

**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: 698/2021/DS-PT
Ngày: 17/12/2021
V/v Yêu cầu phạt do vi phạm
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 Phạm Hồng Loan

Các Thẩm phán: Ông Lê Ngọc Tường

Ông Uông Văn Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 12 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 408/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 8 năm 2020 về việc: “Yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do Bản án số 14/2020/DS-ST ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân Quận B (nay là Tòa án nhân dân thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4186/2021/QĐPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11516/2021/QĐ-PT ngày 09 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Huỳnh Minh H**, sinh năm 1987. (Có mặt)

Địa chỉ: Số Z4 đường N, Phường S, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Căn hộ C06.05, Chung cư S, đường M, phường T, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Đỗ Quốc H** – Văn phòng Luật sư H – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Phòng 1508 V, số 72 đường L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đ.

Địa chỉ: Số 10 đường M, phường T, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Phạm Đình Q**, sinh năm 1995. (Có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số 10 đường M, phường T, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 34/2020/GUQ – CT.HĐQT/ĐQM ngày 03/11/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đ).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Nguyễn Thị Thùy D**, sinh năm 1987. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số Z4 đường N, Phường S, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Căn hộ C06.05, Chung cư S, đường M, phường T, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Huỳnh Minh H.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân Quận B (nay là Viện kiểm sát nhân dân thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Huỳnh Minh H trình bày: Ngày 30/9/2017, ông và Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đ (sau đây gọi tắt là Công ty) đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0600/S- C-06.05/HĐMB, mã số căn hộ là C-06.05. Giá mua bán căn hộ là 6.001.198.000 đồng được chia làm 05 đợt thanh toán. Thời hạn bàn giao căn hộ là tháng 3 năm 2018.

Ông H đã thanh toán cho Công ty được 03 đợt đúng theo tiến độ với số tiền tổng cộng là 4.124.965.600 đồng. Đến đợt thanh toán thứ 04 là vào thời điểm *trong vòng tháng 3/2018*, ông H không nhận được Thông báo của Công ty yêu cầu thanh toán đợt 4 và nhận bàn giao căn hộ theo quy định trong Hợp đồng. Trong thời gian này, ông H đã liên tục yêu cầu Công ty giải thích và có câu trả lời xác đáng lý giải việc chậm bàn giao và việc bàn giao nhà sẽ thực hiện như thế nào cũng như đợt 4 sẽ thanh toán ra sao? Thế nhưng phía Công ty vẫn im lặng và không có bất kỳ văn bản hay giải thích nào về các thắc mắc trên của ông. Đến ngày 08/5/2018, Công ty có gửi cho ông Thông báo số 0955/2018/TB-ĐQM về việc điều chỉnh thời điểm bàn giao căn hộ sang tháng 7/2018. Lúc này ông có liên hệ với nhân viên của Công ty theo nội dung thông báo để phản hồi về việc không đồng ý điều chỉnh thời điểm bàn giao căn hộ và yêu cầu phía Công ty phải bàn giao căn hộ cũng như thực hiện các

