

Bản án số: 599/2020/DS-PT
Ngày: 29-6-2020
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán
căn hộ chung cư

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đức Nam

Các Thẩm phán:

1. Ông Trần Quang Phúc
2. Bà Mai Thị Thanh Tú.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Gia Nam – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Mộng Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 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 286/2020/TLPT-DS ngày 25 tháng 3 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư”,

Do bản án dân sự sơ thẩm số 908/2019/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2619/2020/QĐPT-DS ngày 20 tháng 5 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 6093/2020/QĐ-PT ngày 18 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị Hoàng O, sinh năm 1988

Địa chỉ: Lô A chung cư M đường T, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Hoàng O: Bà Lý Minh H, sinh năm 1976

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 003445 ngày 27/10/2018 tại Văn

phòng công chứng Nguyễn Thị Minh H, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

2. *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn M

Địa chỉ: Số đường T, Khu phố B, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Trách nhiệm hữu hạn M: Ông Nguyễn An D, sinh năm 1993 – Giám đốc

Địa chỉ: Số đường T, Khu phố B, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Lý Minh H trình bày:

Công ty TNHH M (sau đây gọi tắt là công ty) là chủ đầu tư dự án Khu chung cư cao tầng M (tên thương mại D- T) tại phường T, Quận H. Vào ngày 14/5/2016 công ty và bà Võ Thị Hoàng O có ký hợp đồng mua bán căn hộ số A1-10-1/HĐ/MT/2016. Theo hợp đồng, công ty bán cho bà O căn hộ số A1-10-1 tầng 10 thuộc khối nhà A, dự án Khu chung cư cao tầng M với giá 1.041.559.284 đồng, bên mua giao tiền theo tiến độ, bên bán giao căn hộ vào quý IV năm 2017.

Công ty liên tục vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ nên đến ngày 23/7/2018 Công ty TNHH M mới bàn giao căn hộ trong tình trạng nhiều trang thiết bị, vật tư hư hỏng, chất lượng xây dựng kém. Trong thời gian vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ, công ty có cam kết sẽ chịu phạt do vi phạm hợp đồng, đồng thời sẽ bồi thường thiệt hại, tính bằng tiền thuê nhà tương ứng với thời gian chậm bàn giao căn hộ. Tuy nhiên sau khi bàn giao căn hộ xong thì công ty không thực hiện nghĩa vụ do vi phạm hợp đồng. Nguyên đơn nhiều lần đến công ty để yêu cầu giải quyết phạt vi phạm hợp đồng, nhưng công ty thách thức nguyên đơn khởi kiện.

Điều 8, Điều 12 hợp đồng số A1-10-1/HĐ/MT/2016 thỏa thuận thời điểm bàn giao căn hộ vào cuối tháng 12/2017, có thể muộn hơn 01 tháng, nhưng quá thời hạn 4 tháng kể từ ngày phải bàn giao thì công ty phải thanh toán tiền vi phạm tính bằng tiền lãi theo mức lãi suất vay kỳ hạn 6 tháng do Ngân hàng Nhà nước công bố. Nguyên đơn yêu cầu mức lãi suất tính theo mức lãi suất nguyên đơn vay tại các Ngân hàng thương mại. Như vậy kể từ ngày 01/02/2018 công ty phải trả tiền phạt do vi phạm hợp đồng. Số tiền là: $885.327.748 \times 9\% / 12 \times 5.933 = 39.394.871$ đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu bồi thường thiệt hại tính bằng tiền thuê nhà tương ứng với thời gian chậm bàn giao căn hộ.

Bị đơn là Công ty TNHH M có người địa diện hợp pháp là ông Nguyễn An D và ông Nguyễn Hữu N trình bày:

Công ty xác nhận có ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số A1-10-1/HĐ/MT/2016 với nguyên đơn. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà O nộp tiền trễ hạn, tính đến cuối năm 2017 bà O chỉ mới thanh toán 85% hợp đồng, tuy nhiên công ty vẫn ra thông báo bàn giao căn hộ cho bên mua. Khoản 1 Điều 12 hợp đồng số A1-10-1/HĐ/MT/2016 ghi rõ “nếu tổng thời gian bên B trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này vượt quá 50 ngày thì bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng”. Do bà O có tranh chấp nên công ty có yêu cầu phản tố chấm dứt hợp đồng nhưng vì công ty đề ra yêu cầu sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, do vậy công ty sẽ khởi kiện vụ án khác. Do bị đơn vi phạm hợp đồng nên công ty không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 908/2019/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

- Áp dụng điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 91, điều 219 Bộ luật Tố tụng dân sự Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
 - Áp dụng các Điều 126, 130, 148, 357, 404, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;
 - Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;
 - Áp dụng các Điều 2, 6, 7, 9, 30 Luật Thi hành án Dân sự năm 2008;
1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Công ty TNHH M vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo hợp đồng hợp đồng mua bán căn hộ số A1-10-1/HĐ/MT/2016 ngày 14/5/2016 thuộc dự án Khu chung cư cao tầng M (tên thương mại D- T) tại phường T, Quận H.

Công ty TNHH M phải trả cho bà Võ Thị Hoàng O số tiền 39.394.871 (ba mươi chín triệu ba trăm chín mươi bốn ngàn tám trăm bảy mươi một) đồng, ngay khi án có hiệu lực.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên thì hàng tháng nếu người phải thi hành án còn phải trả thêm cho người được thi hành án mức lãi suất theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn.

