

**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: 459/2022/DS-PT

Ngày: 10/8/2022

V/v tranh chấp về hợp đồng
mua bán bất động sản

**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 Thanh Hiền

Bà Huỳnh Thị Như Hà

- 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 Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 8 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 177/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 6 năm 2022 về việc: “Tranh chấp về hợp đồng mua bán bất động sản”.

Do Bản án số 97/2022/DS-ST ngày 07/4/2022 của Tòa án nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3821/2022/QĐPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Hoài N**, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số 111 khu phố M, phường T, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông **Nguyễn Thế A**, sinh năm 1960. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 40 đường T, Phường A, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Và/hoặc

- Bà **Trần Thị S**, sinh năm 1992. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 4 đường số 4, phường B, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng

00012248, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/8/2020 do Văn phòng Công chứng T chứng nhận).

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đ.

Trụ sở: Số 15 đường N, phường Ph, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

- Ông **Đoàn Văn Ch**, sinh năm 1976. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 35 đường số 12, Khu phố 2, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoặc

- Ông **Nguyễn Thành L**, sinh năm 1996. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 1036/73 đường C, Phường D, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 11/5/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đ).

4. Người kháng cáo: Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản 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 ông Nguyễn Hoài N và người đại diện theo ủy quyền của ông Nam là bà Trần Thị S trình bày:

Ngày 30/12/2016, ông Nguyễn Hoài N và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đ (sau đây gọi tắt là Công ty Đ) có ký kết Hợp đồng mua bán bất động sản số 18/HĐMBBĐS và Phụ lục Hợp đồng số 02 về việc mua bán lô Officetel ở Tầng 18, số thứ tự F2, thuộc Dự án Tòa nhà R (gọi tắt là “Tòa nhà G”) tại địa chỉ số 15 đường N, phường Ph, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Lô Officetel có diện tích sử dụng $32,5m^2$; diện tích sàn xây dựng $35,9m^2$; giá trị hợp đồng mua bán là $32,5m^2 \times 42.503.461 \text{ đồng}/m^2 = 1.381.362.483 \text{ đồng}$ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng (VAT) là 125.578.408 đồng và kinh phí bảo trì tính bằng 2% giá trị bất động sản chưa bao gồm VAT là $1.255.784.075 \text{ đồng} \times 2\% = 25.115.682 \text{ đồng}$). Dự kiến bàn giao bất động sản theo hợp đồng vào quý II/2017.

Căn cứ khoản 4.1, 4.2 Điều 4 và điểm a khoản 9.1 Điều 9.1 của Hợp đồng mua bán bất động sản số 18/HĐMBBĐS ngày 30/12/2016, bên bán phải bàn giao bất động sản chậm nhất vào ngày 31/12/2017, quá thời hạn trên bên bán phải thanh toán số tiền 1% cho mỗi tháng trễ hạn đối với số tiền bên mua đã thanh toán cho bên bán.

