

**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: 128/2021/DS-PT  
Ngày: 29-01-2021  
V/v tranh chấp hợp đồng mua  
bán căn hộ nhà ở xã hội và yêu  
cầu bồi thường do vi phạm  
nghĩa vụ

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Châu Kim Anh

*Các Thẩm phán:* Bà Phạm Thị Thảo  
Ông Uông Văn Tuấn

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Ngọc Phương Thảo – 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.

Trong các ngày 26 và ngày 29 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân  
Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý  
số 600/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2020, về việc tranh chấp hợp đồng  
mua bán căn hộ nhà ở xã hội và yêu cầu bồi thường do vi phạm nghĩa vụ.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 373/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020  
của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6091/2020/QĐ-PT  
ngày 01 tháng 12 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 29062/2020/QĐ-  
PT ngày 28/12/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

**Nguyên đơn:** Bà **Võ Thị Hồng M**, sinh năm 1993.

Người đại diện ủy quyền:

Ông **Nguyễn Ngọc Xuân V**, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: Số 6/14 đường P, Phường S, Quận M, Thành phố Hồ  
Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 11924 ngày 12/8/2020, lập tại  
Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh).

**Bị đơn: 1. Quỹ Phát triển Nhà ở Thành phố M.**

Địa chỉ: Số 121 đường Q, Phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật:

**Ông Nguyễn Ngọc T**, chức vụ: Giám đốc.

**2. Công ty Cổ phần Tư vấn–Thương mại–Dịch vụ Địa ốc Q.**

Địa chỉ: Số 286 - 288 đường B, Phường M, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật:

**Ông Trương Anh T**, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền:

**Ông Nguyễn Quốc V**, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Số 373 đường B, Phường M, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 10/9/2020).

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

**Ông Nguyễn Ngọc Xuân V**, sinh năm 1986.

Địa chỉ liên lạc: Số 6/14 đường P, Phường S, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn – bà Võ Thị Hồng M.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Võ Thị Hồng M có ông Nguyễn Ngọc Xuân V đại diện trình bày:*

Ngày 06/9/2016, nguyên đơn và Quỹ Phát triển Nhà ở Thành phố M (gọi tắt là Quỹ Phát triển Nhà ở) có ký Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội số 160/2016/HĐ-QPTNƠ-HHL.HQC, căn hộ ký hiệu D5; tầng 12A; khối D, diện tích sàn xây dựng là 57,50m<sup>2</sup>, với số tiền đã bao gồm thuế VAT 5% là 761,901,000 đồng.

Theo thỏa thuận tại khoản 3.1 điều 3 của hợp đồng, thời hạn giao nhận căn hộ là quý II năm 2017. Nguyên đơn đã thực hiện đúng các nghĩa vụ của bên mua theo thỏa thuận hợp đồng là đã thanh toán cho bên Quỹ Phát triển Nhà ở 3 đợt với tổng số tiền là 70% giá trị căn hộ. Tuy nhiên, đến hết quý II năm 2017 chủ đầu tư không thực hiện đúng nghĩa vụ giao nhà, để nguyên đơn lâm vào tình thế hết sức khó khăn như phải trả nợ ngân hàng khi mua nhà, đóng tiền thuê nhà hàng tháng, những dự kiến trong sinh hoạt trong gia đình đều bị đảo lộn.

Ngày 19/10/2018, theo biên bản họp giữa Quỹ Phát triển Nhà ở và Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Q, đơn vị hợp tác với Quỹ Phát triển

Nhà ở Thành phố M (nay gọi tắt là Công ty Q) đã tổ chức cuộc họp đối thoại với đại diện tập thể nhóm cư dân 35 đường L là khách hàng mua căn hộ, qua đó các bên cùng thống nhất các nội dung sau: *Cuộc họp ngày 27/11/2018, Quỹ Phát triển Nhà ở Thành phố M và Công ty Q cam kết giao nhà ngày 31/3/2019, nếu không kịp thì sẽ bị phạt 5% giá trị căn hộ; Cuộc họp ngày 19/2/2019, Quỹ Phát triển Nhà ở Thành phố M và Công ty Q thỏa thuận về phương án thanh toán 5% tiền phạt cho cư dân nhưng sau đó lại tuyên bố không chấp nhận và tự ý dời việc giao nhà đến ngày 30/9/2019.*

Ngày 25/11/2016, bà Võ Thị Hồng M và ông Nguyễn Ngọc Xuân V có ký hợp đồng tín dụng 392/2016/HĐ-9236424 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam để vay hạn mức là 533,330,700 đồng, mục đích vay thanh toán tiền mua Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội số 160/2016/HĐ-QPTNO-HHL.HQC ngày 06/9/2016. Thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày ngân hàng giải ngân khoản vay đầu tiên. Để đảm bảo khoản vay nêu trên, vợ chồng bà M có ký Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2016/TC-9236424 ngày 03/12/2016, tài sản thế chấp là căn hộ hình thành trong tương lai theo Hợp đồng mua bán số 160/2016/HĐ-QPTNO-HHL.HQC ngày 06/9/2016. Ngân hàng đã giải ngân cho vợ chồng bà M đến thời điểm hiện nay là 304,760,400 đồng. Đến ngày 10/4/2020, vợ chồng bà M còn nợ ngân hàng số tiền nợ gốc là 186,240,400 đồng. Lãi suất 12 tháng đầu kể từ ngày giải ngân là 8.5%/năm, lãi suất 24 tháng tiếp theo là 10.55%/năm. Mức lãi suất tiếp theo và đến hiện tại là 10.45%/năm.

Ngày 12/12/2019, nguyên đơn đã nhận bàn giao căn hộ từ chủ đầu tư, và đã thanh toán 95% giá trị căn hộ sau khi giảm giá là 651,425,355 đồng và 2% phí bảo trì với số tiền là 13,061,160 đồng, số tiền còn lại phải đóng tiếp theo trước khi nhận sổ quyền sở hữu nhà là 5% giá trị căn hộ là 34,285,545 đồng. Công ty Q đã thực hiện xong tiền phạt 5% theo Điều 7.1 của hợp đồng mua bán, tiền giảm giá 10% theo Phụ lục hợp đồng số 72/2019/HĐ-QPTNO (đã trừ vào giá bán căn hộ). Tiền hỗ trợ thuê nhà bà nhận đến tháng 9/2018, tiền thỏa thuận hỗ trợ lãi suất bà nhận đến ngày 30/9/2019. Từ sau 30/9/2019, Công ty Q đã đơn phương thông báo cho bà M là Công ty Q sẽ không tiếp tục bù lãi suất.

Căn cứ theo Nghị định 139/2017/NĐ-CP của Chính phủ đã quy định, nếu chủ đầu tư triển khai xây dựng dự án chậm tiến độ đã được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, chủ đầu tư buộc phải khắc phục hậu quả, bồi thường thiệt hại cho người mua nhà.

Căn cứ vào việc Quỹ Phát triển Nhà ở và Công ty Q đã cam kết bù lãi suất cho khách hàng là đối tượng mua nhà ở xã hội là khách hàng phải chịu lãi suất

không vượt quá 6%/năm trên số tiền mà khách hàng đã vay thương mại với ngân hàng trong vòng 15 năm theo thỏa thuận số 05/HHL/2016/BBTT về cam kết hỗ trợ bù lãi suất cho khách hàng mua nhà ở xã hội tại dự án nhà ở xã hội 35 đường L.

Do đó, bà Mai khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Quỹ Phát triển Nhà ở và Công ty Q có trách nhiệm phải trả các khoản: Phạt 5% giá trị căn hộ sau khi giảm giá do không bàn giao căn hộ cho bà khi đến hạn ngày 31/3/2019, số tiền  $685,710,900 \text{ đồng} \times 5\% = 34,285,545 \text{ đồng}$ ; Tiếp tục thực hiện hỗ trợ tiền thuê nhà từ tháng 10/2018 đến tháng 11/2019 là 14 tháng, số tiền là 30,800,000 đồng; Chi trả số tiền hỗ trợ bù lãi suất từ tháng 7/2019 đến tháng 11/2019 là 5 tháng, số tiền là 4,250,000 đồng ( $850,000 \text{ đồng} \times 5 \text{ tháng}$ ) và yêu cầu phía Quỹ Phát triển Nhà ở và Công ty Q tiếp tục bù lãi suất các tháng tiếp theo trong vòng 15 năm cho đến khi gói vay ưu đãi nhà nước được triển khai đến đối tượng thu nhập thấp tại dự án nhà ở xã hội 35 đường L, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn - Quỹ Phát triển Nhà ở Thành phố M trình bày:*

Quỹ Phát triển Nhà ở Thành phố M hợp tác với Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Q để thực hiện dự án nhà ở xã hội tại số 35 đường L, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo chủ trương của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại Văn bản số 3332/UBND-ĐTMT ngày 16/6/2015 về việc phê duyệt hợp tác đầu tư dự án Nhà ở xã hội. Theo đó Công ty Q tự cân đối các nguồn vốn để đầu tư xây dựng hoàn thành 06 khối chung cư của dự án và được thụ hưởng và tự tổ chức tiêu thụ các căn hộ thuộc 04 khối chung cư C, D, E, F của dự án.

Vào ngày 06/9/2016, bà Võ Thị Hồng M có ký hợp đồng mua bán nhà ở với Quỹ Phát triển Nhà ở Thành phố M số 160/2016/HĐ-QPTNƠ-HHL.HQC. Nội dung hợp đồng là bà M mua căn hộ ký hiệu D5; tầng 12A; khối D, diện tích sàn xây dựng là  $57,50\text{m}^2$ , với số tiền 725,620,000 đồng (giá chưa có thuế), giá đã bao gồm thuế VAT 5% là 761,901,000 đồng và các đặc điểm khác của căn hộ được nêu tại Phụ lục của Hợp đồng.

Thời gian bàn giao căn hộ dự kiến là quý II năm 2017. Trường hợp Quỹ Phát triển Nhà ở Thành phố M vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ thì Quỹ Phát triển Nhà ở Thành phố M sẽ chịu lãi phạt chậm bàn giao căn hộ cho nguyên đơn. Tuy nhiên theo thỏa thuận thì Công ty Q sẽ thay Quỹ Phát triển Nhà ở Thành phố M thanh toán tiền lãi chậm bàn giao căn hộ cho nguyên đơn. Việc thanh toán tiền lãi chậm bàn giao căn hộ này sẽ được Công ty Q thực hiện khi nguyên đơn nhận bàn giao căn hộ hoặc khấu trừ vào số tiền mà nguyên đơn còn phải thanh toán cho Quỹ Phát triển Nhà ở Thành phố M khi nhận bàn giao căn hộ.

Ngoài ra do quá thời hạn 30/9/2018 chưa bàn giao căn hộ cho nguyên đơn, Công ty Q đã phải bồi thường cho nguyên đơn 10% tổng giá trị căn hộ theo hợp đồng mua bán. Công ty Q đã thực hiện chi trả khoản tiền này cho nguyên đơn bằng hình thức Quỹ Phát triển Nhà ở Thành phố M ký Phục lục hợp đồng điều chỉnh giảm 10% giá bán căn hộ cho nguyên đơn.

Từ những nội dung trình bày nêu trên cũng như trong Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên không thỏa thuận về việc Quỹ Phát triển Nhà ở Thành phố M phải có nghĩa vụ chịu phạt 5% giá trị căn hộ và tiền thuê nhà. Vì vậy Quỹ Phát triển Nhà ở không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Bị đơn - Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc có ông Nguyễn Quốc V làm đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Công ty Q là đơn vị hợp tác với Quỹ Phát triển Nhà ở là Chủ đầu tư để thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại số 35 đường L, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 06/9/2016 Quỹ Phát triển Nhà ở ký Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở số 160/2016/HĐ-QPTNƠ-HHL.HQC với nguyên đơn, thời gian bàn giao căn hộ dự kiến là Quý II/2017, trường hợp Quỹ Phát triển Nhà ở vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ thì Quỹ Phát triển Nhà ở sẽ chịu lãi phạt chậm bàn giao căn hộ cho nguyên đơn. Tuy nhiên, căn cứ theo thỏa thuận ba bên giữa Công ty Q, Quỹ Phát triển Nhà ở, và nguyên đơn thì Công ty Q sẽ thay mặt Quỹ Phát triển Nhà ở chịu trách nhiệm thanh toán tiền lãi chậm bàn giao căn hộ theo Hợp đồng mua bán cho nguyên đơn, việc thanh toán khoản tiền lãi chậm bàn giao căn hộ này được Công ty Q thực hiện từ tháng 01/2018. Bên cạnh đó Công ty Q cũng đã hỗ trợ tiền thuê nhà cho nguyên đơn từ tháng 04/2018 đến tháng 6/2018 với số tiền 1,000,000đ/tháng và từ tháng 7/2018 đến tháng 9/2018 với số tiền 2,000,000đ/tháng.

Ngoài ra do quá thời hạn 30/9/2018 chưa bàn giao được căn hộ cho nguyên đơn nên Công ty Q cũng đã phải bồi thường cho nguyên đơn 10% trên tổng giá trị căn hộ theo Hợp đồng mua bán. Công ty Q đã thực hiện việc chi trả khoản tiền này cho nguyên đơn bằng hình thức: Quỹ Phát triển Nhà ở ký Phụ lục Hợp đồng điều chỉnh giảm 10% giá bán căn hộ cho nguyên đơn.

Ngày 12/12/2019, Công ty Q và Quỹ Phát triển Nhà ở đã bàn giao căn hộ cho nguyên đơn. Hiện nay Công ty Q đã hoàn tất nghĩa vụ đối với nguyên đơn tiền phạt chậm bàn giao, hỗ trợ tiền thuê nhà từ tháng 4/2018 đến tháng 9/2018.

Đối với yêu cầu phạt 5% bị đơn và khách hàng có trao đổi (có lập biên bản làm việc nhiều lần) nhưng do chưa ký được thỏa thuận với từng khách hàng cụ thể, do đó yêu cầu này của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà: Theo thỏa thuận ba bên ký ngày 26/3/2018 Công ty Q chỉ thỏa thuận hỗ trợ tiền thuê nhà cho nguyên đơn từ tháng 04/2018 đến tháng 6/2018 với số tiền 1,000,000đ/tháng và từ tháng 7/2018 đến tháng 9/2018 với số tiền 2,000,000đ/tháng. Quá 30/9/2018, do chưa bàn giao được căn hộ cho khách hàng Công ty Q đã phải chịu phạt 10% giá trị căn hộ. Như vậy, yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở, nằm ngoài sự thỏa thuận tại hợp đồng và thỏa thuận ba bên.

Đối với yêu cầu bù lãi suất: Theo khoản 6 Điều 5 Thỏa thuận, hai bên đã thỏa thuận: Khi Nhà nước đã triển khai chính sách về cho vay mua Nhà ở xã hội và Công ty Q hoặc Chủ đầu tư có yêu cầu, bên được hỗ trợ cam kết sẽ thực hiện tất cả các thủ tục cần thiết theo quy định pháp luật, theo yêu cầu của Ngân hàng, chủ đầu tư và bên hỗ trợ để chuyển sang vay tiền mua nhà ở xã hội theo chính sách mới này để thanh toán tiền mua căn hộ cho chủ đầu tư theo hợp đồng mua bán căn hộ. Căn cứ vào nội dung thỏa thuận trên và thông tin về việc kể từ 2018, Chính phủ đã bố trí nguồn vốn để Ngân hàng chính sách triển khai gói vay tín dụng mới nhằm hỗ trợ khách hàng vay mua nhà ở xã hội. Ngày 09/9/2019, Công ty Q có thông báo gửi khách hàng về việc chấm dứt lãi suất từ 30/9/2019. Từ những nội dung trình bày trên, Công ty Q đề nghị Tòa án không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Ngọc Xuân V trình bày:* Ông Nguyễn Ngọc Xuân V là chồng của bà M. Ông V có cùng ý kiến và yêu cầu của bà M, ngoài ra ông không có ý kiến hay yêu cầu khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn rút một phần yêu cầu bù lãi suất, yêu cầu bị đơn Công ty Q và Quỹ Phát triển Nhà ở trả khoản tiền hỗ trợ lãi suất từ tháng 10/2019 đến tháng 11/2019 với số tiền là 1,661,163 đồng (một triệu sáu trăm sáu mươi một nghìn một trăm sáu mươi ba đồng), không yêu cầu phía Quỹ Phát triển Nhà ở và Công ty Q tiếp tục bù lãi suất các tháng tiếp theo trong vòng 15 năm theo Thỏa thuận về hỗ trợ lãi suất số 05/HHL/2016/BBTT ngày 03/12/2016.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 373/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.
- Căn cứ khoản 4 Điều 424, khoản 1 Điều 425, Điều 422 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Căn cứ Điều 16 Luật Kinh doanh bất động sản 2014;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

- Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự năm 2008.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Hồng M đối với bị đơn Quỹ Phát triển Nhà ở Thành phố M và Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Q về việc buộc bị đơn phải thanh toán 5% giá trị căn hộ do không giao nhà đúng thời hạn 31/03/2019 với số tiền 34,285,545 đồng; hỗ trợ tiền thuê nhà từ tháng 10/2018 đến tháng 11/2019 là 14 tháng, số tiền là 30,800,000 đồng; yêu cầu hỗ trợ bù lãi suất từ tháng 10/2019 đến tháng 11/2019 là 1,661,163 đồng (một triệu sáu trăm sáu mươi một nghìn một trăm sáu mươi ba đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 07/10/2020 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Đơn của bà Võ Thị Hồng M, kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bổ sung yêu cầu kháng cáo có nội dung: buộc Công ty Q phải ký kết Biên bản thỏa thuận ba bên với nguyên đơn về việc thanh toán khoản tiền phạt 5% giá trị căn hộ sau khi giảm giá theo đúng các nội dung đã cam kết trong Biên bản làm việc ngày 19/02/2019. Với lý do yêu cầu này mặc dù không được đặt ra ở cấp sơ thẩm, nhưng đây cũng là điều kiện buộc bị đơn phải thực hiện việc bồi thường thêm 5% như yêu cầu nêu trên.

Đối với yêu cầu kháng cáo về việc buộc Công ty Q và Quỹ Phát triển Nhà ở bồi thường thiệt hại phát sinh tiền thuê nhà, với lý do bị đơn vi phạm hợp đồng và chi phí này không trùng lặp với mức bồi thường thiệt hại cho lợi ích hợp đồng mang lại.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa;

Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] *Về hình thức*: Đơn kháng cáo của bà Võ Thị Hồng M được làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại Điều 271; Điều 272; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, đương sự đã đóng tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên được chấp nhận về hình thức.

[2] *Về việc xét xử vắng mặt bị đơn*: Nguyên đơn vắng mặt nhưng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt tại phiên tòa. Các bị đơn đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

*Về nội dung*:

[3] Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bị đơn phải thanh toán khoản tiền phạt 5% trên tổng giá trị căn hộ đã giảm (theo phụ lục hợp đồng đã ký) do giao nhà sau ngày 31/3/2019 với số tiền là 34,285,545 đồng, như đã thống nhất tại biên bản làm việc ngày 19/10/2018; ngày 27/12/2018 và ngày 19/02/2019. Đồng thời, bị đơn phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ giao nhà bằng hình thức hỗ trợ tiền thuê nhà từ tháng 10/2018 đến hết tháng 11/2019, tổng cộng 14 tháng với số tiền là 33,800,000 đồng; tiếp tục chi trả số tiền hỗ trợ bù lãi suất từ tháng 10/2019 đến tháng 11/2019 với số tiền 1,661,163 đồng. Đồng thời bổ sung yêu cầu khởi kiện buộc Công ty Q thực hiện việc ký kết Biên bản thỏa thuận với nguyên đơn về việc thanh toán khoản tiền phạt 5%. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm với lý do việc thực hiện chậm giao nhà đã được bị đơn thực hiện xong việc bồi thường theo Hợp đồng. Riêng đối với thỏa thuận giảm thêm 5% trên giá của phụ lục hợp đồng và hỗ trợ tiền thuê nhà từ tháng 10/2018 đến hết tháng 9/2019, là nằm ngoài nội dung đã thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán căn hộ và Thỏa thuận ba bên. Các bên không ký thỏa thuận ba bên liên quan đến yêu cầu này, nên không có giá trị thực hiện. Do đó, vấn đề Hội đồng xét xử cần đặt ra là các Biên bản làm việc có nội dung bị đơn thỏa thuận nếu giao căn hộ sau ngày 31/3/2019 thì bị phạt thêm 5% trên giá trị phụ lục hợp đồng, là có giá trị thực hiện, bị đơn có phải tiếp tục hỗ trợ tiền thuê nhà và đồng thời có tiếp tục phải hỗ trợ lãi suất cho nguyên đơn theo quy định pháp luật làm cơ sở để xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.



[4] Xét kháng cáo bổ sung của nguyên đơn yêu cầu buộc Công ty Q phải ký kết Biên bản thỏa thuận ba bên với nguyên đơn về việc thanh toán khoản tiền phạt 5% giá trị căn hộ sau khi giảm giá theo đúng các nội dung đã cam kết tại Biên bản làm việc ngày 19/02/2019. Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn nêu yêu cầu này là để buộc bị đơn có nghĩa vụ bồi thường thêm 5% trên giá đã giảm cho việc chậm giao nhà. Tuy nhiên, đây cũng là căn cứ của bị đơn nêu do không ký Biên bản thỏa thuận ba bên về vấn đề này nên bị đơn không đồng ý thực hiện, cũng như không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở để xem xét. Đồng thời, nguyên đơn xác nhận yêu cầu này chưa được nguyên đơn đặt ra tại tòa án cấp sơ thẩm xem xét do đó không được chấp nhận theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[5] Đối với yêu cầu bồi thường 5% trên giá đã giảm và tiền thuê nhà:

[5.1] Căn cứ khoản 7.1 Điều 7 Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội số 160/2016/HĐ-QPTNO-HHL.HQC ngày 06/9/2016 được ký kết giữa nguyên đơn và Quỹ Phát triển Nhà ở Thành phố M, có quy định về trách nhiệm do vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ là nếu hết hạn ngày 31/12/2017, Quỹ Phát triển Nhà ở chưa bàn giao căn hộ mà nguyên đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng, thì Quỹ Phát triển Nhà ở phải chịu phạt theo lãi suất cho vay mua nhà ở xã hội (do Ngân hàng Nhà nước công bố) tại thời điểm chậm bàn giao trên tổng số tiền bên khách hàng đã thanh toán cho bên Quỹ Phát triển Nhà ở (thời điểm chịu phạt được tính từ ngày 01/01/2018).