3. Về án phí:

Công ty TNHH M phải chịu án phí 1.969.744 (một triệu chín trăm sáu mươi chín ngàn bảy trăm bốn mươi bốn) đồng

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí 2.173.694 đồng (hai triệu một trăm bảy mươi ba ngàn sáu trăm chín mươi bốn) đồng cho nguyên đơn (theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0045262 ngày 07/12/2018 của Chi cục Thi hành án

Dân sự Quận 12).

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

Ngày 28/11/2019 người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH M là ông Nguyễn An D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm bồi thường thiệt hại tính bằng tiền thuê nhà tương ứng với thời gian chậm bàn giao căn hộ.

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

Về thủ tục tố tụng dân sự thì từ khi vụ án phúc thẩm được thụ lý cho đến khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án thì Thẩm phán được phân công làm Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa đã tuân theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, Các đương sự trong vụ án đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm trong hạn luật định.

Về nội dung xét xử phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội để tính án phí dân sự sơ thẩm là không đúng quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung kháng cáo của bị đơn đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền phạt do vi phạm hợp đồng mua bán căn hộ, nên đây là "Tranh chấp về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư", bị đơn có trụ sở tại Quận 12 nên theo quy định tại khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án dân sự sơ thẩm thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm đúng quy định của pháp luật, nên vụ án thuộc thẩm quyền xét xử phúc thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn có yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số A1-10-10/HĐ/MT/2016, nhưng yêu cầu này được đưa ra sau thời điểm Tòa án cấp sơ ra quyết định đưa vụ án ra xét xử, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận thụ lý và đưa vào để giải quyết trong cùng một vụ án mà dành cho bị đơn có quyền

khởi kiện trong một vụ án khác là đúng theo quy định tại Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo của bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại toàn bộ bản án sơ thẩm:

Hợp đồng mua bán căn hộ số A1-10-10/HĐ/MT/2016, ngày 14/5/2016 được hai bên ký kết về hình thức và nội dung đều không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên phải thực hiện đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng. Tuy nhiên tại điểm a khoản 2 Điều 12 của hợp đồng do bị đơn soạn thảo mà hai bên thỏa thuận tiền phạt vi phạm theo mức lãi suất vay theo kỳ hạn 06 tháng do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm thanh toán, nhưng không rõ ràng theo hướng bất lợi cho nguyên đơn, nên phải được hiểu theo hướng có lợi cho nguyên đơn theo quy định tại khoản 6 Điều 404 của Bộ luật dân sự năm 2015, do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu thỏa thuận thời điểm bàn giao căn hộ vào cuối tháng 12/2017, có thể muộn hơn 01 tháng, nhưng quá thời hạn 4 tháng kể từ ngày phải bàn giao thì công ty phải thanh toán tiền vi phạm tính bằng tiền lãi theo mức lãi suất vay kỳ hạn 6 tháng do Ngân hàng Nhà nước công bố. Nguyên đơn yêu cầu mức lãi suất tính theo mức lãi suất nguyên đơn vay tại các Ngân hàng thương mại. Như vậy kể từ ngày 01/02/2018 công ty phải trả tiền phạt do vi phạm hợp đồng. Số tiền là: $885.327.748 \times 9\%/12 \times 5.933 = 39.394.871$ đồng, mức phạt này là có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận theo quy định tại Điều 418 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ những nhận định trên và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn do vi phạm hợp đồng số tiền 39.394.871 đồng là có căn cứ đúng theo quy định của pháp luật, nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn mà giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tại Bản án dân sự sơ thẩm đã căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội là chưa chính xác, cấp sơ thẩm cần áp dụng 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 để xác định án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, việc áp dụng này không ảnh hưởng đến việc tính án phí và việc giải quyết nội dung vụ án, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm khi áp dụng căn cứ pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu do kháng cáo không được chấp nhận, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bị đơn đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0107763 ngày 28/11/2019

của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 12).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 273, Điều 293 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 126, 130, 148, 357, 404, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 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;

Căn cứ vào các Điều 2, 6, 7, 9 và 30 Luật Thi hành án Dân sự năm 2008,
Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH M, giữ nguyên Bản án sơ thẩm 908/2019/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công ty TNHH M vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo hợp đồng hợp đồng mua bán căn hộ số A1-10-10/HĐ/MT/2016, ngày 14/5/2016 thuộc dự án Khu chung cư cao tầng M (tên thương mại D- T) tại phường T, Quận H.

Công ty TNHH M phải trả cho bà Võ Thị Hoàng O số tiền 39.394.871 (Ba mươi chín triệu ba trăm chín mươi bốn ngàn tám trăm bảy mươi một) đồng ngay khi bản án có hiệu lực.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên thì hàng tháng nếu người phải thi hành án còn phải trả thêm cho người được thi hành án mức lãi suất theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH M phải chịu án phí 1.969.744 (một triệu chín trăm sáu mươi chín ngàn bảy trăm bốn mươi bốn) đồng. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí 2.173.694 đồng (hai triệu một trăm bảy mươi ba ngàn sáu trăm chín mươi bốn) đồng cho nguyên đơn (theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0045262 ngày 07/12/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 12).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH M phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bị đơn đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0107763 ngày 28/11/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 12.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Quận 12;
- Chi cục THA DS Quận 12;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Trần Đức Nam