Căn cứ Biên bản bàn giao nhà lập ngày 15/8/2019 bên bán đã chậm bàn giao 19,5 tháng, nên tại Đơn khởi kiện ngày 10/9/2020, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền vi phạm do chậm bàn giao bất động sản theo hợp đồng ký kết là $1.243.226.234 \text{ đồng} \times 1\% \times 19,5 = 242.429.115 \text{ đồng}$ và thanh toán cho bên mua số tiền lãi suất theo Điều 1.2 của Phụ lục Hợp đồng số 02 ngày 30/12/2016 là $(1.243.226.234 \times 8\% \times 02 \text{ năm}) + (1.243.226.234 \times 8\% \times 7.5/12) = 261.077.508 \text{ đồng}$. Tổng cộng số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán là $242.429.115 + 261.077.508 = 503.506.623 \text{ đồng}$.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đ do ông Nguyễn Quốc Văn là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 30/12/2016, Công ty Đ và ông Nguyễn Hoài N ký kết Hợp đồng mua bán bất động sản số 18/HĐMBBDS về việc mua căn F2-18 tại dự án G của Công ty Đ và Phụ lục Hợp đồng số 02. Dự kiến thời gian bàn giao bất động sản vào quý II/2017. Theo thỏa thuận thì việc bàn giao bất động sản có thể sớm hoặc muộn hơn 06 tháng. Ngày 05/11/2018, hai bên đã ký Biên bản thỏa thuận về việc bàn giao hiện trạng để khách hàng hoàn thiện nội thất (lúc này căn F2-18 đã đủ điều kiện bàn giao theo Phụ lục 01 của Hợp đồng số 18/HĐMBBDS), sau đó ông N đã nhận chìa khóa cũng như đã tiếp nhận căn F2-18, đây là thời gian bàn giao thực tế căn hộ, tuy nhiên vì lý do giấy tờ, thủ tục pháp lý của dự án chậm hơn dự tính nên Công ty Đ chưa thể chính thức hoàn thành việc bàn giao về mặt thủ tục. Ngày 14/12/2018, ông Nam bàn giao lại bất động sản cho Công ty Đ để Công ty quản lý sau khi ông đã hoàn thiện nội thất cũng như đã chuyển các tài liệu, hồ sơ kinh doanh của mình vào văn phòng nêu trên. Ngày 17/01/2019, Công ty Đ gửi cho ông N Thông báo về việc giao nhận căn hộ và thời gian vận hành chính thức của Tòa nhà G, trong đó có nêu rõ “*Thời gian nhận bàn giao căn hộ F2-18 vào ngày 21/01/2019. Thời gian chính thức vận hành, sử dụng của Tòa nhà G vào ngày 25/01/2019*”. Đồng thời Công ty Đ đã gửi “*Biên Bản bàn giao*” để hai bên cùng ký xác nhận về việc hoàn thiện bàn giao, mặc dù trong thời gian này ông N đã nhận thẻ từ căn F2-18 và thường xuyên ra vào căn hộ để làm việc nhưng phía ông N không chấp nhận ký vào Biên bản bàn giao. Do đó, từ ngày 25/4/2019 đến ngày 24/7/2019 hai bên trao đổi thỏa thuận với nhau bằng thư điện tử về các điều khoản trong Biên bản bàn giao căn hộ và cuối cùng đã ký Biên bản bàn giao vào ngày 15/8/2019.

Tính đến ngày 25/01/2019 Công ty Đ đã đủ điều kiện bàn giao bất động sản theo quy định tại điểm c khoản 2.1 Điều 2 của Hợp đồng số 18/HĐMBBDS và theo quy định tại khoản 3 Điều 13 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Do đó ý kiến của Công ty Đ về yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoài N như sau:

- Đối với yêu cầu tính lãi chậm bàn giao: Công ty Đ không chấp nhận yêu cầu của ông N về việc tính lãi chậm bàn giao đến ngày 15/8/2019. Công

ty Đ chỉ chấp nhận thời điểm tính lãi chậm bàn giao từ ngày 01/01/2018 (ngày hết hạn bàn giao theo Hợp đồng mua bán bất động sản) đến ngày 25/01/2019 (ngày bất động sản đủ điều kiện bàn giao). Do đó, tiền phạt chậm bàn giao căn F2-18 được tính như sau: $(1.243.226.234 \times 1\% \times 12) + (1.243.226.234 \times 0.03\% \times 25) = 158.511.344$ đồng.

- Đối với yêu cầu tính lãi suất theo Phụ lục Hợp đồng số 02 ngày 30/12/2016 đính kèm Hợp đồng mua bán bất động sản: Công ty Đ đồng ý thanh toán lãi suất cho ông N 8%/năm trên số tiền 1.243.226.234 đồng, thời gian tính lãi từ ngày 01/01/2017 đến ngày 25/01/2019. Tiền lãi theo Phụ lục số 02 Công ty Đ sẽ thanh toán như sau: $(1.243.226.234 \times 8\% \times 2) + (1.243.226.234 \times 8\% \times 1/12) = 207.204.371$ đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 97/2022/DS-ST ngày 07/4/2022 của Tòa án nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Hoài N về việc buộc bị đơn là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đ phải thanh toán:

- Số tiền phạt vi phạm do chậm bàn giao căn hộ F2-18 là 242.429.115 đồng.

