các yêu cầu của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[1] Căn cứ vào hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 13/9/2011 ông Nguyễn Chí D, bà Lý Thị Hoàng X và Công ty TNHH đầu tư xây dựng kinh doanh nhà T (gọi tắt Công ty T) ký kết hợp đồng mua bán 02 căn hộ không số /2011/HĐMB-TL với nội dung là ông D, bà X sẽ mua 02 căn hộ do Công ty T là chủ đầu tư:

Mã số căn hộ: B2-1103, B2-1104 thuộc lô B, sàn 11

Diện tích 02 căn hộ là : 180,82m<sup>2</sup>

[2] Căn hộ thuộc tòa nhà chung cư 9A, xã H, huyện B (Hiện nay là Chung cư là Citizen.TS) tọa lạc trên phần đất thuộc thửa 891-12 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã H, huyện B (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V914520, số và sổ 02001/10a/QSĐĐ/2834/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/11/2003, cập nhật biến động ngày 22/12/2015 cho công ty TNHH đầu tư V).

[3] Đơn giá: 22.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Tổng 3.978.040.000 đồng, bao gồm thuế VAT, đơn giá không thay đổi trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng.

[4] Phương thức thanh toán Bên B thanh toán 90% giá trị hợp đồng là 3.616.400.000 đồng. Ông D và bà X đã thanh toán 90% giá trị hợp đồng theo phiếu thu ngày 13/9/2011. Số tiền còn lại được thanh toán sau khi bên B phát hành hóa đơn giá trị gia tăng.

Thời gian bàn giao căn hộ: vào quý 2/2012

[5] Do Công ty TNHH đầu tư xây dựng kinh doanh nhà T kinh doanh không hiệu quả nên tài sản thế chấp là chung cư Cao ốc Thảo Loan Plaza được bán đấu giá và đơn vị trúng đấu giá là Công ty TNHH đầu tư V. Theo chứng thư thẩm định ngày 03/7/2015 thì 02 căn hộ trên là tài sản nằm trong báo cáo kết quả thẩm định giá .

[6] Căn cứ theo Quyết định số 6296/UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 30/11/2015 về việc chấp thuận cho chuyển nhượng một phần dự án Chung cư lô 3, lô 4 cụm 1 thuộc tổng thể dự án Khu dân cư Trung Sơn 6,57ha - Khu chức năng 6A Đô thị Nam thành phố, xã H cho Công ty cổ phần đầu tư V (trước đây là Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư V) (gọi tắt là Công ty V). Công ty V phải có trách nhiệm kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Công ty T và hoàn thiện căn hộ giao cho các khách hàng theo đúng hợp đồng đã ký kết.

[7] Căn cứ Thông báo số 93/GĐ-GĐ ngày 29/5/2018 của Cục giám định nhà nước về Chất lượng công trình xây dựng thì công trình trên đã đủ điều kiện đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật.

[8] Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/3/2020 thì 02 căn hộ trên chưa có ai sử dụng và hiện đang do Công ty V quản lý.

[9] Dựa trên hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá thì Công ty V là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của công ty T. Trong các lần hòa giải tại tòa và tại

phiên tòa ngày hôm nay tất cả các đương sự đều thống nhất về số tiền mà ông D - bà X đã giao là 3.616.400.000 đồng.

[10] Ngay sau khi Công ty V sau khi nhận tài sản bán đấu giá và tiếp tục xây dựng chung cư và cho đến thời điểm hiện nay cũng không có phụ lục, thông báo nào thay đổi các điều kiện thỏa thuận khác trong Hợp đồng bằng văn bản gửi cho các khách hàng do đó Công ty V mặc nhiên thừa nhận các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng đã ký kết ngày 13/9/2011 giữa Công ty T và ông D- bà X.

