

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HCM**

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

Bản án số: 1682/2014/DSPT

Ngày: 31/12/2014

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 HCM**  
*Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* 1. Bà **Nguyễn Thị Thu H**  
*Các thẩm phán:* 2. Bà **Phạm Hồng L**  
3. Bà **Phạm Thị T**

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà **Lê Thị Ngọc Y** – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố HCM.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố HCM:* Bà **Phạm Thị Ú** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19, 26 và 31 tháng 12 năm 2014 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố HCM xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 751/2014/TLPT-DS ngày 10/11/2014 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 61/2014/DS-ST ngày 29/9/2014 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố HCM bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3494/2014/QĐ-PT ngày 20/11/2014 và Quyết định hoãn phiên tòa số 667/2014/QĐ-PT ngày 19/12/2014 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Bà **ND\_Lê Thanh Loan**, sinh năm 1969

Địa chỉ: 580 ADV, Phường Y, Quận Z, Thành phố HCM.

Người đại diện theo ủy quyền của bà ND\_Loan có ông Lưu Quang Phú, sinh năm 1974,

Địa chỉ: 580 ADV, Phường Y, Quận Z, Thành phố HCM

(văn bản ủy quyền ngày 24/10/2013).

Bị đơn:

**BD\_Công ty TNHH một thành viên Vật liệu xây dựng & Xây lắp Thương mại  
ABM**

*Vui lòng đọc kỹ Hướng dẫn sử dụng tài liệu này tại trang cuối cùng.*

---

Trụ sở: 108- 110 NT, phường BT, Quận X, Thành phố HCM.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty có ông Phạm Thành Luân, sinh năm 1988 (văn bản ủy quyền ngày 09/10/2014).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty có bà Nguyễn Thị Huyền T là luật sư của Công ty luật TNHH VA, thuộc Đoàn luật sư tỉnh ĐN.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

**Ông LQ\_Hoepflinger Johann Franz**, sinh năm 1957

Địa chỉ: Am Sonnenhang 12 – 4860 Lenzing – Austria.

Người đại diện theo ủy quyền của ông LQ\_Hoepflinger Johann Franz là ông Lưu Quang Phú, sinh năm 1974,

Địa chỉ: 580 ADV, Phường Y, Quận Z, Thành phố HCM (văn bản ủy quyền ngày 24/10/2013).

### **NHẬN THẤY**

Nguyên đơn – bà **NĐ\_Lê Thanh Loan** có người đại diện theo ủy quyền là ông Lưu Quang Phú trình bày:

Ngày 14/3/2007, bà **NĐ\_Lê Thanh Loan** và **BĐ\_Công ty TNHH một thành viên Vật liệu xây dựng & Xây lắp Thương mại ABM** (sau đây gọi tắt là **BĐ\_Công ty ABM**) có ký hợp đồng góp vốn mua căn hộ số 178/HĐGV. Theo đó, **BĐ\_Công ty ABM** bán cho bà **NĐ\_Loan** căn hộ số 04, loại căn hộ A1, thuộc lầu 13 (1304A1), tổng diện tích căn hộ là 96 m<sup>2</sup> bao gồm: 01 phòng khách, 03 phòng ngủ, 01 bếp, 02 nhà vệ sinh với đơn giá bán cụ thể như sau:

- Đơn giá (chưa bao gồm thuế VAT) là 18.528.333đồng/m<sup>2</sup>;
- Thuế VAT 10% là 177.872.000đồng;
- Tiền bảo trì khi nhận căn hộ là 10.500.000đồng;

Tổng cộng giá trị hợp đồng mua bán căn hộ là 1.967.092.000đồng.

Trường hợp bên bán chậm bàn giao căn hộ quá 03 tháng kể từ ngày đến hạn, thì phải chịu phạt 1,5%/tháng trên số tiền đã thanh toán, ngược lại, nếu bên mua chậm thanh toán thì cũng phải chịu phạt 1,5%/tháng trên số tiền vi phạm nhưng tối đa không quá 02 tháng kể từ ngày đến hạn.