- Số tiền lãi suất theo Phụ lục số 02 ngày 30/12/2016 là 261.077.508 đồng.

Tổng cộng: 503.506.623 đồng.

Trong trường hợp Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đ chậm thi hành khoản tiền phải thi hành thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành tại thời điểm thanh toán.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 24.140.265 đồng.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Hoài N tiền án phí dân sự sơ thẩm là 12.071.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0041647 ngày 14/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 20/4/2022, bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hoài N có bà Trần Thị S là người đại diện theo ủy quyền và bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đ

có ông Đoàn Văn Ch và ông Nguyễn Thành L là người đại diện theo ủy quyền điều xác định các bên đã thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết như sau: Ông N đồng ý giảm tiền phạt và tiền lãi cho Công ty là 150.000.000 đồng. Sau khi trừ tiền phí bảo trì 2%, tiền phí quản lý từ ngày 15/8/2019 đến ngày 30/7/2022, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đ sẽ thanh toán cho ông N số tiền phạt vi phạm do chậm bàn giao căn hộ và tiền lãi theo Phụ lục số 02 ngày 30/12/2016 là 313.414.564 đồng chậm nhất vào ngày 31/8/2022.

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: Do các bên đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

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 bất động sản số 18/HĐMBBDS và Phụ lục Hợp đồng số 02 về việc mua bán lô Officetel ở Tầng 18, số thứ tự F2, thuộc Dự án Tòa nhà R (gọi tắt là “Tòa nhà G”) tại địa chỉ số 15 đường N, phường Ph, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Bên bán căn hộ là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đ và Bên mua là ông Nguyễn Hoài N, có cơ sở xác định thời gian bàn giao căn hộ được hai bên thống nhất ký kết chậm nhất vào ngày 31/12/2017. Quá thời hạn trên bên bán phải thanh toán số tiền 1% cho mỗi tháng trễ hạn đối với số tiền bên mua đã thanh toán cho bên bán. Các bên đều xác định ông N đã thanh toán cho Công ty 95% giá trị hợp đồng trước ngày 01/01/2017.

Bản án sơ thẩm cho rằng, ngày 15/8/2019 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đ và ông Nguyễn Hoài N mới ký Biên bản bàn giao căn hộ là trễ 19 tháng 15 ngày và tuyên buộc Công ty phải thanh toán cho ông N tiền phạt vi phạm do chậm bàn giao căn hộ và tiền lãi theo Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 30/12/2016 là 503.506.623 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đ xác định giữa Công ty và ông N đã thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án và xuất trình Biên bản thỏa thuận ngày 08/8/2022 có nội dung như sau: Ông N đồng ý giảm tiền phạt và tiền lãi cho Công ty là 150.000.000 đồng. Sau khi trừ các khoản tiền ông N phải đóng vào Công

ty gồm: 2% phí bảo trì và phí quản lý từ ngày 15/8/2019 đến ngày 30/7/2022 tổng cộng là 40.092.059 đồng thì số tiền Công ty còn phải thanh toán cho ông N là 313.414.564 đồng, thanh toán chậm nhất vào ngày 31/8/2022. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện và không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đ phải chịu 15.670.728 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đ phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 148, Điều 300, Khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Khoản 5 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;

Tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm.

1/ Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đ sẽ thanh toán cho ông N số tiền phạt vi phạm do chậm bàn giao căn hộ và tiền lãi theo Phụ lục số 02 ngày 30/12/2016 tổng cộng là 313.414.564 (Ba trăm mười ba triệu, bốn trăm mười bốn ngàn, năm trăm sáu mươi bốn) đồng chậm nhất vào ngày 31/8/2022.

Kể từ ngày ông Nguyễn Hoài N có đơn yêu cầu thi hành án mà Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đ chậm thi hành khoản tiền nêu trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành tại thời điểm thanh toán.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.670.728 (Mười lăm triệu, sáu trăm bảy mươi ngàn, bảy trăm hai mươi tám) đồng.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Hoài N tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.071.000 (Mười hai triệu, không trăm bảy mươi một ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0041647 ngày 14/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Về án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đ phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng.

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 Quận F;
- TAND Q.F;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/25).

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

Phạm Hồng Loan