Xét tất cả các yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[11] Đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ và yêu cầu Công ty V bàn giao hai căn hộ trên của ông Nguyễn Hoàng D, bà Lý Thị Hoàng X, Hội đồng xét xử xét thấy

Căn cứ vào Điều 39 Luật nhà ở 2005, Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP, Điều 18 Mục 3, thông tư 16/2010/TT thì Hợp đồng mua bán trên đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

[12] Phía bị đơn yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng mua bán căn hộ vì phía nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng mua bán căn hộ giữa nguyên đơn và công ty T đã thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định pháp luật. Khi Công ty V nhận mua tài sản bán đấu giá là dự án chung cư trên đã được Công ty T thông báo bằng danh sách các căn hộ có trong danh sách tài sản bán đấu giá và tại Quyết định số 6296/UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ngày 30/11/2015 có yêu cầu tại Điều 3 của Quyết định là phía công ty V phải “kế thừa và thực hiện quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao”. Đồng thời Công ty V có cam kết sẽ thực hiện tất cả các nghĩa vụ của Công ty T nhưng hiện nay phía Công ty V từ chối thực hiện nghĩa vụ là không có cơ sở chấp nhận.

[13] Đồng thời phía Công ty V có yêu cầu phản tố là buộc ông D, bà X phải bồi thường cho Công ty V số tiền lãi trên số tiền mà ông D, bà X chưa thanh toán, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu này là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ



Công ty V là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty T, trong quá trình Công ty V nhận chuyển nhượng tài sản bán đấu giá thì đã biết được tình trạng pháp lý của Hợp đồng mua bán trên nhưng phía Công ty V không có thiện chí thực hiện Hợp đồng. Công ty V liên tục vi phạm các điều kiện đã thỏa thuận trong hợp đồng và Quyết định số 6296/UBND bằng việc công trình đã xây dựng nhưng không thông báo bàn giao cho nguyên đơn, không có bất kỳ thông báo cho nguyên đơn về việc thay đổi hiện trạng, kết cấu công trình, cũng như không có bất kỳ văn bản này thay thế, sửa chữa bổ sung đối với Hợp đồng mà Công ty T đã ký với khách hàng. Đồng thời phía bị đơn vừa yêu cầu chấm dứt Hợp đồng vừa yêu cầu hoàn trả số tiền mà nguyên đơn đã nộp vừa yêu cầu bồi thường trên cơ sở không tiếp tục thực hiện Hợp đồng là mâu thuẫn và vô lý. Căn hộ đã hoàn thành nhưng phía công ty V chưa bàn giao thì không thể phát sinh yêu cầu bồi thường trên cơ sở số tiền chậm nộp.

[14] Phía ông D, bà X yêu cầu bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ là có cơ sở chấp nhận. Tại điểm 1 Điều 4 của Hợp đồng mua bán căn hộ thì các bên đã thỏa thuận “Nếu bên bán không giao nhà cho bên mua sau 12 tháng kể từ ngày đến hạn giao nhà mà không do lỗi của bên mua thì bên bán phải thanh toán lãi phát sinh trên số tiền mà bên bán đã nhận “. Như đã nhận định trên thì sau khi Công ty V nhận tài sản bán đấu giá và tiếp tục xây dựng thì ngày 29/5/2018 công trình được Thông báo bằng số 93/GĐ-GĐ1 của Cục giám định nhà nước về Chất lượng công trình xây dựng thì công trình đã hoàn thành và đủ điều kiện để đưa vào sử dụng nhưng phía Công ty V không bàn giao căn hộ mà không có thông báo nào là đã vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận. Phía nguyên đơn không yêu cầu tính lãi mà yêu cầu bồi thường theo giá thuê nhà là phù hợp và thấp hơn thiệt hại của bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Tuy nhiên phía ông D, bà X yêu cầu tính bồi thường thiệt hại từ tháng 6/2017 thì chưa đủ cơ sở mà nên tính từ tháng 6/2018 là phù hợp. Cụ thể từ tháng 6/2018 đến 11/2020 là 28 tháng  $\times 6.000.000 \times 2 \text{ căn} = 336.000.000 \text{ đồng}$ .

