

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 287/2022/DS-PT
Ngày 23-12-2022
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 TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 23 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 245/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2022/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 219/2022/QĐPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 258/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2022, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Ngọc L, sinh năm 1979; địa chỉ thường trú: Chung cư S, số 59, đường số 4, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Tháp T, số 2, đường số 4, khu phố 3, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đ; địa chỉ trụ sở: phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Ông Lê Công Đ, sinh năm 1992; địa chỉ: Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 13/12/2022), có mặt.

2. Ông Huỳnh Chí C, sinh năm 1992; địa chỉ: Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 13/12/2022), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1984; địa chỉ thường trú: Chung cư S, số 59, đường số 4, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Tháp T, số 2, đường số 4, khu phố 3, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phạm Ngọc L và bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nội dung bản án sơ thẩm thể hiện:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 17/01/2022 và ngày 27/01/2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Ngọc L trình bày:*

Ngày 24/07/2019, ông Phạm Ngọc L ký Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai số 092/2019/HĐNT-CH ngày 24/7/2019 với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đ (viết tắt là Công ty Đ) để mua căn hộ số B.04-04 tầng 4, tòa nhà B thuộc nhà chung cư cao tầng M tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (viết tắt là HĐMB). Giá căn hộ 907.754.545 đồng (chưa bao gồm VAT), thuế 90.775.455 đồng, giá có VAT là 998.530.000 đồng. Thời hạn thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng. Thời hạn bàn giao căn hộ dự kiến tháng 11/2020. Ông L thực hiện đúng nghĩa vụ theo thỏa thuận của hợp đồng, không vi phạm nghĩa vụ thanh toán với bị đơn.

Ngày 11/12/2021, ông L đã nhận được Thông báo số 53/01/2021/TB-ĐL ngày 09/12/2021 về việc bàn giao bất động sản (căn hộ) mã lô B.04.04 tại dự án M với yêu cầu hoàn tất thanh toán khoản tiền còn lại trong thời hạn 07 ngày từ ngày 18/12/2021 đến ngày 24/12/2021 từ Công ty Đ.

Sau khi liên lạc với Công ty Đ qua điện thoại, thư điện tử mà không có phản hồi, ông L đã gửi văn bản số 01/2021-CV ngày 21/12/2021 tới Công ty Đ yêu cầu Công ty Đ cung cấp những hồ sơ sau để chứng minh dự án nhà chung cư cao tầng M đã đủ điều kiện bàn giao nhà ở (căn hộ) cho người mua, căn cứ Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Điều 123 của Luật Xây dựng, Điều 32 của Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/05/2015 và Luật Phòng cháy chữa cháy hiện hành: báo cáo kết quả thẩm tra công trình xây dựng; văn bản chấp thuận, xác nhận của các tổ chức, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về an toàn vận hành thang máy, an toàn phòng cháy và chữa cháy; kết luận của cơ quan chuyên môn về xây dựng về việc kiểm tra công tác nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng.

Ngày 29/12/2021, ông L vẫn không nhận được hồ sơ theo yêu cầu từ Công ty Đ. Ông L nhận thấy Công ty Đ đã vi phạm Điều 8-Mục 2 của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 có hiệu lực từ ngày 01/7/2011. Đồng thời, việc bàn giao căn hộ mà không có hồ sơ chứng minh chung cư-căn hộ đã đủ điều kiện đưa vào sử dụng theo Điều 32 của Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/05/2015 sẽ dẫn tới rủi ro khó lường tới người mua.

Căn cứ Điều 3 và Điều 4 của Hợp đồng mua bán, căn hộ xây dựng hoàn thiện

100% dự kiến bàn giao là tháng 11/2020. Tuy nhiên, cho tới ngày 18/01/2022 căn hộ B.04.04 vẫn chưa được bàn giao hợp pháp. Công ty Đ không gửi thông báo bằng văn bản cho ông L về lý do chậm bàn giao căn hộ là vi phạm Điều 8 của Hợp đồng mua bán căn hộ.

Ngày 30/12/2021, ông L đã gửi văn bản số 10/2021-CV thông báo tới Công ty Đ về số tiền phạt do chậm giao nhà tính đến ngày 30/12/2021 và yêu cầu Công ty Đ đưa ra nguyên nhân và bằng chứng giải thích việc chậm trễ bàn giao căn hộ với thời hạn trả lời là 07/01/2022. Tuy nhiên, đến ngày 18/01/2022, Công ty Đ vẫn không có công văn trả lời về nguyên nhân chậm trễ bàn giao căn hộ cũng như việc có chấp thuận số tiền phạt do chậm giao nhà tính tới ngày 30/12/2021 hay không.