nghĩa vụ theo quy định trong hợp đồng mà hai bên đã ký. Đến ngày 25/7/2018, Công ty tiếp tục gửi thông báo số 0980/2018/TB-ĐQM về việc bàn giao căn hộ và hướng dẫn cách thức đặt lịch nhận bàn giao căn hộ trên website của Công ty. Ngày 09/8/2018, ông Huỳnh Minh H đã thanh toán tiền đợt 4 cho Công ty và tiến hành đặt lịch nhận nhà theo hướng dẫn. Sau khi tiến hành đặt lịch xong trên website của Công ty thì ngày bàn giao căn hộ của ông là 18/9/2018 và ông đã nhận căn hộ đúng theo lịch mà ông đã đặt với Công ty. Chiếu theo lịch thanh toán được ghi trong hợp đồng mà hai bên đã ký thì Công ty bàn giao căn hộ cho ông không đúng như hợp đồng dẫn đến gây thiệt hại cho ông. Nay ông yêu cầu Công ty phải trả tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ, tiền phạt được tính như sau: Ngày bắt đầu tính phạt vi phạm của Công ty theo Hợp đồng là ngày 13/5/2018 đến ngày 23/6/2020 là 750.323.800 đồng (tạm tính đến thời điểm 23/6/2020) và yêu cầu Công ty hỗ trợ việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho ông như Hợp đồng đã ghi.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đ do bà Nguyễn Thị Hoàng Y là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 30/9/2017, Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đ và ông Huỳnh Minh H đã ký với nhau Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0600/S-C-06.05/HĐMB, mã số căn hộ là C-06.05. Giá mua bán căn hộ là 6.001.198.000 đồng. Lịch thanh toán đúng như ông Huỳnh Minh H trình bày, về thời gian thanh toán, bà đính chính lại tháng 3/2018 là thời gian dự kiến mà Công ty sẽ bàn giao căn hộ chứ không phải tháng 3/2018 là thời gian phải bàn giao căn hộ. Tuy nhiên, với mong muốn mang đến cho khách hàng môi trường sống hoàn hảo, năng động và tiện ích vượt trội, Công ty đã tiến hành nâng cấp các trang thiết bị bên trong các căn hộ và mặt ngoài của khu nhà chung cư. Do khu nhà chung cư có quy mô 605 căn hộ để ở và 16 căn hộ thương mại nên Công ty cần thêm thời gian để hoàn thiện việc nâng cấp trang thiết bị như nêu trên. Vì vậy, Công ty gửi Thông báo số 0955/2018/TB-ĐQM ngày 08/5/2018 đến toàn bộ khách hàng mua căn hộ tại khu nhà chung cư, trong đó có căn hộ của ông Huỳnh Minh H về việc dời thời điểm bàn giao căn hộ sang tháng 7/2018. Ông Huỳnh Minh H có nhận được thông báo này. Đến tháng 7/2018, Công ty hoàn tất việc nâng cấp trang thiết bị các căn hộ của khu nhà chung cư nên Công ty đã thông báo đến ông Huỳnh Minh H về việc thanh toán tiền đợt 4 và đặt lịch nhận bàn giao căn hộ được thể hiện tại Văn bản số 0980/2018/TB-ĐQM ngày 25/7/2018. Ông Huỳnh Minh H đã thực hiện thanh toán tiền mua căn hộ (đợt 4) theo Hợp đồng mua bán căn hộ và nhận bàn giao căn hộ để ở vào ngày 18/9/2018. Như vậy, ông Huỳnh Minh H đã nhận bàn giao căn hộ đúng như lịch mà ông đã đặt. Nay ông Huỳnh Minh H cho rằng Công ty vi phạm thời gian bàn giao căn hộ nên đã yêu cầu Công ty phải chịu phạt do vi phạm, Công ty có ý kiến như sau: Khi quyết định dời ngày bàn giao căn hộ, Công ty đã có thông báo gửi đến ông Huỳnh Minh H, ông Huỳnh Minh H đã nhận thông báo nhưng ông Huỳnh Minh H không phản hồi, không cản trở việc Công ty nâng cấp các trang thiết bị trong căn hộ cho nên Công ty tin rằng ông Huỳnh Minh H đồng ý với quyết định của Công ty. Khi ông H nhận thông báo nộp tiền đợt 4 và đặt lịch nhận

bàn giao căn hộ, ông Huỳnh Minh H đã thực hiện theo và được bàn giao căn hộ đúng theo lịch mà ông Huỳnh Minh H đã đặt. Như vậy, Công ty không có vi phạm về thời gian bàn giao căn hộ nên Công ty không chấp nhận trả tiền phạt theo yêu cầu của ông Huỳnh Minh H. Còn việc cấp giấy chứng nhận, Công ty sẽ làm đúng theo hợp đồng vì việc cấp giấy chứng nhận thuộc về cơ quan quản lý nhà nước.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy D trình bày: Bà nhất trí với ý kiến của ông Huỳnh Minh H và không bổ sung gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân Quận B (nay là Tòa án nhân dân thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Minh H về việc yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đ phải chịu phạt do chậm bàn giao căn hộ với số tiền là 750.323.800 đồng và Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đ phải hỗ trợ về việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho ông Huỳnh Minh H đối với căn hộ có mã số là C-06.05.

