

**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: 679/2021/DS-PT

Ngày: 07/12/2021

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: Bà Phạm Hồng Loan

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền

Ông Lại Huỳnh Tú

- 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: Bà Nguyễn Thị Mộng Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 07 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 604/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do Bản án số 65/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 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.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4185/2021/QĐPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Mê L, sinh năm 1940.

Địa chỉ: Căn hộ A-06.09, Khu căn hộ S, số 2 đường 13, phường Th, thành phố Th (Quận B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn D, sinh năm 1986. (Có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số 10 đường L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 001424, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/02/2020 do Văn phòng Công chứng L, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

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

Địa chỉ: Số 10 đường M, phường Th, thành phố Th (Quận B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Đình Q, sinh năm 1995 và/hoặc bà Huỳnh Kim D, sinh năm 1984. (Ông Q, bà D có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số 10 đường M, phường Th, thành phố Th (Quận B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số 09/2021/GUQ-CT.HĐQT/ĐQM ngày 03/11/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ).

3. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Nguyễn Mê L và bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ.

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 bà Nguyễn Mê L do ông Nguyễn D là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 28/12/2016, Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ (sau đây gọi tắt là Công ty) và ông Võ Phú Đ ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 0082/S-A-06.09/HĐMB với nội dung Công ty bán cho ông Đ căn hộ số A-06.09, loại căn hộ S1a, tầng số 6, tháp A thuộc Dự án đầu tư xây dựng chung cư tại Lô 6-9 thuộc Dự án Khu nhà ở phức hợp, thương mại dịch vụ tổng hợp đa chức năng và Bệnh viện quốc tế thuộc khu chức năng số 6 phía Bắc đường M trong Khu đô thị mới Th, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, được sự chấp thuận của Công ty, ông Đ và vợ là bà Lâm Mẫu D chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ số 0082/S-A-06.09/HĐMB lại cho ông Ngô Tấn L vào ngày 03/8/2017; ông L tiếp tục chuyển nhượng Hợp đồng cho bà Nguyễn Ngọc B vào ngày 08/11/2017; bà B chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ cho bà Nguyễn Mê L vào ngày 15/3/2018 với giá trị chuyển nhượng là 3.429.444.000 đồng và bà L được tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan của ông Đ, ông L, bà B theo Hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với Công ty.

Theo quy định tại Hợp đồng mua bán căn hộ số 0082/S-A-06.09/HĐMB và các phụ lục đính kèm (có sửa đổi bổ sung ngày 12/6/2017), thời hạn Công ty phải bàn giao căn hộ A-06.09 cho bà L là không chậm hơn 30 ngày làm việc kể từ ngày 31/3/2018 nhưng Công ty vẫn không bàn giao căn hộ trong khi bà L đã thanh toán tổng số tiền là 2.020.349.400 đồng.

Ngày 08/5/2018, Công ty ra Công văn số 0955/2018/TB-ĐQM thông báo về việc điều chỉnh thời điểm bàn giao căn hộ cụ thể, thời điểm bàn giao căn hộ A-06.09 cho bà L là “trong vòng tháng 7/2018”. Bà L có nhận được

Thông báo số 0955 nêu trên, bà L không chấp nhận việc đơn phương điều chỉnh này của Công ty nhưng không có văn bản phản hồi.

Theo Lịch biểu thanh toán, bà L có nghĩa vụ thanh toán tiền đợt 6 trong vòng 14 ngày kể từ ngày Công ty gửi Thông báo bàn giao căn hộ và trước khi bà L nhận bàn giao căn hộ nhưng đã quá thời hạn bàn giao căn hộ mà phía Công ty không có thông báo nên bà L đã chủ động thực hiện việc thanh toán số tiền đợt 6 vào ngày 26/11/2018. Tính đến ngày 26/11/2018, bà L đã thanh toán cho Công ty tổng cộng là 3.261.081.550 đồng.

Ngày 03/12/2018, Công ty bàn giao căn hộ A-06.09 và trang thiết bị trong căn hộ cho bà L. Bà L có ký nhận vào Biên bản bàn giao căn hộ, bàn giao trang thiết bị, đã nhận chìa khóa căn hộ để vào ở. Tuy nhiên, việc bàn giao căn hộ của Công ty không đúng quy định pháp luật vì chưa có nghiệm thu công trình cũng như văn bản chấp nhận kết quả nghiệm thu của cơ quan có thẩm quyền về quản lý xây dựng. Sau nhiều lần bà L yêu cầu, tại buổi họp ngày 25/5/2019, Công ty tiến hành bàn giao cho bà L 01 bản Biên bản bàn giao căn hộ A-06.09 có chữ ký và con dấu của Công ty và cho bà L xem (không cung cấp) bản photocopy Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 25/GĐ-GĐ-HT ngày 28/01/2019 do Cục Kiểm định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng thuộc Bộ Xây dựng thực hiện.

Do Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ thực hiện không đúng quy định của pháp luật cũng như hợp đồng mà hai bên ký kết nên bà L khởi kiện Công ty đến Tòa án yêu cầu giải quyết các vấn đề sau: Thay thế những thiết bị đã lắp đặt không đúng thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán căn hộ số 0082/S-A-06.09/HĐMB ngày 28/12/2016 là bàn đá bếp đá đen Ấn Độ, phụ kiện bếp nhãn hiệu Higold, cửa sổ bớt đi 01 cánh thành bàn đá bếp đá Quartz, phụ kiện bếp nhãn hiệu Hafele, lắp đủ cửa sổ, giá trị ước tính là 50.000.000 đồng; trường hợp Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ không thực hiện việc thay thế các thiết bị nêu trên, đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ thanh toán các chi phí mà bà L thuê bên thứ ba thực hiện theo giá trị thực tế tại thời điểm bà L thuê; thanh toán tiền lãi chậm bàn giao căn hộ tính đến thời điểm các bên hoàn tất thủ tục bàn giao căn hộ và ký Biên bản bàn giao căn hộ theo đúng quy định của Hợp đồng, tạm tính đến ngày 25/5/2019, tổng cộng là 493.511.000 đồng, cụ thể như sau: tiền lãi từ ngày 11/5/2018 đến 25/11/2018 (198 ngày) là: $198 \times 0,05\% \times 2.020.349.400 \text{ đồng} = 200.014.590 \text{ đồng}$, tiền lãi từ ngày 26/11/2018 đến 25/5/2019 (180 ngày) là: $180 \times 0,05\% \times 23.261.081.550 \text{ đồng} = 293.497.339 \text{ đồng}$.

Ngày 16/6/2020, nguyên đơn rút yêu cầu buộc Công ty thay thế thiết bị lắp đặt không đúng, xác định lại thời hạn Công ty phải bàn giao căn hộ cho bà L là ngày 15/5/2018. Như vậy, tiền lãi chậm bàn giao căn hộ sẽ được tính bắt đầu từ ngày 16/5/2018 đến ngày 25/5/2019 với số tiền tổng cộng là 487.450.881 đồng, cụ thể: Tiền lãi từ ngày 16/5/2018 đến 25/11/2018 (193

ngày) là: $193 \times 0,05\% \times 2.020.349.400$ đồng = 194.963.717 đồng; tiền lãi từ ngày 26/11/2018 đến 25/5/2019 (180 ngày) là: $180 \times 0,05\% \times 23.261.081.550$ đồng = 293.497.339 đồng.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ do bà Huỳnh Kim D là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà xác nhận quá trình ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 0082/S-A-06.09/HĐMB ngày 28/12/2016 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ với ông Võ Phú Đ và quá trình bà L nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ số 0082 nêu trên như trình bày của nguyên đơn là đúng. Đồng thời bà D xác nhận vào ngày 03/12/2018, Công ty đã tiến hành thủ tục bàn giao căn hộ A06.09 cho bà L.

Bà D cho rằng, với tiêu chí tận tâm, mong muốn mang đến cho khách hàng những căn hộ có giá trị tốt nhất, Công ty đã có văn bản thông báo đến tất cả khách hàng (hơn 600 căn hộ tại Dự án S) bao gồm bà L, về việc điều chỉnh thời hạn bàn giao để tiến hành nâng cấp thiết kế, trang thiết bị của căn hộ. Bà L sau khi nhận thông báo đã không có bất kỳ văn bản thể hiện không đồng ý hoặc có hành động ngăn cản Công ty thực hiện nâng cấp thiết kế, trang thiết bị căn hộ. Thực tế, việc nâng cấp thiết kế, trang thiết bị đã làm gia tăng giá trị cho mỗi căn hộ, cư dân sinh sống tại Dự án S được tận hưởng môi trường sống sinh thái, văn minh trong một đô thị cao cấp với đầy đủ các tiện ích, nhu cầu sinh hoạt, nghỉ dưỡng như: hồ bơi, khu vực BBQ, phòng tập gym, spa, khu vực sinh hoạt cộng đồng và khu mua sắm thương mại. Do đó, việc bà L khởi kiện yêu cầu Công ty phải thanh toán tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ là không có căn cứ, không hợp pháp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ phải trả cho bà Nguyễn Mê L tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ A-06.09 từ ngày 16/5/2018 đến ngày 07/8/2018 là 84.854.675 đồng.

Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Mê L là buộc Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ phải thay thế trang thiết bị trong căn hộ A-06.09.

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

Ngày 05/10/2020, Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 14/10/2020, nguyên đơn bà Nguyễn Mê L có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với nội dung buộc Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ phải trả lãi do việc chậm bàn giao căn hộ tính đến ngày 25/5/2019.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo. Bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà Nguyễn Mê L do ông Nguyễn D là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ số 0082/S-A-06.09/HĐMB ngày 28/12/2016 thì Công ty sẽ bàn giao căn hộ cho khách hàng trước hoặc sau 30 ngày làm việc của thời điểm trong vòng tháng 3/2018, nghĩa là chậm nhất bà L sẽ được nhận căn hộ vào ngày 15/5/2018. Đến ngày 25/5/2019 bà L mới được nhận biên bản bàn giao có đầy đủ chữ ký và con dấu của Công ty là vi phạm thời gian bàn giao căn hộ.

Thông báo số 0955/2018/TB-ĐQM ngày 08/5/2018 là văn bản đơn phương của Công ty không có sự xác nhận đồng ý của bà L nên không có giá trị pháp lý. Còn Thông báo số 0980/2018/TB-ĐQM ngày 25/7/2018 về việc bàn giao căn hộ nhưng không có ngày bàn giao cụ thể là không đúng thỏa thuận của các bên tại hợp đồng và bà L cũng không nhận được thông báo này.

Do Công ty vi phạm về thời gian bàn giao căn hộ nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, buộc Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ phải thanh toán cho bà L số tiền phạt là 487.450.881 đồng.

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: Bà L là người nhận chuyển nhượng lại hợp đồng của khách hàng trước và Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ đã có văn bản chấp thuận việc chuyển nhượng này. Tại điểm u khoản 1 Điều 1 của Hợp đồng chuyển nhượng quy định ngày bàn giao là ngày mà bên bán dự định bàn giao căn hộ cho bên mua và được thể hiện trong phụ lục hợp đồng là trong vòng tháng 3/2018. Như vậy, thỏa thuận này không xác định thời gian cụ thể ngày bàn giao nên khách hàng có thể nhận căn hộ trong tháng 3/2018 nhưng cũng có thể là một thời điểm khác tùy theo tiến độ xây dựng của công trình. Trong quá trình thực hiện hợp đồng Công ty đều có thông báo gửi đến khách hàng.

Theo Thông báo số 0955/2018/TB-ĐQM ngày 08/5/2018 có 02 nội dung: dời thời gian dự kiến 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. Bà L đã không có ý kiến phản hồi có nghĩa là đồng ý với việc dời ngày bàn giao.

Ngày 25/7/2018, Công ty gửi Thông báo số 0980 cho bà L về việc bàn giao căn hộ. Bà L không thanh toán tiền đợt 6 trong thời hạn 14 ngày theo thông báo mà đến ngày 26/11/2018 bà L mới thanh toán. Ngày 03/12/2018 Công ty bàn giao căn hộ cho bà L là đúng thời hạn. Bà L nhận nhà vào tháng 12/2018 là do lỗi của bà L đã thanh toán tiền đợt 6 trễ 95 ngày so với quy định. Lẽ ra, bà L phải chịu tiền lãi phạt do chậm thanh toán nhưng Công ty cũng không đặt vấn đề này ra là đã rất có thiện chí với khách hàng. Việc người đại diện cho rằng không nhận được Thông báo 0980 là điều vô lý vì Công ty đã gửi đúng địa chỉ ghi trong văn bản đề nghị chấp thuận việc chuyển nhượng hợp đồng giữa bà B và bà L và theo báo phát từ bưu điện thì bà Q con dâu của bà L đã ký nhận thông báo này. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Công ty tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

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: 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: dời 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. Bà L đã không có ý kiến phản hồi và ngày 26/11/2018 bà L mới thanh toán tiền đợt 6 và đặt lịch nhận bàn giao căn hộ theo hướng dẫn của Công ty là có nghĩa bà đồng ý dời thời gian bàn giao căn hộ. Ngày 03/12/2018, bà L nhận bàn giao căn hộ. Như vậy, ngày 26/11/2018 bà L mới đóng tiền đợt 6 và ngày 03/12/2018 được nhận bàn giao căn hộ là đúng thời hạn. Người đại diện của bà L cho rằng bà L không nhận được Thông báo 0980 nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Mê L; chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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:

Căn cứ vào Hợp đồng mua bán căn hộ số 0082/S-A-06.09/HĐMB ngày 28/12/2016 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng), các Phụ lục I, II, III, IV, V, Phụ lục hợp đồng số 05/PLTĐLTT-0082/S-A06.09/HĐMB và đơn đề nghị chấp thuận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ của bà Nguyễn Ngọc B đề ngày

10/3/2018, Văn bản số 18/2018/CTCN-MB ngày 10/3/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ về việc chấp thuận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ, Văn bản số 18/2018/XNCN –ĐQM ngày 23/3/2018 về việc xác nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán, có cơ sở xác định bà Nguyễn Mê L mua căn hộ A-06.09 Khu căn hộ S của Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ. Theo hợp đồng các bên ký kết thì thời gian bàn giao căn hộ được hai bên thống nhất là “trong vòng tháng 3/2018” 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 0082/S-A-06.09/HĐMB quy định: Nếu không phải do bên mua hoặc sự kiện bất khả kháng gây ra thì việc chậm bàn giao 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 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 18). Như vậy, Thông báo này nêu ra 02 phương án để bà L 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: Bà L phải thanh toán tiền đợt 06 trước khi nhận bàn giao căn hộ. Tuy nhiên, sau khi nhận được Thông báo số 0955/2018/TB-ĐQM của Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ, bà L không thanh toán đợt 06, cũng không có yêu cầu được nhận căn hộ. Do đó, có cơ sở xác định bà L 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 bà L về việc bàn giao căn hộ và hướng dẫn thực hiện việc đặt lịch nhận căn hộ. Người đại diện của bà L cho rằng bà L không nhận được Thông báo số 0980/2018/TB-ĐQM vì Thông báo gửi về địa chỉ 13-02 Cao ốc A, số 8 đường

Th, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh không phải địa chỉ bà L sinh sống. Xét, địa chỉ 13-02 Cao ốc A, số 8 đường Th, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là địa chỉ liên lạc của bà L được thể hiện tại Văn bản đề nghị chuyển nhượng của bà B – là người bà L nhận chuyển nhượng lại căn hộ. Bà B và bà L không có quan hệ gì khác ngoài giao dịch chuyển nhượng lại căn hộ. Do đó, có cơ sở xác định địa chỉ nêu trên do bà L cung cấp cho bà B. Theo báo phát từ bưu điện thì người nhận thông báo này là bà Q là con dâu của bà L. Mặt khác Thông báo 0980 là Thông báo thứ 02 Công ty gửi cho bà L về địa chỉ này và người đại diện cho bà L thừa nhận bà L có nhận được Thông báo trước. Do đó, lời khai nại của người đại diện của bà L rằng bà L không nhận được Thông báo 0980 là không có căn cứ.

Theo thỏa thuận để nhận bàn giao nhà bà L phải thanh toán tiền đợt 6 và trong vòng 14 ngày kể từ ngày bà L đóng tiền Công ty sẽ bàn giao căn hộ cho bà L. Bà L nhận Thông báo 0980 vào ngày 31/7/2018 nhưng đến ngày 26/11/2018 bà L mới thanh toán tiền đợt 6 và tiến hành đặt lịch với Công ty để nhận bàn giao căn hộ. Ngày 03/12/2018 Công ty đã bàn giao căn hộ cho bà L. Như vậy, có cơ sở xác định Công ty không vi phạm việc bàn giao căn hộ cho bà L mà bà L mới là người không thực hiện đúng về thời hạn thanh toán. Tuy nhiên, vấn đề này Công ty không đặt ra nên Tòa không xem xét.

Từ sự phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Mê L; Chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ; Chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Mê L buộc Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ phải thanh toán tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ là 487.450.881 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà L thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa Bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 148, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

Căn cứ Điều 12, 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 bà Nguyễn Mê L;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ;

Tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Mê L về việc buộc Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ phải thay thế trang thiết bị trong căn hộ A-06.09 như sau: Bàn đá bếp đá Quartz, phụ kiện bếp nhãn hiệu Hafele, lắp đủ cửa sổ, giá trị ước tính là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Mê L buộc Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ phải trả tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ cho bà Nguyễn Mê L với số tiền là 487.450.881 (Bốn trăm tám mươi bảy triệu, bốn trăm năm mươi ngàn, tám trăm tám mươi một) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Mê L được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho bà L là 13.120.220 (Mười ba triệu, một trăm hai mươi ngàn, hai trăm hai mươi) đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0027123 ngày 13/12/2019 và số AA/2018/0027163 ngày 23/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đ là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số AA/2018/0027980 ngày 06/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Mê L. Bà L được hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số AA/2018/0028088 ngày 21/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh.

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 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, 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;

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

- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/20)



Phạm Hồng Loan