[15] Đồng thời kể từ ngày xét xử sơ thẩm phía bị đơn phải tiếp tục bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn cho đến khi nguyên đơn nhận được bàn giao căn hộ hoặc theo các Quyết định, quy định khác đối với yêu cầu bồi thường này.

[16] Đối với yêu cầu phát hành hóa đơn giá trị gia tăng của nguyên đơn đối với Công ty V thì Hội đồng xét xử xét thấy chấp nhận được, bởi lẽ Công ty V là

Công ty hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam thì phải thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước theo quy định pháp luật, việc chậm hoặc không thực hiện nghĩa vụ phát hành hóa đơn và nộp thuế là vi phạm pháp luật. Phía Công ty V cho rằng nghĩa vụ nộp thuế, phát hành hóa đơn giá trị gia tăng là nghĩa vụ của Công ty T nên kéo dài thời gian nộp thuế là không đúng. Căn cứ vào Thông báo số 3348/CCt-THNNVDT-TTHT ngày 29/4/2016 của Chi cục thuế huyện B và tại Điều 3 của Quyết định 6296/UBND thì Công ty V đã nắm rõ nghĩa vụ chịu thuế và phát hành hóa đơn giá trị gia tăng nhưng cố tình không thực hiện, kéo dài thời gian thực hiện nghĩa vụ của mình đối với Nhà nước, với khách hàng là vi phạm pháp luật.

[17] Đối với yêu cầu của Công ty V buộc nguyên đơn phải chịu phí quản lý vận hành chung cư đối với hai căn hộ trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào khoản 3 Điều 12 Luật nhà ở 2014 thì thời điểm chuyển giao quyền sở hữu là thời điểm bên mua nhận được nhà ở, sau khi chuyển giao quyền sở hữu thì mới phát sinh các quyền và nghĩa vụ đối với căn hộ được nhận, phía nguyên đơn chưa là chủ sở hữu chưa nhận được bàn giao căn hộ, chưa nhận thông báo yêu cầu nộp phí, nguyên đơn cũng chưa từng sử dụng các dịch vụ cũng như các tiện ích có trong căn hộ thì không thể phát sinh các nghĩa vụ chịu trách nhiệm đối với các phí này. Phía Công ty V trình bày tại phiên tòa nghĩa vụ của ông D, bà X phát sinh khi công ty hoàn thành xong công trình xây dựng là không đúng, Công ty V kéo dài thời gian bàn giao căn hộ là lỗi của Công ty V ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người mua căn hộ nhưng vẫn tính phí là không chấp nhận.

[18] Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy chấp nhận một phần các yêu cầu của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát sửa một phần án sơ thẩm về phần án phí.

[19] Về án phí DSST: Công ty Cổ phần Đầu tư V phải chịu là 26.490.000 đồng .

Ông Nguyễn Chí D và bà Lý Thị Hoàng X phải chịu án phí đối với yêu cầu bị bác là 4.800.000 đồng.

Công ty Cổ phần đầu tư V hoàn lại cho ông Nguyễn Chí D và bà Lý Thị Hoàng X chi phí thẩm định là 2.000.000 đồng

[20] Về án phí DSPT : Công ty Cổ phần đầu tư V phải chịu phí phí là 300.000 đồng đối với yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Ông Nguyễn Chí D và bà Lý Thị Hoàng X phải chịu án phí đối với yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận là 300.000 đồng.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ điều 357 của Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ vào Điều 39 Luật nhà ở 2005, Điều 12 Luật nhà ở 2014.

Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP, Điều 18 Mục 3, thông tư 16/2010/TT

Áp dụng 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 ông Nguyễn Chí D và bà Lý Thị Hoàng X.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư V.

Sửa án sơ thẩm về phần án phí.

### ***Tuyên xử:***

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chí D, bà Lý Thị Hoàng X đối với Công ty Cổ phần đầu tư V.

Buộc Công ty Cổ phần đầu tư V phải bàn giao 02 (hai) căn hộ có mã số căn hộ: B2-1103, B2-1104 thuộc lô B, sàn 11, tổng diện tích là 180,82m<sup>2</sup> thuộc tòa nhà chung cư 9A, xã H, huyện B (Hiện nay là Chung cư Citizen.TS), tọa lạc trên phần đất thuộc thửa 891-12 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã H, huyện B (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V914520, số và sổ 02001/10a/QSĐĐ/2834/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/11/2003, cập nhật biến động ngày 22/12/2015 cho Công ty TNHH đầu tư V).

[2] Buộc Công ty Cổ phần đầu tư V phải liên hệ với Chi cục thuế có thẩm quyền để phát hành hóa đơn giá trị gia tăng đối với hai căn hộ trên theo quy định pháp luật.

[3] Buộc Công ty Cổ phần đầu tư V phải bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Chí D, bà Lý Thị Hoàng X từ tháng 6/2018 đến tháng 11/2020 là 336.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi sáu triệu) đồng. Công ty V tiếp tục bồi thường thiệt hại cho ông D, bà X cho đến khi ông D, bà X nhận được căn hộ trên.

Kể từ khi ông Nguyễn Chí D, bà Lý Thị Hoàng X có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty Cổ phần đầu tư V chưa thực hiện nghĩa vụ trả số tiền trên thì Công ty Cổ phần đầu tư V phải chịu thêm tiền lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[4] Ông Nguyễn Chí D và bà Lý Thị Hoàng X có trách nhiệm giao tiếp số tiền còn lại của hợp đồng là 361.640.000 đồng (Ba trăm sáu mươi một triệu, sáu trăm bốn mươi ngàn đồng) ngay sau khi được chuyển giao quyền sở hữu căn hộ trên.

Kể từ khi Công ty Cổ phần đầu tư V có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Chí D, bà Lý Thị Hoàng X chưa thực hiện nghĩa vụ trả số tiền trên thì ông Nguyễn Chí D, bà Lý Thị Hoàng X phải chịu thêm tiền lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[5] Không chấp nhận tất cả các yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần đầu tư V đối với ông Nguyễn Chí D, bà Lý Thị Hoàng X về việc hủy bỏ Hợp đồng, bồi thường thiệt hại, nộp phí vận hành chung cư, phí quản lý.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư V phải chịu là 26.490.000 đồng (Hai mươi sáu triệu, bốn trăm chín mươi ngàn ) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 53.410.852 đồng (Năm mươi ba triệu, bốn trăm mười ngàn, tám trăm năm mươi hai đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0079673 ngày 03 tháng 7 năm 2020 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số

AA/2019/00779674 ngày 03 tháng 7 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Công ty Cổ phần đầu tư V nhận lại số tiền là 26.920.852 đồng ( Hai mươi sáu triệu, chín trăm hai mươi ngàn, tám trăm năm mươi hai) đồng.

Ông Nguyễn Chí D và bà Lý Thị Hoàng X phải chịu án phí đối với yêu cầu bị bác là 4.800.000.000 đồng (Bốn triệu tám trăm ngàn đồng) nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 55.780.400 đồng (Năm mươi lăm triệu, bảy trăm tám mươi ngàn bốn trăm đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0002431 ngày 09 tháng 7 năm 2019 và 10.640.000 đồng (Mười triệu, sáu trăm bốn mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0079466 ngày 11 tháng 6 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông D và bà X được nhận lại 61.620.000 đồng (Sáu mươi một triệu, sáu trăm hai mươi nghìn đồng).

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần đầu tư V phải chịu án 300.000 (ba trăm ngàn đồng) nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/0080634 ngày 15 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Chí D và bà Lý Thị Hoàng X phải chịu án phí đối với yêu cầu bị bác là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/0080680 ngày 15 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[8] Về lệ phí tố tụng: Công ty Cổ phần đầu tư V hoàn lại cho ông Nguyễn Chí D và bà Lý Thị Hoàng X chi phí thẩm định là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng).

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

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

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Huyện B;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Trịnh Đắc Phú**