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

[2] Về án phí:

Ông Huỳnh Minh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 34.012.952 đồng nhưng được trừ vào số tiền 17.697.495 đồng mà ông Huỳnh Minh H đã tạm nộp án phí theo biên lai thu số 0016052 ngày 19 tháng 02 năm 2019 và 0027353 ngày 19 tháng 02 năm 2020 do cơ quan thi hành án dân sự Quận B lập. Ông Huỳnh Minh H còn phải nộp thêm số tiền 16.315.457 đồng. Ông Huỳnh Minh H chưa nộp đủ án phí.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 15/7/2020, nguyên đơn ông Huỳnh Minh H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 15/7/2020, Viện kiểm sát nhân dân Quận B (nay là Viện kiểm sát nhân dân thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 428/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân Quận B (nay là Tòa án nhân dân thành phố Th) với nội dung như sau: Theo Hợp đồng mua bán căn hộ được ký giữa ông Huỳnh Minh H với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đ thì ngày bàn giao căn hộ là trong vòng tháng 3/2018 hoặc có thể sớm hơn hoặc chậm hơn nhưng không được chậm quá 30 ngày làm việc kể từ ngày đến hạn bàn giao. Thực tế, ngày 18/9/2018 ông H mới được bàn giao căn hộ là vi phạm hợp đồng nên cần buộc Công ty Đ chịu tiền phạt từ ngày 13/5/2018 đến ngày 17/9/2018 mới đúng. Tòa án nhân dân Quận B (nay là Tòa án nhân dân thành phố Th) không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là không đảm bảo quyền lợi cho đương sự. Viện kiểm sát nhân dân Quận B (nay là

Viện kiểm sát nhân dân thành phố Th) đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết lại vụ án theo hướng đã phân tích.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Luật sư Đỗ Quốc H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Huỳnh Minh H trình bày: Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ được ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đ và ông Huỳnh Minh H thì thời gian bàn giao căn hộ là trong vòng tháng 3/2018 và nếu không thực hiện được đúng hạn cũng không được chậm quá 30 ngày làm việc. Nhưng đến ngày 18/9/2018, ông H mới chỉ được giao chìa khóa và thiết bị của căn hộ chứ hai bên chưa lập biên bản bàn giao vì Công ty không cung cấp được biên bản nghiệm thu công trình. Ngày 28/01/2019 Công ty được cơ quan có thẩm quyền có văn bản chấp thuận nghiệm thu. Như vậy, đến thời điểm này Công ty mới đủ điều kiện để bàn giao căn hộ. Chiếu theo Hợp đồng thì Công ty phải chịu lãi phạt tính đến thời điểm 28/01/2019. Phía Công ty cho rằng, thời hạn ghi trong Hợp đồng là dự kiến và có giao thông báo cho ông H về việc điều chỉnh lại thời điểm bàn giao căn hộ sang tháng 7/2018. Tuy nhiên, theo mục III của Phụ lục 1 ghi rõ ngày bàn giao là ngày ***trong vòng tháng 3/2018*** (không phải dự kiến) và khoản 4 Điều 19 của Hợp đồng quy định bất cứ sửa đổi nào của Hợp đồng chỉ có hiệu lực khi các bên cùng ký. Do đó, việc Công ty tự điều chỉnh ngày bàn giao căn hộ không có giá trị thực hiện đối với ông H. Do Công ty vi phạm nghĩa vụ bàn giao nên theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận của Hợp đồng thì Công ty phải thanh toán tiền phạt do vi phạm. Tính từ ngày 31/05/2018 đến ngày 28/01/2019 Công ty phải thanh toán tiền phạt cho ông H là 664.493.400 đồng. Ngoài ra, Công ty còn phải chịu tiền lãi do chậm thanh toán là 188.272.730 đồng. Tổng số tiền Công ty phải trả cho ông H là 852.766.130 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H.