Vì vậy, ông L đề nghị Tòa án tuyên bố Thư thông báo số 53/01/2021/TB-ĐL ngày 09/12/2021 là vô hiệu và yêu cầu Công ty Đ ra quyết định thông báo thu hồi Thư thông báo số 53/01/2021/TB-ĐL ngày 09/12/2021.

Buộc Công ty Đ phải bàn giao căn hộ và quyền sử dụng căn hộ hợp pháp cho ông L theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng mua bán căn hộ số 092/2019/HĐNT-CH ngày 24/7/2019.

Đề nghị Tòa án buộc Công ty Đ bồi thường khoản tiền phạt do chậm giao nhà tạm tính đến ngày nhận nhà ngày 25/02/2022 là 689.971.000 đồng, mức lãi suất 0.05%/ngày x 272 ngày là 95.060.056 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện buộc Công ty Đ phải bàn giao căn hộ và quyền sử dụng căn hộ hợp pháp cho ông L.

- *Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Tuấn Anh là người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Ngày 24/7/2019, Công ty Đ và ông Phạm Ngọc L ký kết “Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai” số 092/2019/HĐNT-CH (“Hợp đồng mua bán căn hộ”) về việc chuyển nhượng căn hộ B.04-04 tầng 04 tòa nhà B, Dự án M với tổng giá trị hợp đồng đã bao gồm VAT là 998.530.000 đồng.

Thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty Đ đã khẩn trương đẩy nhanh tiến độ xây dựng và đến tháng 12/2019 đã thi công xong toàn bộ phần thô, bắt đầu hoàn thiện các phần nội thất còn lại của Dự án M.

Tuy nhiên, do tình hình dịch bệnh Covid-19 bắt đầu bùng phát. Ngày 27/3/2020 và ngày 31/3/2020, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Chỉ thị số 15/CT-TTg và Chỉ thị số 16/CT-TTg về việc quyết liệt thực hiện đợt cao điểm phòng, chống dịch Covid 19. Tại các khu vực bùng dịch, đặc biệt là Thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Bình Dương, việc thực hiện Chỉ thị của Thủ tướng đã ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp và trong bối cảnh đó các nhà thầu thi công Dự án M đã không thể huy động được đầy đủ nguồn nhân lực và máy móc, thiết bị cho dự án. Nhận thấy, sự kiện này ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ bàn giao căn hộ Dự án M, nên ngày 29/10/2020, Công ty Đ đã chủ động phát hành Thông báo số 60/2020/CV-ĐL về việc Thông báo thời gian bàn giao căn hộ Dự án M gửi đến các khách hàng, theo đó thời gian bàn giao căn hộ cho khách hàng dự kiến vào tháng 5/2021. Chúng tôi đã gửi Thông báo cho ông L và khi ông L nhận văn bản đã không có ý kiến, không khiếu nại gì (tài liệu đính kèm số 01).

Do tình hình dịch bệnh Covid 19 vẫn tiếp tục kéo dài và diễn biến phức tạp hơn, Công ty Đ đã gặp phải sự thiếu hụt nguồn lực từ các nhà thầu thi công dẫn đến quá trình xây dựng tiếp tục bị gián đoạn. Vì vậy, ngày 20/5/2021, Công ty Đ tiếp tục phát hành Thông báo số 24/2021/CV-ĐL về việc cập nhật tiến độ thực hiện Dự án M, thời hạn bàn giao căn hộ dự kiến tháng 10/2021 và không áp dụng bất cứ khoản phạt hay tính lãi suất nào từ phía khách hàng hoặc từ phía Công ty trong thời gian gia hạn. Chúng tôi đã gửi thông báo gia hạn trên cho ông L và khi ông L nhận văn bản đã không có ý kiến, không khiếu nại về việc gia hạn nêu trên (tài liệu đính kèm số 02).

Đến tháng 7/2021, dịch bệnh Covid 19 thật sự bùng phát dữ dội tại tỉnh Bình Dương và Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Chỉ thị số 12 CT/TU ngày 22/07/2021 về việc “Tăng cường một số biện pháp thực hiện Chỉ thị 16/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ về phòng, chống dịch Covid 19 trên địa bàn Thành phố”; Bí thư Tỉnh ủy tỉnh Bình Dương ban hành Thông báo số 137-TB/TU ngày 17/07/2021 về việc “Thực hiện giãn cách xã hội trên phạm vi toàn tỉnh Bình Dương” theo Chỉ thị 16/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ. Theo đó, các cơ quan có thẩm quyền buộc phải áp dụng nghiêm khắc các biện pháp như giãn cách xã hội, lập chốt kiểm soát và người dân gần như không được ra đường ngoại trừ các trường hợp khẩn cấp theo tinh thần của văn bản nói trên; điều này dẫn đến tình trạng các doanh nghiệp gần như phải ngừng hoạt động do không đủ nhân lực. Sự kiện này ảnh hưởng nghiêm trọng đến tiến độ thi công của Dự án M, tuy nhiên, Công ty Đ đã cố gắng nỗ lực hết mình để bàn giao căn hộ cho khách hàng trong thời gian sớm nhất có thể.