Bà **NĐ\_Loan** đã thanh toán cho **BĐ\_Công ty ABM** tổng cộng là: 1.689.784.000đồng.

Đến thời điểm bàn giao căn hộ tháng 10/2008 phía **BĐ\_Công ty ABM** kéo dài việc bàn giao căn hộ cho bà **NĐ\_Loan**. Nay căn hộ trên đã xây dựng xong nhưng toàn bộ nội thất căn hộ theo Phụ lục số 02 của hợp đồng so với thực tế hoàn toàn bị giảm là 24.976.000đồng. Nay bà **NĐ\_Loan** yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Buộc **BĐ\_Công ty ABM** bàn giao căn hộ số 04, loại căn hộ A1, lầu 13 (1304A1) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và bà **NĐ\_Loan** sẽ thanh toán cho **BĐ\_Công ty ABM** là 188.372.000đồng.

- Buộc **BĐ\_Công ty ABM** thanh toán ngay tiền phạt vi phạm do chậm giao căn hộ từ tháng 11/2008 đến ngày xét xử sơ thẩm là:

1.689.784.000đồng x 1,5%/tháng x 66 tháng = 1.672.886.160đồng.

- Buộc **BĐ\_Công ty ABM** bồi thường ngay số tiền chênh lệch giá trị giữa nội thất theo Phụ lục số 02 so với nội thất thực tế đã lắp đặt là 24.976.000 đồng.

- Buộc BĐ\_Công ty ABM hoàn lại chi phí thẩm định giá 12.000.000đồng.

Bị đơn – BĐ\_Công ty ABM có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Thành Luân trình bày:

Ngày 14/03/2007, BĐ\_Công ty ABM với bà NĐ\_Lê Thanh Loan ký kết hợp đồng số 178/HĐGV về việc góp vốn mua căn hộ số 1304A1 đúng nguyên đơn trình bày.

Thực tế bên mua đã thanh toán đầy đủ và đúng tiến độ tổng cộng là 1.689.784.000đồng.

Theo hợp đồng hai bên ký kết, thời hạn BĐ\_Công ty ABM sẽ bàn giao căn hộ cho bên mua là từ tháng 07/2008 đến tháng 10/2008, nhưng vì một số trở ngại khách quan và chủ quan nên BĐ\_Công ty ABM đã không giao nhà theo đúng thời hạn trên, cụ thể như sau:

- Dự án phải thay đổi một số chi tiết về mặt kỹ thuật, việc thay đổi này phải được thẩm định, xử lý kỹ thuật lại nên mất rất nhiều thời gian;

- Thời gian chờ nối đầu điện, nước kéo dài do các thủ tục hành chính của các cơ quan Nhà nước;

- Khách hàng đề nghị thay đổi thiết kế làm chậm trễ tiến độ thi công công trình;

- Chi phí vật tư, nguyên vật liệu, trang thiết bị trượt giá cao hơn so với lúc triển khai dự án rất lớn;

- Cơ sở vật chất xung quanh công trường đã xuống cấp dẫn đến việc di chuyển nguyên vật liệu, trang thiết bị và máy móc phục vụ việc thi công tốn quá nhiều thời gian;

- Nguồn vốn đầu tư vào dự án đã tăng lên rất nhiều, BĐ\_Công ty ABM đã và đang gánh chịu nhiều thiệt hại nên việc huy động vốn để đẩy nhanh dự án gặp khó khăn;

- Do yêu cầu của khách hàng nên công trình phải ngưng thi công hơn 01 năm để điều chỉnh thiết kế;

Ngoài ra, cũng vì một số lý do khách quan trong quá trình tìm mua và lắp đặt trang thiết bị nội thất bên trong các căn hộ nên BĐ\_Công ty ABM buộc phải thay đổi một số trang thiết bị, tuy nhiên việc thay đổi này là không đáng kể. Hiện nay căn hộ bán cho bà NĐ\_Loan đã thực hiện xong và có thể bàn giao cho bà NĐ\_Loan.