[5.2] Tại Biên bản làm việc ngày 27/11/2018 có nội dung chậm thực hiện giao căn hộ theo thỏa thuận Công ty Q sẽ thay mặt Quỹ Phát triển Nhà ở chịu trách nhiệm thanh toán tiền lãi chậm bàn giao căn hộ; hỗ trợ tiền thuê nhà từ tháng 04/2018 đến tháng 6/2018 mỗi tháng 1,000,000 đồng; từ tháng 7/2018 đến tháng 9/2018 mỗi tháng 2,000,000 đồng và bồi thường cho nguyên đơn 10% trên tổng giá trị căn hộ theo Hợp đồng mua bán. Ngoài ra còn có nội dung nếu giao nhà chậm sau ngày 31/3/2018 sẽ tiếp tục phải chịu phạt thêm 5% giá trị (hợp đồng sau giảm giá).

[5.3] Ngày 08/01/2019, tại Thỏa thuận ba bên ký giữa Quỹ Phát triển Nhà ở và Công ty Q với nguyên đơn và Phụ lục hợp đồng điều chỉnh giá bán căn hộ nhà ở xã hội Số 72/2019/HĐ-QPTNO7-HHL.HQC ngày 08/01/2019, có nội dung giảm giá 10% trên giá trị hợp đồng nêu trên. Nguyên đơn thừa nhận việc giảm giá là do bị đơn thực hiện bồi thường 10% do chậm thực hiện nghĩa vụ giao nhà theo Hợp đồng mua bán căn hộ và tiền bồi thường hỗ trợ thuê nhà. Nhưng không nhắc đến thỏa thuận phạt thêm 5% sau giảm giá, và bồi thường

tiền thuê nhà đến thời điểm nhận nhà. Do đó, bị đơn sau đó không đồng ý tiếp tục thực hiện thỏa thuận này là không trái với quy định của pháp luật, không trái với thỏa thuận ghi trong Hợp đồng mua bán căn hộ, phù hợp với thỏa thuận là phải có sự đồng ý của ba bên mới có giá trị thực hiện.

[5.4] Từ những căn cứ nêu trên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng mua bán căn hộ các bên không thỏa thuận cụ thể mức bồi thường thiệt hại. Do đó, khi ký Biên bản thỏa thuận ba bên và Phụ lục hợp đồng giảm giá 10% và hỗ trợ tiền thuê nhà từ tháng 04/2018 đến tháng 6/2018 mỗi tháng 1,000,000 đồng; từ tháng 7/2018 đến tháng 9/2018 mỗi tháng 2,000,000 đồng để bồi thường thiệt hại do chậm giao căn hộ là bị đơn đã thực hiện theo thỏa thuận tại Hợp đồng là có cơ sở để chấp nhận, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về phần này. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về phần này.

[6] Xét yêu cầu tiền hỗ trợ bù lãi suất từ ngày Công ty Q thông báo về việc chấm dứt hỗ trợ lãi suất vay mua nhà ở xã hội, cho đến khi nhận nhà là 02 (hai) tháng với số tiền 1,661,163 đồng.

[6.1] Căn cứ khoản 6 Điều 5 Thỏa thuận về hỗ trợ lãi suất số 05/HHL/2016/BBTT ngày 03/12/2016, hai bên đã thỏa thuận: *Khi Nhà nước đã triển khai chính sách về cho vay mua Nhà ở xã hội và Công ty Q hoặc Chủ đầu tư có yêu cầu, bên được hỗ trợ cam kết sẽ thực hiện tất cả các thủ tục cần thiết theo quy định pháp luật, theo yêu cầu của Ngân hàng, chủ đầu tư và bên hỗ trợ để chuyển sang vay tiền mua nhà ở xã hội theo chính sách mới này để thanh toán tiền mua căn hộ cho chủ đầu tư theo hợp đồng mua bán căn hộ. Trường hợp bên được hỗ trợ không vay hoặc vay không được với bất kỳ lý do gì mà không do lỗi của bên hỗ trợ (Công ty Q) thì hai bên sẽ thỏa thuận lựa chọn một trong ba phương án (trường hợp không thỏa thuận được thì bên A (Công ty Q) được quyền quyết định), trong đó có phương án: Ngay lập tức chấm dứt việc hỗ trợ lãi suất theo Thỏa thuận này (mà không cần có ý kiến của bên được hỗ trợ) sau khi đã thông báo cho bên được hỗ trợ và bên được hỗ trợ không có quyền khiếu nại hay tranh chấp gì;”*. Nguyên đơn xác nhận, Công ty Q đã thực hiện hỗ trợ lãi suất cho nguyên đơn đến hết ngày 30/9/2019.

[6.2] Căn cứ Thông báo số 53/2019/TB.HHL-HQC ngày 09/9/2019 của Công ty Q v/v về việc chấm dứt hỗ trợ lãi suất vay mua nhà ở xã hội cho nguyên đơn sau ngày 30/9/2019 (Thông báo gửi cho nguyên đơn qua đường bưu điện). Công ty Q đã thông báo cho nguyên đơn khi Nhà nước triển khai chính sách về cho vay mua Nhà ở xã hội để bên được hỗ trợ là nguyên đơn chuyển sang vay tiền mua nhà ở xã hội theo chính sách mới. Theo thông báo nguyên đơn có liên hệ với ngân

hàng chính sách để vay gói vay mua nhà ở xã hội nhưng nguyên đơn không đáp ứng được yêu cầu vay vốn do không đủ điều kiện để vay, không phải do lỗi Công ty Q. Đủ cơ sở xác định Công ty Q đơn phương chấm dứt thỏa thuận hỗ trợ lãi suất là có cơ sở theo khoản 6 Điều 5 Thỏa thuận về hỗ trợ lãi suất số 05/HHL/2016/BBTT ngày 03/12/2016 và theo quy định khoản 4 Điều 424, khoản 1 Điều 425 Bộ luật Dân sự 2005. Cần giữ nguyên quyết định sơ thẩm về phần này.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

Bởi các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH**

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015,
- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.
- Căn cứ khoản 4 Điều 424, khoản 1 Điều 425, Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 16 Luật Kinh doanh bất động sản 2014;
- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.
- Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự năm 2008.

Tuyên xử:

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 373/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Hồng M đối với Quỹ Phát triển Nhà ở Thành phố M và Công ty Cổ phần Tư vấn thương mại Dịch vụ địa ốc Q về việc buộc bị đơn phải thanh toán 5% giá trị căn hộ do không giao nhà đúng thời hạn 31/03/2019 với số tiền 34,285,545 đồng; hỗ trợ tiền thuê nhà từ tháng 10/2018 đến tháng 11/2019 là 14 tháng, số tiền là 30,800,000 đồng; yêu cầu hỗ trợ bù lãi suất từ tháng 10/2019 đến tháng 11/2019 là 1,661,163 đồng.

2. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm là 3,337,337 đồng (ba triệu ba trăm ba mươi bảy nghìn ba trăm ba mươi bảy đồng) bà Võ Thị Hồng M phải chịu, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 1,733,389 đồng (một triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn ba trăm tám mươi chín đồng) mà bà M đã nộp theo biên lai thu

số 0064258 ngày 04/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T. Bà Võ Thị Hồng M còn phải tiếp tục nộp 1,603,946 đồng (một triệu sáu trăm lẻ ba nghìn chín trăm bốn mươi sáu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T. Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm bà Võ Thị Hồng M phải chịu 300,000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền 300,000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí tạm nộp theo Biên lai thu số AA/2019/0062083 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T. Nguyên đơn đã thực hiện xong 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 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, 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 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP.Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân quận T;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận T;
- Đương sự;
- Lưu.

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

**Châu Kim Anh**