Đến ngày 09/12/2021, khi tình hình dịch bệnh tại Việt Nam được kiểm soát, Công ty Đ đã phát hành Thông báo số 53/01/2021/TB-ĐL (“Thông báo số 53”) và gửi đến ông L về việc thanh toán các khoản còn lại cho đợt nhận nhà và thời hạn bàn giao căn hộ sau khi ông L hoàn tất các khoản phải thanh toán được quy định tại khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng mua bán căn hộ.

Ngày 20/01/2022, Công ty Đ tiếp tục gửi Thông báo số 24/2022/TB-ĐL đến ông L về việc nhận bàn giao căn hộ và thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng mua bán căn hộ. Công ty Đ cho rằng toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc L là không có cơ sở:

Đối với yêu cầu Tòa án tuyên bố Thông báo số 53/01/2021/TB-ĐL ngày 09/12/2021 vô hiệu thì không đồng ý vì Thông báo số 53 hai bên chưa ký xác nhận nên chưa có cơ sở pháp lý. Thông báo số 53 gửi trước cho khách hàng để khách hàng coi và phản hồi lại, có ý kiến, để sửa chữa lại, sau đó hai bên mới ký kết thì thông báo mới có hiệu lực.

Đối với yêu cầu Công ty Đ phải bàn giao căn hộ thì ngày 11/3/2022 Công ty Đ đã bàn giao căn hộ cho ông L.

Đối với yêu cầu bồi thường do chậm bàn giao căn hộ thì đây là trường bất khả kháng, Công ty Đ không có lỗi trong việc giao căn hộ chậm, Công ty Đ đã rất cố gắng và thiện chí để giao nhà cho nguyên đơn.

Bởi những lý do trên, Công ty Đ không đồng ý và đề nghị Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Ngọc L theo Đơn khởi kiện đề ngày 17/01/2022 và ngày 27/01/2022.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng H: thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông Phạm Ngọc L.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2022/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Ngọc L về việc buộc Công ty Đ phải bàn giao căn hộ số B.04-04 tầng 4, tòa nhà B thuộc nhà chung cư cao tầng M và quyền sử dụng căn hộ hợp pháp cho ông Phạm Ngọc L.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Ngọc L với bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đ về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ.

Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đ có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Ngọc L số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 60.810.477 (sáu mươi triệu tám trăm mười nghìn bốn trăm bảy mươi bảy) đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Ngọc L về tuyên bố vô hiệu Thông báo số 53/01/2021/TB-ĐL ngày 09/12/2021 của Công ty Đ và yêu cầu Công ty Đ phải thu hồi thông báo số 53/01/2021/TB-ĐL ngày 09/12/2021 và số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 34.249.477 (ba mươi bốn triệu hai trăm bốn mươi chín nghìn bốn trăm bảy mươi bảy) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 12/11/2022, bị đơn Công ty Đ kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc phải trả lãi chậm bàn giao căn hộ. Và ngày 14/7/2022, nguyên đơn ông Phạm Ngọc L kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét buộc Công ty Đ phải trả lãi chậm bàn giao căn hộ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, xác định chỉ kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét buộc Công ty Đ phải trả lãi chậm bàn giao căn hộ theo yêu cầu của ông L. Nguyên đơn xác định thời gian Tòa án cấp sơ thẩm xác định thuộc trường hợp bất khả kháng là chưa đúng vì Công ty Đ không chứng minh được đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, xác định chỉ kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc phải trả lãi chậm bàn giao căn hộ. Người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định bị đơn không vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ do sự kiện bất khả kháng là dịch bệnh Covid-19 diễn ra cùng với thời gian thực hiện dự án, chính nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đợt 8 theo hợp đồng.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm. Kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn là đúng thời hạn luật định.