Nguyên đơn ông Huỳnh Minh H không có ý kiến bổ sung.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đ do ông Phạm Đình Q là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thời gian bàn giao căn hộ được quy định trong Hợp đồng ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đ và ông Huỳnh Minh H chỉ là thời gian dự kiến. Ngày 08/5/2018, Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đ đã ra Thông báo số 0955/2018/TB-ĐQM về việc điều chỉnh lại thời điểm dự kiến bàn giao căn hộ sang tháng 7/2018. Thông báo có gửi cho ông H và ông H không có ý kiến phản đối. Ngày 25/7/2018, Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đ đã ra Văn bản số 0980/2018/TB-ĐQM thông báo đến ông Huỳnh Minh H về việc thanh toán tiền đợt 4 và đặt lịch nhận bàn giao căn hộ. Ông Huỳnh Minh H đã nộp tiền đợt 4 vào ngày 09/8/2014 và nhận bàn giao căn hộ ngày 18/9/2018 là đúng thời hạn theo thỏa thuận. Như vậy, Công ty không vi phạm thời gian bàn giao căn hộ. Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho ông H là thuộc thẩm quyền xét duyệt của cơ quan quản lý nhà nước. Hiện nay, cũng như các dự án khác, Khu đô thị mới T trong

đó có dự án căn hộ S đang nằm trong kế hoạch thanh tra của Thanh tra Chính phủ nên thủ tục xin cấp sổ hồng cho các dự án chung cư đã bàn giao đều bị kéo dài hoặc tạm dừng. Do đó, Công ty không thể đáp ứng được yêu cầu này của ông H. Tuy nhiên, khi điều kiện cho phép Công ty đảm bảo thực hiện đúng theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 3 Điều 8 của Hợp đồng đã ký. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận B (nay là Viện kiểm sát nhân dân thành phố Th) theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 428/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15/7/2020 của Viện kiểm sát nhân dân Quận B (Viện kiểm sát nhân dân thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, ngày 08/5/2018 Công ty đã ban hành Thông báo số 0955/2018/TB-ĐQM với nội dung: đòi thời gian bàn giao căn hộ để nâng cấp thiết kế, trang thiết bị của căn hộ; trường hợp không đồng ý liên hệ với Công ty để nhận căn hộ. Ông H đã không có văn bản phản đối. Ngày 25/7/2018, Công ty có Thông báo số 0980/2018/TB-ĐQM gửi ông H về việc bàn giao căn hộ đồng thời hướng dẫn thực hiện việc đặt lịch nhận căn hộ và ông H đã thực hiện theo Thông báo này. Ngày 09/8/2014 ông H thanh toán tiền đợt 4. Ngày 18/9/2018 ông H nhận bàn giao căn hộ theo lịch đăng ký. Như vậy Công ty không vi phạm về thời gian bàn giao căn hộ. Luật sư cho rằng công trình chưa hoàn tất thủ tục nghiệm thu nên không được bàn giao. Tuy nhiên, thực tế ông H đã nhận bàn giao căn hộ và nếu chưa đủ điều kiện bàn giao mà đã đưa vào sử dụng và bàn giao công trình mà xảy sự cố thì liên quan đến trách nhiệm bồi thường chứ không phải để tính vào thời gian Công ty chậm bàn giao căn hộ được.

