

Bản án số: 636/2020/DS-PT
Ngày: 08/7/2020
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 Lê Thị Hoàng Hoa
Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Kim Dung
Ông Nguyễn Tiến Dũng

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Thủy - 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 toà: Ông Tào Minh Quân - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 277/2020/TLPT-DS, ngày 25 tháng 3 năm 2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 37/2020/DS-ST, ngày 14 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận M.H, Thành phố Hồ Chí Minh bị nguyên đơn ông Trần Phi L.0 kháng cáo một phần.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2363/2020/QĐXXPT-DS, ngày 25 tháng 5 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 6008/2020/QĐPT-DS, ngày 18 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Phi L.0. Sinh năm 1968.

Địa chỉ: 331/49/22 Đường P.I, phường M.B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn MNL.

Địa chỉ: 64 TN.X1, khu phố B, phường TN, Quận M.H, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn An D. Sinh năm 1993.

Địa chỉ: 42/28 Đường H, phường M.H, Quận T.B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Nhật Tr. Sinh năm 1993.

Địa chỉ: 778 Đường TX, phường H.N, quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Văn bản ủy quyền số 77/2020/GUQ-MNL, ngày 07/7/2020). (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Huỳnh Diễm L. Sinh năm 1973.

Địa chỉ: 331/49/22 Đường P.I, phường M.B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Phi L.0 trình bày:

Ngày 25/11/2016 ông L.0 và Công ty TNHH MNL có ký 02 hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số B-12Bis-07/HĐ/MT/2016 và số B-12Bis-04/HĐ/MT/2016. Theo đó, ông L.0 mua của Công ty TNHH MNL 02 căn hộ gồm:

- Căn hộ số B-12Bis-04 thuộc khối nhà B dự án Khu chung cư cao tầng M.T thuộc thửa đất số 73, 74, 75, 76, 1511, 1512, 78, 79, tờ bản đồ số 46, 47 Bộ địa chính phường T.N, Quận M.H (theo tài liệu năm 2004) tọa lạc tại phường T.N, Quận M.H, Thành phố Hồ Chí Minh; diện tích sàn xây dựng 69.90m²; năm hoàn thành xây dựng là 2017; mục đích sử dụng để ở; giá trị căn hộ 1.211.374.320đ; hình thức thanh toán chia thành 17 đợt, đợt 01 khi ký hợp đồng thanh toán 20% giá trị hợp đồng tương đương số tiền 242.274.864đ, 16 đợt còn lại mỗi đợt thanh toán 5% theo tiến độ tương đương số tiền 60.568.716đ/đợt.

- Căn hộ số B-12Bis-07 thuộc khối nhà B dự án Khu chung cư cao tầng M.T thuộc thửa đất số 73, 74, 75, 76, 1511, 1512, 78, 79, tờ bản đồ số 46, 47 Bộ địa chính phường T.N, Quận M.H (theo tài liệu năm 2004) tọa lạc tại phường T.N, Quận M.H, Thành phố Hồ Chí Minh; diện tích sàn xây dựng 75.21m²; năm hoàn thành xây dựng là 2017; mục đích sử dụng để ở; giá trị căn hộ 1.303.397.176đ; hình thức thanh toán chia thành 17 đợt, đợt 01 khi ký hợp đồng thanh toán 20% giá trị hợp đồng tương đương số tiền 260.679.435đ, 16 đợt còn lại mỗi đợt thanh toán 5% theo tiến độ tương đương số tiền 65.169.858đ/đợt.

Tổng giá trị của 02 hợp đồng là 2.514.771.496 đồng. Ông L.0 đã trả tiền mua căn hộ theo tiến độ và theo thông báo đóng tiền của Công ty TNHH MNL. Cụ thể:

Từ ngày 26/11/2016 đến ngày 18/12/2018, tổng cộng ông L.0 đã thanh toán cho Công ty TNHH MNL số tiền là 2.389.032.197 đồng.

Do Công ty TNHH MNL vi phạm nghĩa vụ giao nhà theo hợp đồng, nay ông L.0 yêu cầu:

- Buộc Công ty TNHH MNL phải bàn giao 02 căn hộ nêu trên cho ông L.0 theo 02 hợp đồng số B-12Bis-07/HĐ/MT/2016 và số B-12Bis-04/HĐ/MT/2016 ngày 25/11/2016 mà hai bên đã ký kết.

- Buộc Công ty TNHH MNL phải thanh toán cho ông L.0 số tiền do vi phạm nghĩa vụ bàn giao 02 căn hộ theo mức lãi suất 9%/năm (theo Quyết định 2868/QĐ-NHNN, ngày 29/11/2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam), tính từ thời điểm Công ty TNHH MNL chậm giao nhà (ngày 01/02/2018) cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Ông L.0 xin rút phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH MNL phải bồi thường tiền do vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/01/2018.

- Ngoài ra Công ty TNHH MNL còn phải tiếp tục bồi thường tiền cho ông L.0 do vi phạm nghĩa vụ bàn giao 02 căn hộ từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi Công ty TNHH MNL bàn giao 02 căn hộ trên cho ông L.0 theo mức lãi suất 9%/năm trên tổng số tiền ông L.0 đã thanh toán cho Công ty TNHH MNL.

Tại bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, các biên bản hòa giải bị đơn Công ty TNHH MNL có ông Nguyễn An D trình bày:

Công ty TNHH MNL là chủ đầu tư dự án Khu chung cư cao tầng M.T tại phường T.N, Quận M.H và được phép ký hợp đồng bán các căn hộ với khách hàng theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/11/2016, ông Trần Phi L.0 và Công ty TNHH MNL có ký 02 hợp đồng mua bán căn hộ chung cư M.T số B-12Bis-07/HĐ/MT/2016 và số B-12Bis-04/HĐ/MT/2016. Tổng giá trị 02 hợp đồng là 2.514.771.496 đồng. Ông L.0 đã thanh toán cho Công ty TNHH MNL số tiền 2.389.032.197 đồng. Theo hợp đồng, phía Công ty TNHH MNL phải bàn giao 02 căn hộ cho ông L.0 trong quý 4/2017 hoặc có thể chậm hơn nhưng không quá 01 tháng kể từ thời điểm đến hạn nhận bàn giao căn hộ. Do điều kiện bất khả kháng (như thời tiết xấu, mưa lớn kéo dài...) cũng như tiến độ thi công của nhà thầu nên đã làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công cũng như thời gian bàn giao căn hộ. Phía ông L.0 cũng đã có lúc vi phạm nghĩa vụ thanh toán (chậm thanh toán) nên cũng phần nào ảnh hưởng đến nguồn tài chính của Công ty TNHH MNL dẫn đến việc thi công chậm tiến độ. Từ tháng 11/2018, Công ty TNHH MNL đã bắt đầu tiến hành bàn giao các căn hộ cho khách hàng. Phía Công ty TNHH MNL và ông L.0 chưa thống nhất được số tiền hỗ trợ do chậm bàn giao nhà và ông L.0 đang khởi kiện Công ty TNHH MNL nên Công ty TNHH MNL chưa bàn giao 02 căn hộ cho ông L.0. Công ty TNHH MNL không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông L.0. Công ty TNHH MNL chỉ đồng ý hỗ trợ cho ông L.0 số tiền 10.000.000đ/căn hộ. Nếu ông L.0 đồng ý với số tiền hỗ trợ nêu trên và rút đơn khởi kiện thì Công ty TNHH MNL sẽ bàn giao 02 căn hộ cho ông L.0.

Tại bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Diễm L trình bày:

Bà Huỳnh Diễm L hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chồng bà là ông Trần Phi L.0.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận M.H, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm nghị án, kiến nghị Tòa án rút kinh nghiệm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đình chỉ giải quyết một phần đối với yêu cầu nguyên đơn đã rút.

Án sơ thẩm đã tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn:

1.1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Phi L.0 về việc rút yêu cầu khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH MNL phải bồi thường tiền do vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/01/2018.

1.2. Buộc Công ty TNHH MNL phải thanh toán cho ông Trần Phi L.0 số tiền do chậm thực hiện nghĩa vụ giao nhà là 407.919.975 đ (Bốn trăm linh bảy triệu chín trăm mười chín ngàn chín trăm bảy mươi lăm đồng) ngay sau 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 khoản 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.

Ngoài ra Công ty TNHH MNL còn phải tiếp tục thanh toán tiền cho ông L.0 do vi phạm nghĩa vụ bàn giao 02 căn hộ từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi Công ty TNHH MNL bàn giao 02 căn hộ trên cho ông L.0 theo mức lãi suất 9%/năm trên tổng số tiền ông L.0 đã thanh toán cho Công ty TNHH MNL.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Phi L.0 về việc buộc Công ty TNHH MNL phải bàn giao 02 căn hộ B-12Bis-04 và B-12Bis-07 thuộc khối nhà B dự án Khu chung cư cao tầng M.T tại phường T.N, Quận M.H, Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi công trình đủ điều kiện đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 27/02/2020 ông Trần Phi L.0 kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm với yêu cầu đề nghị cấp phúc thẩm buộc Công ty MNL phải có nghĩa vụ bàn giao 2 căn hộ mà ông đã ký hợp đồng mua bán với Công ty và tiếp tục bồi thường thiệt hại cho ông do vi phạm nghĩa vụ chậm bàn giao nhà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông L.0 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và nêu số tiền mua bán hợp đồng đã thanh toán xong, hiện chỉ còn giữ lại số tiền 125.739.299 đồng nhằm trả cho việc nhận giấy chủ quyền nhà khi bàn giao sổ hồng.

Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của thẩm phán và hội đồng xét xử từ giai đoạn thụ lý đến khi nghị án đầy đủ và đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: Phía nguyên đơn có công văn số 953/TB-SXD-QLCLXD, ngày 21/01/2020 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kết quả nghiệm thu của Công ty TNHH MNL công trình tòa nhà chung cư cao tầng Mooscow Tower- Khối B để đưa vào sử dụng, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử buộc Công ty MNL phải bàn giao nhà cho phía mua nhà.

Đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ bản án sơ thẩm.

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:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Phi L.0 đã thực hiện trong thời hạn luật định nên được cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo để xem xét.

[2] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn Công ty TNHH MNL bàn giao 02 căn hộ chung cư theo hợp đồng mua bán căn hộ số B-12Bis-04 và căn hộ số B-12Bis-07 thuộc khối nhà B dự án Khu chung cư cao tầng M.T tại phường T.N, Quận M.H, Thành phố Hồ Chí Minh. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy cấp sơ thẩm đã căn cứ vào hợp đồng quy định về việc bàn giao hai căn hộ chung cư đã mua nói trên, đã xác định rõ được lỗi của Công ty TNHH MNL chậm trễ trong việc thực hiện hợp đồng và Tòa án cấp sơ thẩm đã cho rằng lý do dẫn đến việc chậm giao căn hộ mà phía bị đơn đưa ra chưa thuyết phục, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn tiền mua nhà tương đương 95% giá trị hợp đồng, phía bị đơn đã bàn giao một số căn hộ ở khối B cho khách hàng khác nhưng không giao nhà cho

nguyên đơn, bị đơn chưa thực hiện xong việc nghiệm thu hoàn thành thi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định nên lỗi dẫn đến việc chậm bàn giao căn hộ hoàn toàn thuộc về phía bị đơn.

Do đó, cấp sơ thẩm đã áp dụng quy định tại các Điều 351, 353, 356, 357, 360, 361 của Bộ luật dân sự 2015, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán tiền cho nguyên đơn do vi phạm nghĩa vụ bàn giao 02 căn hộ theo mức lãi suất 9%/năm. Buộc Công ty TNHH MNL phải thanh toán cho ông L.0 là 407.919.975 đ (Bốn trăm lẻ bảy triệu, chín trăm mười chín nghìn, chín trăm bảy mươi lăm đồng). Nhưng sơ thẩm lại nhận định rằng:

Theo thông tin cung cấp tại công văn số 15581/SXD-VP, ngày 29/11/2019 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh thì: Công trình xây dựng Khu chung cư cao tầng gồm 02 khối A và B tại phường T.N, Quận M.H do Công ty TNHH MNL làm chủ đầu tư, thi công xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 138/GPXD, ngày 27/8/2015 và Phụ lục điều chỉnh Giấy phép xây dựng số 34/PLGPXDĐC, ngày 16/02/2017 do Sở Xây dựng cấp. Công trình đã thi công xây dựng hoàn thành đối với tầng hầm, lửng hầm, lầu 1 đến lầu 14; khu thương mại tại tầng hầm và tầng lửng của 02 khối A và B chưa hoàn thành. Thanh tra Sở Xây dựng đã lập hồ sơ xử lý vi phạm hành chính liên quan đến công tác nghiệm thu hoàn công công trình. Công trình chưa được Sở Xây dựng ban hành văn bản thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành thi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng do còn tồn tại nhiều khiếm khuyết về hiện trạng và hồ sơ quản lý chất lượng công trình, chưa đủ điều kiện nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định. Công trình khối B thuộc dự án chung cư M.T chưa đủ điều kiện để đưa vào sử dụng theo quy định tại Khoản 4 Điều 31 Nghị định 46/2015/NĐ-CP, ngày 12/5/2015 của Chính phủ. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải bàn giao 02 căn hộ B-12Bis-04 và B-12Bis-07 là chưa đủ căn cứ và cho rằng nguyên đơn được quyền yêu cầu bị đơn bàn giao 02 căn hộ nêu trên khi công trình đủ điều kiện đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật. Nhưng cấp sơ thẩm lại tuyên ở phần Quyết định của bản án rằng : “ Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Phi L.0 về việc buộc Công ty TNHH MNL phải bàn giao 02 căn hộ B-12Bis-04 và B-12Bis-07 thuộc khối nhà B dự án Khu chung cư cao tầng M.T tại phường T.N, Quận M.H, Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi công trình đủ điều kiện đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật”.

Do cách phán quyết nói trên đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của khách hàng khi vụ án đã được giải quyết, tiền phạt chậm nghĩa vụ hợp đồng thì được nhận nhưng nhà đã mua thì lại không được nhận. Trong bản án sơ thẩm với cách tuyên như vậy, thì người mua nhà không thể yêu cầu cơ quan thi hành án giao nhà khi mà bản án không có tuyên thời gian giao nhận nhà. Một khi bản án đã có hiệu lực thì đương sự không thể đi kiện lại lần thứ hai để yêu cầu được giải quyết cùng một nội dung và cùng thành phần đương sự trong vụ án nữa, vì sự việc đã được giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật. (điểm c khoản 1 Điều 192).

Hội đồng xét xử nhận thấy theo công văn số 953/TB-SXD-QLCLXD, ngày 21/01/2020 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kết quả nghiệm thu của Công ty MNL, công trình tòa nhà chung cư cao tầng Mooscow Tower-Khối B để đưa vào sử dụng, vì vậy cần thiết chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm: Buộc Công ty TNHH MNL phải bàn giao hai căn hộ căn hộ B-12Bis-04 và B-12Bis-07 thuộc khối nhà B dự án Khu chung cư cao tầng M.T tại phường T.N, Quận M.H, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Phi L.0 ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp lực.

Các phần khác của bản án sơ thẩm vẫn giữ nguyên.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH MNL phải chịu 20.316.799 đ (hai mươi triệu, ba trăm mười sáu nghìn, bảy trăm chín mươi chín đồng).

Ông Trần Phi L.0 phải chịu 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng), được căn trừ vào số tiền 5.973.956 đ (năm triệu, chín trăm bảy mươi ba nghìn, chín trăm năm mươi sáu đồng) ông Trần Phi L.0 đã tạm nộp. Hoàn lại số tiền 5.673.956 đ (năm triệu, sáu trăm bảy mươi ba nghìn, chín trăm năm mươi sáu đồng) cho ông Trần Phi L.0 theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002486, ngày 10/9/2018 và biên lai số 0046887, ngày 22/01/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận M.H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trần Phi L.0 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 273, Điều 296, 297 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 351, 353, 356, 357, 360, 361, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 3, 5, 10, 13, 15, 16, 17, 54, 55, 57, 58 Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ vào Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Sửa bản án sơ thẩm:

1.1 Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Phi L.0 về việc rút yêu cầu khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH MNL phải bồi thường tiền do vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/01/2018.

1.2 Buộc Công ty TNHH MNL phải thanh toán cho ông Trần Phi L.0 số tiền do chậm thực hiện nghĩa vụ giao nhà là 407.919.975 đ (Bốn trăm lẻ bảy triệu, chín trăm mười chín nghìn, chín trăm bảy mươi lăm đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra Công ty TNHH MNL còn phải tiếp tục thanh toán tiền cho ông L.0 do vi phạm nghĩa vụ bàn giao 02 căn hộ từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi Công ty TNHH MNL bàn giao 02 căn hộ trên cho ông L.0 theo mức lãi suất 9%/năm trên tổng số tiền ông L.0 đã thanh toán cho Công ty TNHH MNL.

1.3 Buộc Công ty TNHH MNL phải bàn giao 02 căn hộ B-12Bis-04 và B-12Bis-07 thuộc khối nhà B dự án Khu chung cư cao tầng Moscow Tower tại phường T.N, Quận M.H, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Phi L.0 ngay sau 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 khoản 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. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH MNL phải chịu 20.316.799 đ (Hai mươi triệu, ba trăm mười sáu nghìn, bảy trăm chín mươi chín đồng).

Ông Trần Phi L.0 phải chịu 300.000 đ (Ba trăm nghìn đồng) được căn trừ vào số tiền 5.973.956 đ (Năm triệu, chín trăm bảy mươi ba nghìn, chín trăm năm mươi đồng) ông Trần Phi L.0 đã tạm nộp. Hoàn lại số tiền 5.673.956 đ (Năm triệu, sáu trăm bảy mươi ba nghìn, chín trăm năm mươi sáu đồng) cho ông Trần Phi L.0 theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002486, ngày 10/9/2018 và biên lai số 0046887, ngày 22/01/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận M.H.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Phi L.0 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông Trần Phi L.0 số tiền 300.000 đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2019/0108582, ngày 03/3/2020 của Chi Cục Thi hành án Dân sự Quận M.H, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

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

Lê Thị Hoàng Hoa