- Về nội dung:

Căn cứ thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng mua bán căn hộ thì tính đến hết ngày 29/5/2021 là thời hạn chậm nhất (tối đa không quá 180 ngày, tính từ ngày 01/12/2020 đến 29/5/2021) Công ty Đ phải bàn giao căn hộ. Tuy nhiên, căn cứ Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 của Thủ tướng Chính phủ; Nghị quyết số 128/NQ-CP ngày 11/10/2021 của Chính phủ; Công văn số 4988/UBND-VX ngày 01/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương và Chỉ thị số 07/CT-UBND ngày 04/7/2021 của UBND thành phố D thì từ ngày 05/7/2021 cho đến ngày 11/10/2021 tại thành phố D, tỉnh Bình Dương đang thực hiện việc giãn cách xã hội do dịch bệnh Covid-19 theo Chỉ thị 16/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ. Việc thi công xây dựng công trình không thuộc trường hợp kinh doanh hàng hóa thiết yếu nên buộc phải ngưng hoạt động, là đúng tinh thần của Chỉ thị 16/CT-TTg. Đây là trường hợp “do thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không do lỗi của các bên”, được xem là sự kiện bất khả kháng theo thỏa thuận tại Điều 14 của Hợp đồng mua bán căn hộ nên khoảng thời gian này bên bị tác động là Công ty Đ đã không thực hiện được nghĩa vụ hoàn thành và bàn giao căn hộ như thỏa thuận sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét và xác định thời gian từ ngày 05/7/2021 đến ngày 11/10/2021 không tính vào thời gian bị đơn vi phạm nghĩa vụ chậm giao căn hộ cho nguyên đơn là phù hợp.

Nguyên đơn và bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng H đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bà H.

[2] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc Công ty Đ phải bàn giao căn hộ và quyền sử dụng căn hộ hợp pháp cho nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự để đình chỉ yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là phù hợp.

[3] Kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn đúng quy định về thời hạn, thủ tục kháng cáo. Nguyên đơn ông Phạm Ngọc L có yêu cầu Công ty Đ bồi thường khoản tiền phạt do chậm giao nhà kể từ ngày 30/11/2020 đến hết ngày bàn giao căn hộ là ngày 25/02/2022, với mức lãi suất 0.05%/ngày x 272 ngày = 95.060.056 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông L, buộc Công ty Đ thanh toán cho ông L số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 60.810.477 đồng. Ông L chỉ kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét buộc Công ty Đ phải trả lãi chậm bàn giao căn hộ theo yêu cầu của ông L. Đồng thời, bị đơn Công ty Đ chỉ kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc phải trả lãi chậm bàn giao căn hộ. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ xem xét phần Bản án sơ thẩm có kháng cáo theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn:

[4.1] Theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai số 092/2019/HĐNT-CH ngày 24/9/2019, các bên đã thỏa thuận thời hạn bàn giao căn hộ dự kiến tháng 11/2020. Tại khoản 1 Điều 8 của Hợp đồng nêu trên: “1. Việc bàn giao Căn hộ, ... của Hợp đồng này có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với ngày bàn giao dự kiến, nhưng tối đa không quá 180 ngày trừ trường hợp thuộc sự kiện bất khả kháng nêu tại Điều 14 của Hợp đồng này. Chế tài xử lý vi phạm chậm bàn giao Căn hộ sẽ thực hiện theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng...” và tại điểm a khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng thể hiện: “a) Nếu Bên B đã thanh toán tiền mua Căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này nhưng quá thời hạn 180 ngày, kể từ ngày bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này mà Bên A vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên B thì Bên A phải thanh toán cho Bên B khoản tiền phạt tính trên tổng số tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A và được tính từ ngày 181 kể từ ngày bàn giao dự kiến cho đến ngày Bên A bàn”. Căn cứ thỏa thuận của các bên thì không thỏa thuận cụ thể ngày bàn giao căn hộ vào tháng 11/2020, tại phiên tòa hai bên thống nhất xác nhận là ngày 30/11/2020. Tuy nhiên, do tình hình dịch bệnh Covid-19 phức tạp nên Công ty Đ không thực hiện bàn giao căn hộ theo thời gian thỏa thuận (ngày 30/11/2020). Công ty Đ cho rằng đã gửi Thông báo số 60 ngày 29/10/2020 cho ông L dời ngày bàn giao căn hộ đến tháng 5/2021, nhưng ông L xác định không nhận được thông báo này. Tuy nhiên, căn cứ khoản 1 Điều 8 của Hợp đồng được viện dẫn nêu trên thì thời gian bàn giao căn hộ được muộn hơn so với ngày bàn giao dự kiến là 180 ngày. Như vậy, Công ty Đ có thể bàn giao căn hộ cho nguyên đơn đến ngày 29/5/2021 nên khoảng thời gian từ ngày 30/11/2020 đến ngày 29/5/2021 Công ty Đ chưa bàn giao căn hộ cho ông L không bị xem là vi phạm nghĩa vụ. Do đó, nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm thời gian bàn giao căn hộ nên bị đơn phải chịu lãi phạt từ ngày 01/12/2020 đến ngày 29/5/2021 là không có căn cứ.