Nay bà NĐ\_Loan yêu cầu như trên thì BĐ\_Công ty ABM có ý kiến như sau:

- Về thẩm quyền thụ lý giải quyết vụ án: Tòa án nhân dân Quận X thụ lý giải quyết là phù hợp quy định pháp luật hiện hành.

- Mặc dù phía BĐ\_Công ty ABM có những lý do hợp lý khiến chậm bàn giao căn hộ như trên, nhưng việc không giao căn hộ đúng hạn cũng có một phần lỗi của BĐ\_Công ty ABM. Nay BĐ\_Công ty ABM đồng ý giao căn hộ cho bà NĐ\_Loan và bà NĐ\_Loan phải thanh toán tiếp số tiền 188.372.000 đồng để nhận căn hộ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông LQ\_Hoepflinger Johann Franz có người đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Lưu Quang Phú trình bày: Ông LQ\_Franz là chồng hợp pháp của bà NĐ\_Loan và nay ông cũng đồng ý theo ý kiến của bà NĐ\_Loan.

Bản án sơ thẩm số 61/2014/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2014 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố HCM đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn như sau:

- BD\_Công ty TNHH một thành viên Vật liệu xây dựng & Xây lắp Thương mại ABM có trách nhiệm bàn giao cho bà ND\_Lê Thanh Loan căn hộ số 1304A1 (đặc điểm căn hộ theo hợp đồng số: 178/HĐGV ngày 14/3/2007), ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- BD\_Công ty TNHH một thành viên Vật liệu xây dựng & Xây lắp Thương mại ABM có trách nhiệm thanh toán cho bà ND\_Lê Thanh Loan tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại, tổng cộng là: 1.500.000.000đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Kể từ ngày bà ND\_Lê Thanh Loan có đơn yêu cầu thi hành án, nếu BD\_Công ty TNHH một thành viên Vật liệu xây dựng & Xây lắp Thương mại ABM không thanh toán tiền như quyết định ở trên thì hàng tháng BD\_Công ty TNHH một thành viên Vật liệu xây dựng & Xây lắp Thương mại ABM phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/10/2014, bị đơn – BD\_Công ty TNHH một thành viên Vật liệu xây dựng & Xây lắp Thương mại ABM có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tiền phạt do chậm bàn giao, chỉ yêu cầu BD\_Công ty TNHH một thành viên Vật liệu xây dựng & Xây lắp Thương mại ABM bàn giao căn hộ, nguyên đơn không phải thanh toán tiếp số tiền còn lại theo hợp đồng, cụ thể là tiền thuế 188.372.000đồng cộng với tiền thanh toán đợt 5 là 5% giá trị hợp đồng, tổng cộng là 277.308.000đồng (theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu số tiền phạt chậm bàn giao 1.672.886.160đồng). Các phần khác đề nghị giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

Bị đơn – BD\_Công ty ABM trình bày yêu cầu kháng cáo: Theo đơn kháng cáo ngày 07/10/2014, bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và tuyên bố hợp đồng góp vốn mua căn hộ vô hiệu, giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm. Cụ thể như sau:

- Bị đơn đồng ý bàn giao căn hộ, yêu cầu nguyên đơn tiếp tục đóng các khoản tiền còn lại cho bị đơn theo thỏa thuận tại hợp đồng.

- Không đồng ý với bản án sơ thẩm buộc BD\_Công ty ABM thanh toán tiền phạt chậm bàn giao căn hộ với số tiền 1.672.886.160đồng. Việc chậm bàn giao là do nguyên nhân khách quan. Bị đơn nhiều lần thông báo tiến độ thực hiện dự án cho nguyên đơn và nguyên đơn biết, đồng ý gia hạn thời gian bàn giao thể hiện qua việc phản hồi bằng hình thức thư điện tử, điện thoại. Nguyên đơn không có ý thắc mắc về việc bị đơn chậm bàn giao.

- Không đồng ý thanh toán tiền chênh lệch về nội thất căn hộ là 24.976.000đồng như bản án sơ thẩm tuyên do kết quả thẩm định chỉ là ước tính, việc xác định vật liệu tranh trí cao cấp trong căn hộ là ý kiến chủ quan của tổ thẩm định.

Bị đơn đồng ý với việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu đối với số tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố HCM phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2011).

- Về nội dung kháng cáo:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu đối với số tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ, bị đơn đồng ý nên ghi nhận. Bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, không đồng ý phạt do chậm bàn giao, không đồng ý bồi thường giá trị chênh lệch về nội thất. Bản án sơ thẩm buộc BĐ\_Công ty ABM phải bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ là không có cơ sở do BĐ\_Công ty ABM có thông báo tiến độ xây dựng căn hộ nhưng bà NĐ\_Loan không có ý kiến phản đối về việc chậm bàn giao. Căn cứ khoản 2 Điều 275 của Bộ luật tố tụng dân sự, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố HCM đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của BĐ\_Công ty ABM, sửa một phần bản án sơ thẩm đối với phần không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về số tiền phạt do chậm bàn giao. Các phần khác giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

### **XÉT THẤY**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của BĐ\_Công ty ABM trong thời hạn luật định, đúng quy định pháp luật nên chấp nhận.

Về nội dung:

Tại hợp đồng góp vốn mua căn hộ số 178/HĐGV ngày 14/3/2007 (bút lục số từ 257 đến 260) thể hiện: giữa BĐ\_Công ty ABM và bà NĐ\_Lê Thanh Loan có ký kết hợp đồng góp vốn mua căn hộ. Đối tượng của hợp đồng quy định tại Điều 1: “bên A đồng ý bán và bên B đồng ý góp vốn mua một căn hộ xây dựng hoàn thiện tại Cao ốc căn hộ cao cấp ABM, tọa lạc tại 258 Bến CD (số mới 422 VVK), phường CG, Quận X, Thành phố HCM do bên A làm chủ đầu tư”. Như vậy, ngay từ khi ký kết, hai bên đã xác định hợp đồng mua bán khi căn hộ xây dựng hoàn thành, bên mua góp vốn theo tiến độ công trình. Hiện nay, căn hộ đã được xây dựng hoàn thiện và các bên đều thừa nhận tại thời điểm ký kết hợp đồng công trình đã xây dựng xong phần móng, BĐ\_Công ty ABM đã có đầy đủ hồ sơ pháp lý của công trình nên hai bên phải thực hiện theo sự thỏa thuận của hợp đồng. Bà NĐ\_Loan khởi kiện yêu cầu BĐ\_Công ty ABM bàn giao căn hộ. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà NĐ\_Loan buộc BĐ\_Công ty ABM phải bàn giao căn hộ nêu trên cho bà NĐ\_Loan, đồng thời, phía bà NĐ\_Loan phải thanh toán đợt 4 theo hợp đồng 178/HĐGV gồm 177.872.000đồng + tiền bảo trì 10.500.000đồng = 188.372.000đồng là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đồng ý thống nhất bàn giao căn hộ nên Tòa án cấp phúc thẩm công nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn rút một phần yêu cầu đối với số tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ, thay vì yêu cầu số tiền 1.672.886.160đồng như đơn khởi kiện thì nguyên đơn chỉ yêu cầu số tiền 277.308.000đồng, phần còn lại nguyên đơn không phải nộp tiếp cho bị đơn. Xét việc rút một phần yêu cầu này của nguyên đơn được bị đơn đồng ý nên Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận. Đối với việc nguyên đơn yêu cầu không phải nộp tiếp số tiền 277.308.000đồng, bị đơn không đồng ý. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Tại Điều 5 của hợp đồng góp vốn mua bán căn hộ số 178/HĐ ngày 14/3/2007 thể hiện: Thời gian bàn giao căn hộ dự kiến từ tháng 7/2008 - tháng 10/2008, dự kiến không phải



*Vui lòng đọc kỹ Hướng dẫn sử dụng tài liệu này tại trang cuối cùng.*

là điều chắc chắn đến đúng thời điểm tháng 10/2008 bắt buộc BĐ\_Công ty ABM phải có trách nhiệm bàn giao căn hộ cho nguyên đơn. Bà NĐ\_Loan chấp nhận và đồng ý với sự dự kiến thời gian nêu trên. Như vậy cho thấy: BĐ\_Công ty ABM đã có dự đoán xây dựng công trình cao ốc 20 tầng có thể hoàn thành vào thời điểm tháng 10/2008 hoặc thời gian có thể kéo dài nên trong hợp đồng thể hiện có sự dự kiến và bà NĐ\_Loan đồng ý ký kết.

Trường hợp bà NĐ\_Loan cho rằng thời gian bàn giao căn hộ phải đúng thời điểm từ tháng 7/2008 đến tháng 10/2008, khi đến thời hạn mà BĐ\_Công ty ABM không bàn giao căn hộ, lẽ ra khi quyền lợi của bà bị xâm phạm thì bà NĐ\_Loan phải có ý kiến khiếu nại về việc BĐ\_Công ty ABM chậm bàn giao nhưng bà NĐ\_Loan không thực hiện nên bà NĐ\_Loan phải chịu trách nhiệm.

Mặt khác, quá thời gian bàn giao căn hộ một năm, bà NĐ\_Loan còn chuyển số tiền 227.403.000đồng vào ngày 14/7/2009 để thực hiện tiếp theo hợp đồng. Điều này đồng nghĩa với việc bà NĐ\_Loan chấp nhận cho việc chậm bàn giao căn hộ. Như vậy, bà NĐ\_Loan không có chứng cứ chứng minh sự phản đối việc BĐ\_Công ty ABM chậm bàn giao căn hộ.

Tại Điều 9.1 của hợp đồng: “hai bên cam kết tuân thủ đúng điều khoản đã thỏa thuận, trong quá trình thực hiện nếu phát sinh bất đồng các bên sẽ thương lượng giải quyết”. Căn cứ vào nội dung các thư điện tử giữa bà NĐ\_Loan và BĐ\_Công ty ABM vào các ngày 27/12/2012; 26/01/2013; 06/02/2013; 14/11/2013 hoàn toàn không có nội dung nào thể hiện việc bà NĐ\_Loan phản đối chậm bàn giao nhà, mặc nhiên chấp nhận để BĐ\_Công ty ABM chậm hoàn thành căn hộ nên bà NĐ\_Loan phải chịu trách nhiệm.

Xét, đây là hợp đồng góp vốn mua căn hộ, góp vốn theo từng tiến độ công trình. Hiện nay công trình đã hoàn thành, BĐ\_Công ty ABM đồng ý bàn giao nhà, tuy nhiên, bà NĐ\_Loan chưa thanh toán là 188.372.000đồng và 5% giá trị hợp đồng khi có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Tổng cộng là 277.308.000đồng. Như vậy, bà NĐ\_Loan chưa thực hiện xong nghĩa vụ của người mua nhà nên bà NĐ\_Loan phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại theo như hợp đồng hai bên đã ký kết. Do đó, kháng cáo của BĐ\_Công ty ABM và ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn về việc không đồng ý phạt chậm bàn giao nhà là có cơ sở chấp nhận.

Xét, kháng cáo về khoản chênh lệch trang trí nội thất, Hội đồng xét xử xét thấy: Do BĐ\_Công ty ABM lắp đặt vật tư không đúng chất lượng như phụ lục hợp đồng số 02 mà hai bên thỏa thuận nên BĐ\_Công ty ABM phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà NĐ\_Loan. Tòa án cấp sơ thẩm buộc BĐ\_Công ty ABM bồi thường là đúng. Kháng cáo của BĐ\_Công ty ABM về phần này không được chấp nhận. Giữ nguyên phần này của bản án sơ thẩm.

Với các căn cứ nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn - BĐ\_Công ty ABM như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố HCM là có căn cứ.

Công nhận hợp đồng góp vốn mua căn hộ số 178/HĐ ngày 14/3/2007 giữa BĐ\_Công ty ABM và bà NĐ\_Lê Thanh Loan.

Buộc BĐ\_Công ty ABM bàn giao căn hộ cho bà NĐ\_Loan. Bà NĐ\_Loan có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ như hợp đồng, nộp tiếp số tiền cho BĐ\_Công ty ABM là 188.372.000đồng ngay khi nhận bàn giao căn hộ.

Đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn đối với số tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ là 1.412.476.000đồng (theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu số tiền là

*Vui lòng đọc kỹ Hướng dẫn sử dụng tài liệu này tại trang cuối cùng.*

1.689.784.000đồng; tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn chỉ yêu cầu số tiền là 277.308.000đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc BĐ\_Công ty ABM phải trả tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ là 277.308.000đồng.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu BĐ\_Công ty ABM bồi thường thiệt hại giá trị chênh lệch thiết bị tranh trí nội thất.

Buộc BĐ\_Công ty ABM bồi thường cho bà NĐ\_Loan số tiền chênh lệch trang trí nội thất là 24.976.000đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Các bên thực hiện tiếp tục hợp đồng cho đến khi có giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, bà NĐ\_Loan sẽ giao 5% giá trị hợp đồng còn lại là 88.936.000đồng, bà NĐ\_Loan nhận giấy chủ quyền.

Các phần khác không kháng cáo, kháng nghị nên giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu đối với tiền phạt do chậm bàn giao, chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền là 277.308.000đồng. Do yêu cầu này không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 13.865.400đồng. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải bồi thường chênh lệch trang trí nội thất cho nguyên đơn 24.976.000đồng, số tiền án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu là 1.248.800đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên người kháng cáo - BĐ\_Công ty ABM không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 275, Khoản 1 Điều 131, khoản 2 Điều 132 của Bộ luật tố tụng dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2011,

## **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng khoản 2 Điều 305, Điều 437, Điều 452 và Điều 454 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Áp dụng Điều 2, Điều 6, Điều 7, Điều 9, Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của BĐ\_Công ty TNHH một thành viên Vật liệu xây dựng & Xây lắp Thương mại ABM.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 61/2014/DS-ST ngày 29/9/2014 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố HCM:

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

1.1 Công nhận hợp đồng góp vốn mua căn hộ số 178/HĐ ngày 14/3/2007 giữa BĐ\_Công ty TNHH một thành viên Vật liệu xây dựng & Xây lắp Thương mại ABM và bà NĐ\_Lê Thanh Loan.

BĐ\_Công ty TNHH một thành viên Vật liệu xây dựng & Xây lắp Thương mại ABM có trách nhiệm bàn giao cho bà NĐ\_Lê Thanh Loan căn hộ số: 1304A1 (đặc điểm căn hộ theo hợp đồng số: 178/HĐGV ngày 14/3/2007).

Bà NĐ\_Loan có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ như hợp đồng, nộp tiếp các khoản tiền còn lại cho BĐ\_Công ty TNHH một thành viên Vật liệu xây dựng & Xây lắp Thương

*Vui lòng đọc kỹ Hướng dẫn sử dụng tài liệu này tại trang cuối cùng.*

mại ABM số tiền 188.372.000đồng (Một trăm tám mươi tám triệu ba trăm bảy mươi hai ngàn đồng) ngay khi bàn giao căn hộ.

Thi hành ngay khi án có hiệu lực pháp lực tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.2 Đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn đối với số tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ là 1.412.476.000đồng (Một tỷ bốn trăm mười hai triệu bốn trăm bảy mươi sáu ngàn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ là 277.308.000đồng (Hai trăm bảy mươi bảy triệu ba trăm lẻ tám ngàn đồng).

1.3 Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại giá trị chênh lệch thiết bị trang trí nội thất.

Buộc BĐ\_Công ty TNHH một thành viên Vật liệu xây dựng & Xây lắp Thương mại ABM bồi thường thiệt hại cho bà NĐ\_Lê Thanh Loan số tiền chênh lệch trang trí nội thất là 24.976.000đồng (Hai mươi bốn triệu chín trăm bảy mươi sáu ngàn đồng) ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự thực hiện tiếp tục hợp đồng số 178/HĐGV ngày 14/3/2007 cho đến khi có giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ. Bà NĐ\_Loan sẽ giao 5% giá trị hợp đồng còn lại là 88.936.000đồng (Tám mươi tám triệu chín trăm ba mươi sáu ngàn đồng) cho BĐ\_Công ty TNHH một thành viên Vật liệu xây dựng & Xây lắp Thương mại ABM. BĐ\_Công ty TNHH một thành viên Vật liệu xây dựng & Xây lắp Thương mại ABM giao giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bà NĐ\_Lê Thanh Loan.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu bên phải thi hành không thanh toán tiền như quyết định nêu trên thì hàng tháng phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

## 2. Án phí dân sự sơ thẩm:

BĐ\_Công ty TNHH một thành viên Vật liệu xây dựng & Xây lắp Thương mại ABM phải chịu là 1.248.800đồng (Một triệu hai trăm bốn mươi tám ngàn tám trăm đồng).

Bà NĐ\_Lê Thanh Loan phải chịu là 13.865.400đồng (Mười ba triệu tám trăm sáu mươi lăm ngàn bốn trăm đồng), nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 34.093.292 đồng (ba mươi bốn triệu không trăm chín mươi ba nghìn hai trăm chín mươi hai đồng), theo biên lai số 07413 ngày 15/10/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố HCM. Bà NĐ\_Lê Thanh Loan được hoàn lại số tiền chênh lệch là 20.227.892đồng (Hai mươi triệu hai trăm hai mươi bảy ngàn tám trăm chín mươi hai đồng).

4/ Án phí phúc thẩm: BĐ\_Công ty TNHH một thành viên Vật liệu xây dựng & Xây lắp Thương mại ABM không phải chịu. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng (Hai trăm ngàn) biên lai thu số 05660 ngày 10/10/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố HCM.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.



*Vui lòng đọc kỹ Hướng dẫn sử dụng tài liệu này tại trang cuối cùng.*

---

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

## **HƯỚNG DẪN SỬ DỤNG TÀI LIỆU**

CASELAW VIỆT NAM (<http://www.caselaw.vn>) là 1 website cơ sở dữ liệu trực tuyến về bản án được đăng tải “như nguyên gốc” từ các nguồn mà chúng tôi cho rằng đáng tin cậy và dựa trên cơ sở “thực tế và sẵn có”. Các thông tin của một số cá nhân, tổ chức được đề cập và/hoặc xuất hiện trong bản án này có thể đã được thay đổi và/hoặc lược bỏ. Tài liệu này chỉ được sử dụng vào mục đích học tập và nghiên cứu, nghiêm cấm sử dụng vào mục đích nào khác nhằm xâm phạm lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của tổ chức, công dân.

Bằng những nỗ lực của các cố vấn, chuyên gia, thành viên và cộng tác viên của CASELAW VIỆT NAM, chúng tôi cam kết thực hiện mọi biện pháp theo quy định của pháp luật cùng với sự cẩn trọng cao nhất để đảm bảo tính xác thực và chính xác của nội dung bản án mà Quý khách hàng đang theo dõi.

Mặc dù vậy, nội dung trong bản án này chỉ có giá trị tham khảo đối với tất cả mọi người. CASELAW VIỆT NAM không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khiếu nại, thiệt hại, rủi ro, tổn thất hay nghĩa vụ phát sinh trực tiếp, gián tiếp hoặc phái sinh do việc sử dụng nội dung bản án này cho bất kỳ mục đích nào. CASELAW VIỆT NAM khuyến nghị tất cả mọi người, bao gồm cả Quý khách hàng nên tham vấn luật sư để nhận được sự tư vấn cụ thể và chính xác nhất.

Chúng tôi chân thành cảm ơn sự ủng hộ và những đóng góp quý báu của các cố vấn, chuyên gia, thành viên và cộng tác viên của CASELAW VIỆT NAM đã giúp chúng tôi hoàn thành việc thu thập, nghiên cứu và biên tập nội dung bản án này.