Do đó, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận B (Viện kiểm sát nhân dân thành phố Th), không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Minh H giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của ông Huỳnh Minh H về việc yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đ trả số tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào Hợp đồng mua bán căn hộ số 0600/S-C-06.05/HĐMB ngày 30/9/2017 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng) và các Phụ lục I, II, III, IV, V được ký kết giữa Bên bán căn hộ là Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đ và Bên mua là ông Huỳnh Minh H, có cơ sở xác định thời gian bàn giao căn hộ được hai bên thống nhất ký kết là “trong vòng tháng 03/2018” (Mục III Phụ lục 1) nên thời gian bàn giao căn hộ được xác định là một ngày bất kỳ trong tháng 3/2018. Tại Khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Dân sự có quy định: *Khi thời hạn tính bằng tháng thì thời hạn kết thúc tại thời điểm kết thúc ngày tương ứng của tháng cuối cùng của thời hạn; nếu tháng kết thúc thời hạn không có ngày tương ứng thì thời hạn kết thúc vào ngày cuối cùng của tháng đó.* Đối chiếu với quy định này của pháp luật thì ngày 31/3/2018 là ngày cuối cùng Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đ phải bàn giao căn hộ.

Tại khoản 2, khoản 3 Điều 9 của Hợp đồng quy định: *Nếu không phải do Bên mua hoặc sự kiện bất khả kháng gây ra thì việc chậm bàn giao căn hộ không được quá 30 ngày làm việc kể từ ngày bàn giao; nếu không bên bán sẽ phải trả tiền lãi căn cứ trên số tiền mà bên mua đã thanh toán cho đến ngày bàn giao thực tế theo mức lãi suất bằng 0,05%/ngày.*

Như vậy, nếu không có sự kiện bất khả kháng hoặc do Bên mua thì thời hạn giao căn hộ có thể chậm nhưng không được quá 30 ngày làm việc nên thời hạn cuối cùng Công ty phải bàn giao căn hộ cho nguyên đơn là ngày 14/5/2018.

Thực tế, ngày 08/5/2018 Công ty có Thông báo số 0955/2018/TB-ĐQM với nội dung: Để tăng công năng sử dụng, tăng giá trị cho khu căn hộ, đảm bảo tốt nhất về thẩm mỹ, Công ty Đ phải tiến hành nâng cấp thiết kế trong căn hộ và điều chỉnh thiết kế mặt ngoài nên thời gian bàn giao dự kiến là tháng 7/2018 hoặc nếu muốn nhận căn hộ để hoàn thiện nội thất thì liên hệ với Công ty để được sắp xếp (BL 51). Như vậy, Thông báo này nêu ra 02 phương án để ông H lựa chọn: Phương án dời ngày bàn giao căn hộ do điều chỉnh thiết kế; Phương án nhận nhà theo dự kiến nêu trong Hợp đồng.

Căn cứ vào Hợp đồng mua bán căn hộ và các Phụ lục kèm theo được hai bên ký kết, thấy rằng: Tại mục 2 Phụ lục 3 của Hợp đồng quy định: Ông H phải thanh toán tiền đợt 04 trước khi nhận bàn giao căn hộ. Tuy nhiên, sau khi nhận được Thông báo số 0955/2018/TB-ĐQM của Công ty Đ, ông H không thanh toán đợt 04, không có yêu cầu được nhận căn hộ. Do đó, có cơ sở xác

định ông H không lựa chọn phương án nhận nhà theo dự kiến (ngày 14/5/2018) nêu trong Hợp đồng mà hai bên đã ký kết.

Ngày 25/7/2018, Công ty có Thông báo số 0980/2018/TB-ĐQM gửi ông H về việc bàn giao căn hộ và hướng dẫn thực hiện việc đặt lịch nhận căn hộ. Ông H đã thực hiện theo Thông báo này và tiến hành đặt lịch với Công ty để nhận bàn giao căn hộ như hướng dẫn. Như vậy, có cơ sở xác định ông H đã đồng ý với phương án di dời ngày bàn giao căn hộ của Công ty.

Xét thấy, ông H không lựa chọn phương án nhận căn hộ theo dự kiến là ngày 14/5/2018 nhưng lại khởi kiện yêu cầu Công ty phải trả tiền lãi của thời gian chậm giao căn hộ tính từ ngày 14/5/2018 đến ngày 18/9/2018 (ngày nhận bàn giao nhà) và tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ đến ngày công trình được nghiệm thu cộng với tiền lãi do chậm thanh toán là không có cơ sở. Bản án sơ thẩm đã tuyên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Huỳnh Minh H về việc buộc Công ty Đ phải trả tiền phạt do vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ là đúng.

Đối với yêu cầu của ông H buộc Công ty phải tiến hành việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho ông H, nhận thấy: Theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng thì trong vòng 50 ngày kể từ ngày Bên mua được bàn giao căn hộ, Bên bán sẽ nỗ lực tối đa tiến hành các thủ tục cần thiết để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho Bên mua. Tuy nhiên, các bên đều nhìn nhận rằng thủ tục cấp giấy chứng nhận căn cứ theo quy định của pháp luật và tùy thuộc sự xét duyệt của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện cho bị đơn trình bày, đến thời điểm này chưa tiến hành được thủ tục cấp giấy chứng nhận cho Bên mua là do dự án đang nằm trong kế hoạch thanh tra chung của Thanh tra Chính phủ nên thủ tục hành chính pháp lý về đầu tư xây dựng của các dự án trong Thành phố và thủ tục xin cấp sổ hồng cho các dự án đều bị kéo dài hoặc tạm dừng. Nguyên đơn xuất trình Quyết định 1416/QĐ-TTCP ngày 05/6/2017 của Thanh tra Chính phủ, Thông báo 1041/TB-TTCP ngày 26/6/2019 của Thanh tra Chính phủ về chương trình kế hoạch thanh tra. Như vậy, việc chưa tiến hành được các thủ tục cần thiết để xin cấp giấy chứng nhận cho Bên mua là lý do khách quan không phải lỗi của Bên bán. Do đó, yêu cầu của ông H buộc Công ty phải tiến hành ngay thủ tục cấp giấy cho ông là không thể. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông H là có căn cứ.

Từ sự phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông H; Chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông H phải chịu trên yêu cầu không được Tòa chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Minh H phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 148, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Khoản 1 Điều 148, Điều 275 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26, Điều 27, Điều 29 của 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;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Minh H.

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm:

1/ Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện kiểm sát Quận B (nay là Viện kiểm sát nhân dân thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Minh H về việc yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đ phải chịu phạt do chậm bàn giao căn hộ với số tiền là 750.323.800 (Bảy trăm năm mươi triệu, ba trăm hai mươi ba ngàn, tám trăm) đồng và Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đ phải tiến hành các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho ông Huỳnh Minh H đối với căn hộ có mã số là C-06.05.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Minh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 34.012.952 (Ba mươi bốn triệu, không trăm mười hai ngàn, chín trăm năm mươi hai) đồng nhưng được trừ vào số tiền 17.697.495 (Mười bảy triệu, sáu trăm chín mươi bảy ngàn, bốn trăm chín mươi lăm) đồng mà ông Huỳnh Minh H đã tạm nộp án phí theo biên lai thu số AA/2017/0016052 ngày 19/02/2019 và AA/2018/0027353 ngày 19/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Th). Ông Huỳnh Minh H còn phải nộp thêm số tiền 16.315.457 (Mười sáu triệu, ba trăm mười lăm ngàn, bốn trăm năm mươi bảy) đồng.

4/ Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Huỳnh Minh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông H đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số AA/2018/0027777 ngày 17/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Th). Ông H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi

hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS thành phố Th;
- TAND thành phố Th;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/20)

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

Phạm Hồng Loan