[4.2] Đến ngày 30/5/2021, Công ty Đ vẫn chưa hoàn thành dự án chứng minh qua việc Công ty Đ ban hành Thông báo số 24/01/2021/TB-ĐL ngày 20/5/2021, dự kiến ngày bàn giao căn hộ vào tháng 10/2021. Tuy nhiên, thông báo này không được ông L thừa nhận là đã nhận được và chấp nhận thông báo của Công ty Đ. Do đó, từ ngày 30/5/2021 trở đi Công ty Đ vẫn chưa bàn giao căn hộ cho ông L là chậm bàn giao căn hộ. Tuy nhiên, căn cứ Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 của Thủ tướng Chính phủ; Nghị quyết số 128/NQ-CP ngày 11/10/2021 của Chính phủ; Công văn số 4988/UBND-VX ngày 01/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương và Chỉ thị số 07/CT-UBND ngày 04/7/2021 của UBND thành phố D thì từ ngày 05/7/2021 cho đến ngày 11/10/2021 tại thành phố D, tỉnh Bình Dương đang thực hiện việc giãn cách xã hội do dịch bệnh Covid-19 theo Chỉ thị 16/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ. Việc thi công xây dựng công trình không thuộc trường hợp kinh doanh hàng hóa thiết yếu nên buộc phải ngưng hoạt động, là đúng tinh thần của Chỉ thị 16/CT-TTg. Đây là trường hợp “do thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không do lỗi của các bên”, được xem là sự kiện bất khả kháng theo thỏa thuận tại Điều 14 của Hợp đồng mua bán căn hộ nên khoảng thời gian này bên bị tác động là Công ty Đ đã không thực hiện được nghĩa vụ hoàn thành và bàn giao căn hộ như thỏa thuận sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định thời gian từ ngày 05/7/2021 đến 11/10/2021 không tính vào thời gian vi phạm là phù hợp. Do vậy, nguyên đơn kháng cáo cho rằng thời gian trên phải tính vào thời gian vi phạm là không có căn cứ.

[4.3] Công ty Đ cho rằng Công ty Đ đã ban hành Thư Thông báo số 53/01/2021/TB-ĐL ngày 09/12/2021 (v/v: Bàn giao bất động sản (Căn hộ) mã lô B.04.04 tại dự án M) đã yêu cầu ông L thanh toán các khoản còn lại cho đợt nhận nhà nhưng ông L không thanh toán là ông L vi phạm nghĩa vụ trước nên Công ty Đ không phải chịu phạt do chậm bàn giao căn hộ. Xét thấy, theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng, đợt 8 được thanh toán trong vòng 7 ngày kể từ ngày nhận thông báo bàn giao căn hộ của chủ đầu tư nhưng đến ngày 09/12/2021, Công ty Đ mới có thông báo và cũng không chứng minh được nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Mặt khác, theo thỏa thuận tại Hợp đồng, chỉ được chậm bàn giao trong thời hạn không quá 180 ngày, trừ trường hợp bất khả kháng, ngoài thời hạn 180 ngày này, thì trong hợp đồng mua bán không có nội dung nào thỏa thuận là “*được quyền chậm bàn giao nhưng phải thông báo*”. Do đó, Công ty Đ cho rằng đã ban hành Thông báo và ông L không có ý kiến là đã loại trừ trách nhiệm là không có căn cứ.

[4.4] Tòa án cấp sơ thẩm xác định Công ty Đ vi phạm hợp đồng ở nội dung chậm bàn giao căn hộ được xác định hai mốc thời gian: từ ngày 30/5/2021 đến ngày 04/7/2021 và từ ngày 12/10/2021 đến ngày 25/02/2022 (ngày hai bên thống nhất bàn giao căn hộ) là 174 ngày, từ đó xác định Công ty Đ phải trả tiền phạt chậm do vi phạm hợp đồng (chậm bàn giao căn hộ) theo mức lãi suất thỏa thuận 0,05%/ngày (tương đương 1,5%/tháng, 18%/năm) trên số tiền ông L đã nộp cho Công ty Đ 698.971.000 đồng là phù hợp.

[4.5] Nguyên đơn, bị đơn kháng cáo nhưng tại phiên tòa phúc thẩm đều không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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,

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Ngọc L.
2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đ.
3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2022/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.
4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Ngọc L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng

án phí, lệ phí Tòa án số 0004102 ngày 19/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đ phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004114 ngày 25/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc

