TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** ----------
Số: 144/2020/DS-PT Ngày: 22/5/2020 *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 HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Thị Thu Nam

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

Ông Vũ Toàn Giang

-Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hiền, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Ngô Phương Liên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 45/2019/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2020 về việc *"Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019 DS-ST, ngày 07/6/2019 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 146/2020/QĐ-PT ngày 26 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hồ Phi H - Sinh năm 1981 *(có mặt tại phiên toà);*

Địa chỉ nơi cư trú: Phòng 6, nhà B11, tập thể Hồ Ngọc Khánh, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội;

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông H: Ông Nguyễn Cửu Đức Bình, Luật sư Văn phòng Luật sư Tam Cửu thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội *(có mặt tại phiên toà).*

Bị đơn: Công ty HT;

Địa chỉ: 69 Triều Khúc, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, T.p Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị *(vắng mặt tại phiên toà);*

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Hữu Th, sinh năm 1995; ông Nguyễn Hồng Qu, sinh năm 1995 *(Theo Giấy ủy quyền số 530/2019/GUQ-HT ngày 30/5/2019. Ông Th, ông Qu đều vắng mặt tại phiên toà);*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Kim C; Sinh năm 1981; Địa chỉ nơi cư trú: Phòng 6, nhà B11, tập thể Hồ Ngọc Khánh, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội *(có mặt tại phiên toà).*

Tại phiên toà bà C giữ nguyên việc ủy quyền cho ông Hồ Phi H đại diện, theo Văn bản ủy quyền ngày 28/6/2018.

2. Công ty cổ phần CT;

Địa chỉ: 69 Triều Khúc, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội *(vắng mặt tại phiên toà);*

3. Công ty CCI; Địa chỉ: 91 Nguyễn Thái Học, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội *(vắng mặt tại phiên toà);*

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - ông Hồ Phi H trình bày:

Ngày 19/3/2015, ông Hồ Phi H và Công ty HT cùng ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 08/2015/807/HĐMB-HT, theo đó Công ty HTđã bán cho ông Hồ Phi H căn hộ số 807 tại tầng 8 thuộc dự án nhà ở kết hợp với công trình làm việc cao tầng Diamond Blue, số 69 Triều Khúc, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, Hà Nội, diện tích 94.1 m^2 với giá tiền là: 1.769.080.000đồng.

Nội dung hợp đồng hai bên thoả thuận, thời gian dự kiến bàn giao căn hộ là Quý IV/2015 và phương thức thanh toán theo tiến độ làm 06 đợt. Ông Hồ Phi H đã đóng tiền được 02 lần cụ thể:

Lần 1: ngày 19/3/2015: Tổng số tiền 530.724.000đồng.

Lần 2: ngày 19/3/2015: Tổng số tiền 265.326.000đồng.

Tổng cộng số tiền ông H đóng cả hai đợt là: 796.086.000đồng.

Tuy nhiên, đến ngày 01/7/2016 bên bán vẫn chưa hoàn thành việc xây thô của Toà nhà, do vậy ông H đã làm đơn đề nghị đơn phương chấm dứt hợp đồng theo Điều 15 của Hợp đồng số 08/2015/807/HĐMB-HT ngày 19/3/2015. Ngày

01/11/2016, Công ty HT có văn bản số 340/TB-HT về việc hoàn trả lại số tiền mà ông H đã thanh toán mua căn hộ với số tiền đã đóng là 796.086.000đồng trong vòng 06 tháng mà không bao gồm tiền lãi và tiền phạt theo đúng hợp đồng đã ký. Ngày 29/12/2016, hai bên đã có buổi làm việc và bên bán đã có văn bản số 48/TB-HT ngày 29/12/2016 với nội dung sẽ hoàn tiền cho ông H số tiền là: 796.086.000đồng và 50.000.000đồng trong vòng 03 tháng, kể từ ngày 29/12/2016 và ông H cũng đồng ý với phương án này nhưng với điều kiện bên Công ty HTphải thanh toán đúng thời hạn nêu trên, nếu Công ty HTkhông thực hiện trả tiền trước ngày 29/3/2017 thì bên mua sẽ khôi phục quyền khiếu nại của mình theo quy định của hợp đồng hai bên đã ký kết.Tuy nhiên, từ ngày 31/3/2017 cho đến nay, Công ty HTkhông trả tiền như cam kết. Nay ông H yêu cầu Công ty HT hoàn trả cho ông Hồ Phi H toàn bộ số tiền 796.086.000đồng mà ông H đã nộp cho Công ty; Yêu cầu Công ty bất động sản HT thanh toán tiền phạt hợp đồng và tiền lãi tính từ ngày phải bàn giao căn hộ (ngày 01/7/2016) đến ngày chậm trả tạm tính (31/5/2019); Yêu cầu Công ty HT thực hiện ngay việc hoàn trả tổng số tiền kèm theo các khoản phạt trong vòng 07 ngày kể từ ngày có phán quyết của Toà án, cụ thể:

Yêu cầu Công ty thanh toán cho ông H tổng số tiền là: 4.317.247.607đồng, trong đó số tiền ông H đã đóng cho Công ty HTlà: 796.086.000đồng; số tiền phạt hợp đồng là: 129.835.247 đồng (8% x 1.622.940.000 đồng); Số tiền lãi chậm thanh toán tạm tính đến ngày 31/5/2019 là 3.391.326.360đồng (0,4%/ngày x 796.086.000 đồng x 1.065 ngày).

Bị đơn, Công ty HT do ông Phùng Văn Quang - Tổng giám đốc trình bày:

Ông Quang xác nhận, Công ty HT và ông Hồ Phi H có ký kết hợp đồng mua bán căn hộ tại số 69 Triều Khúc, Thanh Xuân Nam, Thanh Xuân, Hà Nội và ông H đã nộp hai đợt tiền tổng cộng 796.086.000đồng như ông H đã trình bày. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, vì lý do khách quan công trình bị tạm dừng nên Công ty chưa thể bàn giao nhà cho ông H. Nay công trình tiếp tục được triển khai, Công ty mong muốn hai bên cùng nhau thương lượng để giải quyết. Trong trường hợp ông H muốn lấy lại tiền đã nộp, ông Quang sẽ báo cáo lại lãnh đạo Công ty và sẽ có phương án tại buổi làm việc tiếp theo. Tuy nhiên, sau đó Công ty HT không đến làm việc theo Giấy triệu tập của Toà án.

Tại phiên toà sơ thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn đưa ra phương án hòa giải: Nếu hai bên thỏa thuận được thì Công ty HT trả cho ông H số

tiền 796.086.000 đồng và 50.000.000 đồng theo các đợt thanh toán cụ thể: Trả 200.000.000 đồng trong tháng 6 năm 2019, các tháng 7, 8, 9, 10, 11 năm 2019 mỗi tháng trả 100.000.000 đồng, tháng 12 năm 2019 trả 96.086.000đồng và 50.000.000đồng.

Tuy nhiên, nguyên đơn ông Hồ Phi H không đồng ý với phương án hòa giải trên và đề nghị Công ty HT chấp nhận phương án hòa giải của ông cụ thể: Ngoài số tiền gốc 796.086.000đồng, công ty phải trả cho ông H 600.000.000 đồng.

Hai bên không thống nhất được phương án hoà giải và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần Công trình và thương mại Giao thông Vận tải và Công ty CCI vắng mặt và không có lời khai tại Toà án.

Tại bản án số 05/2019/DS - ST ngày 07/6/2019 Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Hồ Phi H.

- Buộc Công ty HT phải trả ông Hồ Phi H và bà Nguyễn Kim Cúc: 796.086.000 đồng *(Bảy trăm chín mươi sáu triệu, không trăm tám mươi sáu nghìn đồng)*.

- Buộc Công ty HTphải thanh toán cho ông Hồ Phi H và bà Nguyễn Kim Cúc số tiền phạt 129.835.247 đồng *(một trăm hai mươi chín triệu, tám trăm ba mươi lăm nghìn, hai trăm bốn mươi bảy đồng)* và lãi do chậm bàn giao căn hộ số 807 tại tầng 8 thuộc dự án nhà ở kết hợp với công trình làm việc cao tầng Diamond Blue, số 69 Triều Khúc, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, Hà Nội theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 08/2015/807/HĐMB-HT ngày 19/3/2015 là: 313.697.688 đồng *(Ba trăm mười ba triệu, sáu trăm chín mươi bảy nghìn, sáu trăm tám mươi tám đồng)*.

Tổng số tiền Công ty HTphải trả cho ông Hồ Phi H và bà Nguyễn Kim Cúc là: **1.239.618.935 đồng** *(một tỷ, hai trăm ba mươi chín triệu, sáu trăm mười tám nghìn, chín trăm ba mươi lăm đồng)*.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17 tháng 6 năm 2019, bị đơn - Công ty HT có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do, Toà án cấp sơ thẩm áp dụng sai

quy định của pháp luật và Hợp đồng về đánh giá trường hợp bất khả kháng. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết đối với khoản tiền mà Công ty Bất động sản HT phải thanh toán cho nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 20 tháng 6 năm 2019 nguyên đơn - ông Hồ Phi H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với lý do, bản án sơ thẩm chưa xem xét thoả đáng đến thoả thuận dân sự giữa các bên ghi trong hợp đồng được Bộ luật dân sự cho phép phần tính lãi chậm bàn giao căn hộ vì không xem xét đến thoả thuận của đương sự. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét thoả thuận dân sự trong hợp đồng mua bán giữa hai bên về mức phạt lãi chậm trả 0,4%/ngày.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, sau khi trình bày luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị:

- Hợp đồng được các bên thỏa thuận ký kết khi Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực thi hành nên khi sảy ra tranh chấp phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết.

- Căn cứ các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 thì không có quy định nào đặt ra trần phạt vi phạm, do vậy bản án sơ thẩm cho rằng các bên thỏa thuận phạt lãi chậm trả quá cao trên cơ sở đó không chấp nhận thỏa thuận của các đương sự là không đúng quy định, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

- Theo quy định tại Điều 305 và Điều 422 Bộ luật dân sự 2005 thì phải ưu tiên áp dụng thỏa thuận của các đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng Điều 422 Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết vụ án là sai lầm nghiêm trọng.

- Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư là Hợp đồng mẫu đã được Công ty HTđăng ký và đưa lên trang Thông tin điện tử, phù hợp với các quy định về bảo vệ người tiêu dùng và đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các điều 305 khoản 2 và Điều 422 Bộ luật dân sự năm 2005, ghi nhận thuỏa thuận của ông H và Công ty HTvề lãi phạt chậm trả 0,4%/ngày.

Căn cứ Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn phải trả nợ gốc và lãi 8% trên tổng giá trị hợp đồng, thanh toán tiền lãi phạt cho đến khi hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định trong Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Đối với bị đơn là Công ty HTvà người đại diện theo uỷ quyền có đơn kháng cáo, Tòa án đã triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt không có lý do, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội sau khi phân tích, đánh giá nội dung vụ án đề nghị, căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ do các đương sự giao nộp và Tòa án thu thập được; căn cứ vào trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tranh luận tại phiên tòa nhận thấy, nội dung kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Thỏa thuận lãi phạt chậm trả 0,4%/ngày là không phù hợp với quy định của pháp luật; việc tính phạt 8% giá trị hợp đồng cũng gây thiệt hại cho bị đơn.

Căn cứ Điều 296, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn và sửa bản án sơ thẩm như đã phân tích ở nội dung nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

1. Về tố tụng:

Nguyên đơn, Bị đơn cùng có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định là hợp lệ.

Đối với bị đơn có đơn kháng cáo, Toà án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, việc vắng mặt của bị đơn bị coi như từ bỏ việc kháng cáo. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

2. Về Nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1 Căn cứ xác định vi phạm Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư:

Căn cứ vào trình bày của các đương sự, tài liệu, chứng cứ do các đương sự giao nộp và Toà án thu thập được thể hiện: Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư CCI; Công ty cổ phần công trình và thương mại giao thông vận tải (Công ty Traco) ký hợp đồng hợp tác đầu tư số 08-09/HĐLĐ ngày 21/07/2007 thực hiện theo giấy chứng nhận đầu tư số 01121001057, do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 26/12/2011; tiếp sau đó Công ty cổ phần công trình và thương mại giao thông vận tải, Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư CCI và Công ty HTký hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HTKD/TRCO-CCI-HT (không ghi ngày, tháng, năm). Tại Điều 2, mục 2.3.2 phần iv của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HTKD/TRCO-CCI-HT giữa Công ty cổ phần công trình và thương mại giao thông vận tải và công ty cổ phần tư vấn và đầu tư CCI với Công ty HT có quy định: Công ty HTđược toàn quyền quyết định việc tổ chức bán căn hộ.

Thực hiện thoả thuận trong Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HTKD/TRCO-CCI-HT, ngày 19/3/2015, Công ty HTđã ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 08/2015/807/HĐMB-HT với ông Hồ Phi H, đối tượng mua bán là căn hộ số 807 tại tầng 8 thuộc dự án nhà ở kết hợp với công trình làm việc cao tầng Diamond Blue, số 69 Triều Khúc, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, Hà Nội, diện tích 94.1 m2 với giá tiền là: 1.769.080.000 đồng, bao gồm giá trị quyền sử dụng đất 1.622.940.583đồng; kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư là 2% và thuế giá trị gia tăng.

Ông Hồ Phi H đã nộp tiền cho Công ty HTđược hai đợt với tổng số tiền 796.086.000đồng. Công ty HTxác nhận số tiền ông H đã nộp để mua căn hộ nêu trên.

Theo nội dung hợp đồng hai bên thỏa thuận, dự kiến thời hạn Công ty HTbàn giao căn hộ cho ông H vào Quý IV/2015, có thể sớm hoặc muộn hơn 180 ngày. Tuy nhiên hết thời hạn nêu trên mà Công ty HTchưa tiến hành bàn giao được căn hộ và cũng không có thông báo cho ông H lý do chậm bàn giao và thời hạn bàn giao.

Ngày 01/7/2016, ông H có đơn đề nghị chấm dứt hợp đồng và xin rút lại số tiền đã nộp. Ngày 21/9/2016, ông H tiếp tục có đơn đề nghị giải quyết vướng mắc hợp đồng gửi Công ty cổ phần bất động sản HT;

Ngày 01/11/2016, Công ty HT có thông báo về việc hoàn trả lại số tiền thanh toán mua căn hộ với nội dung: "*Công ty HT sẽ hoàn trả toàn bộ số tiền trong vòng 06 tháng kể từ tháng 11/2016 mà bên mua đã nộp là: 796.086.000 đồng; khi nào Công ty HT thanh toán xong số tiền trên, hai bên tiến hành thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ số 08/2015/807/HĐMB-HT".*

Ngày 29/12/2016, Công ty HTđã ra Thông báo số 48/TB-HT với nội dung*: "Công ty HT sẽ hoàn trả toàn bộ số tiền mà bên mua đã nộp là: 796.086.000 đồng trong vòng 03 tháng, kể từ ngày 29/12/2016 và cùng thời điểm Công ty sẽ hỗ trợ cho bên mua với số tiền là: 50.000.000đồng. Khi Công ty HT thanh toán xong số tiền trên, hai bên tiến hành thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ"*.

Ngày 25.2.2017 ông H có văn bản gửi Công ty cổ phần bất động sản HT, đồng ý đề nghị hoàn trả tiền gốc và 50.000.000đồng như Thông báo số 48/TB-HT, ngày 29/12/2016 Công ty HTgửi ông H, để hỗ trợ Công ty thuận lợi trong việc tiếp tục triển khai dự án.

Ngày 31/3/2017 bà Cúc (vợ ông H) đến Công ty HTđể nhận tiền như Thông báo số 48/TB-HT, ngày 29/12/2016 nhưng Kế toán Công ty HTtrả lời không thể thanh toán tiền được và hẹn đến 10h00' thứ Sáu, ngày 7/4/2017.

Do Công ty không thực hiện đúng cam kết và không có thiện trí làm việc nên ông H đã khởi kiện yêu cầu Công ty HT phải thanh toán cho ông H các khoản tiền như đã nêu trên.

Tại công văn số 9275/SXD-QLN ngày 10/10/2018 của Sở Xây Dựng thành phố Hà Nội gửi Toà án cấp sơ thẩm thể hiện: Đến thời điểm hiện tại, chủ đầu tư dự án nhà ở kết hợp văn phòng làm việc cao tầng Diamond Blue tại số 69 Triều Khúc, quận Thanh Xuân, Hà Nội chưa có văn bản báo cáo và danh mục hồ sơ hoàn thành công trình gửi Sở Xây Dựng để được tổ chức kiểm tra, xem xét và có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình.

Như vậy đủ căn cứ xác định, cho đến nay bị đơn - Công ty HTchưa bàn giao nhà cho ông H như hai bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng, vi phạm các quy định tại khoản 4 Điều 22, khoản 4 Điều 23 Luật kinh doanh bất động sản. Mặc dù Công ty HT trình bày lý do chậm bàn giao căn hộ do dự án bị tạm dừng thi công, tuy nhiên Công ty không đưa ra được căn cứ xác định việc tạm dừng thi công do nguyên nhân khách quan nên xác định lỗi chậm bàn giao căn hộ thuộc về Công ty cổ phần bất động sản HT. Mặc dù phía nguyên đơn ông H đã tạo điều kiện để Công ty HT

thực hiện như nội dung Thông báo số 48/TB-HT, ngày 29/12/2016 là hoàn trả tiền gốc và hỗ trợ số tiền 50.000.000đ nhưng phía Công ty đã không thực hiện đúng cam kết và nội dung như đã Thông báo. Do vậy phía nguyên đơn, anh Hiệp khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng và buộc Công ty phải thực hiện các cam kết phạt như đã thỏa thuận trong Hợp đồng là có căn cứ.

2.2 Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn liên quan đến thỏa thuận phạt trong Hợp đồng

Theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư đã ký ngày 19.3.2015, giữa Công ty HTvới ông Hồ Phi H. Điều 12, khoản 2 điểm a các bên thỏa thuận:

Nếu bên mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này nhưng quá thời hạn 90 ngày kể từ ngày bên bán phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng mà bên bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho bên mua thì bên bán phải thanh toán cho bên mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất 0,4%/ngày chậm bàn giao trên tổng số tiền mà bên mua đã thanh toán cho bên bán và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này đến ngày bên bán bàn giao căn hộ thực tế cho bên mua.

- điểm b. Nếu bên bán chậm bàn giao căn hộ quá 180 ngày kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này thì bên mua có quyền tiếp tục thực hiện HĐ này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của HĐ này

- Trong trường hợp này, bên bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà bên mua đã thanh toán và bồi thường cho bên mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 8% trên tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế) + lãi chậm thanh toán theo quy định tại điểm a, khoản 1 điều này.

Căn cứ Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về thực hiện hợp đồng có thỏa thuận phạt vi phạm:

"1. Phạt vi phạm là sự thoả thuận giữa các bên trong hợp đồng, theo đó bên vi phạm nghĩa vụ phải nộp một khoản tiền cho bên bị vi phạm.

2. Mức phạt vi phạm do các bên thoả thuận.

3. Các bên có thể thoả thuận về việc bên vi phạm nghĩa vụ chỉ phải nộp tiền phạt vi phạm mà không phải bồi thường thiệt hại hoặc vừa phải nộp phạt vi phạm và vừa phải bồi thường thiệt hại; nếu không có thoả thuận trước về mức bồi thường thiệt hại thì phải bồi thường toàn bộ thiệt hại.

Trong trường hợp các bên không có thoả thuận về bồi thường thiệt hại thì bên vi phạm nghĩa vụ chỉ phải nộp tiền phạt vi phạm".

Căn cứ Điều 300 Luật Thương mại năm 2005 quy định về Phạt vi phạm

Phạt vi phạm là việc bên bị vi phạm yêu cầu bên vi phạm trả một khoản tiền phạt do vi phạm hợp đồng nếu trong hợp đồng có thoả thuận, trừ các trường hợp miễn trách nhiệm quy định tại Điều 294 của Luật này.

Điều 301 Luật Thương mại năm 2005 quy định về Mức phạt vi phạm

Mức phạt đối với vi phạm nghĩa vụ hợp đồng hoặc tổng mức phạt đối với nhiều vi phạm do các bên thoả thuận trong hợp đồng, nhưng không quá 8% giá trị phần nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm, trừ trường hợp quy định tại Điều 266 của Luật này.

Căn cứ Điều 146 Luật xây dựng năm 2014 quy định về thưởng, phạt hợp đồng xây dựng, bồi thường thiệt hại do vi phạm và giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng:

1. Thưởng, phạt hợp đồng xây dựng phải được các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng.

2. Đối với công trình xây dựng sử dụng vốn nhà nước, mức phạt hợp đồng không vượt quá 12% giá trị phần hợp đồng bị vi phạm. Ngoài mức phạt theo thỏa thuận, bên vi phạm hợp đồng còn phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, bên thứ ba (nếu có) theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan khác.

Căn cứ quy định nêu trên, việc các bên thỏa thuận trong trường hợp bên mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng mà bên bán chậm bàn giao căn hộ (như thời hạn đã ghi trong hợp đồng) thì bên bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà bên mua đã thanh toán và bồi thường cho bên mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 8% trên tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế) là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với thỏa thuận phạt vi phạm lãi chậm trả (bàn giao) là 0,4%/ngày cần được xem xét đối với thỏa thuận này như sau:

Theo quy định tại Điều 305 khoản 2 Bộ luật dân sự 2005 quy định Trách nhiệm dân sự do chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự: *Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, <u>trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.</u>*

Khoản 2 Điều 438 Bộ luật dân sự 2005 quy định về Nghĩa vụ trả tiền: *"Bên mua phải trả lãi kể từ ngày chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 305 của Bộ luật này, trừ trường hợp có thoả thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác".*

Điều 476 Bộ luật dân sự 2005 quy định về Lãi suất:

1. Lãi suất vay do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 150% của lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố đối với loại cho vay tương ứng.

Căn cứ vào các quy định nêu trên thấy, các bên thỏa thuận ngoài khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng thì bên vi phạm nghĩa vụ phải có nghĩa vụ thanh toán cả khoản tiền lãi do chậm thanh toán (chậm bàn giao căn hộ tính từ ngày bên bàn giao phải có nghĩa vụ bàn giao cho đến ngày bàn giao thực tế) là có căn cứ. Tuy nhiên sự thỏa thuận của các bên chưa phù hợp với quy định của pháp luật như đã viện dẫn ở nội dung nêu trên … *pháp luật có quy định khác*. Do vậy trong trường hợp này cần được áp dụng quy định của pháp luật có liên quan. Điều này vẫn có ý nghĩa tôn trọng nguyên tắc tự thỏa thuận và quyền tự định đoạt của đương sự, tuy nhiên các thỏa thuận phải phù hợp với quy định của pháp luật, đồng thời cũng là hành lang pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích của các chủ thể khi tham gia các giao dịch dân sự.

Với phân tích nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên cách tính của Tòa án cấp sơ thẩm, cụ thể: buộc bên bán phải thanh toán cho bên mua khoản tiền vi phạm với lãi suất 8% trên tổng giá trị hợp đồng là: 8% x 1.622.940.000đ = 129.835.247 đồng *(Một trăm hai mươi chín triệu, tám trăm ba mươi lăm nghìn, hai trăm bốn mươi bảy đồng).*

Lãi suất chậm trả không vượt quá 150% lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán là: 796.086.000 đồng x 13.5%/năm x 1.065 ngày (tính từ ngày 01/7/2016 đến ngày 31/5/2019) = 313.697.688 đồng.

Tổng cộng bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn các khoản tiền sau: tiền gốc ông H đã nộp là 796.086.000đồng; phạt vi phạm hợp đồng 129.835.247đồng; lãi suất chậm thanh toán 313.697.688đồng.

Như vậy kháng cáo của nguyên đơn và phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, yêu cầu bị đơn phải thanh toán mức lãi suất chậm trả 0,4%/ngày là không có căn cứ chấp nhận.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

3. *Về án phí:* Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội. Công ty HTphải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ phải trả cho ông Hồ Phi H. Số tiền án phí 46.136.374đồng Toà án tuyên bị đơn phải chịu là chưa chính xác, Toà án cấp phúc thẩm tính và sửa lại cho phù hợp.

Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần, nên đối với một phần khởi kiện không được chấp nhận thì nguyên đơn phải chịu án phí.

Do không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn nên cả nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 305; Điều 428, Khoản 2 Điều 438, Điều 451 và Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005;

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;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn - Công ty cổ phần bất động sản HT

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Phi H về yêu cầu Công ty HT phải trả cho ông H khoản tiền gốc đã nộp, tiền phạt vi phạm hợp đồng và lãi suất chậm trả theo thỏa thuận hai bên đã cam kết trong Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 08/2015/807/HĐMB-HT ngày 19/3/2015 giữa ông Hồ Phi H với Công ty cổ phần bất động sản HT.

- Buộc Công ty HT phải trả ông Hồ Phi H và bà Nguyễn Kim Cúc: 796.086.000đồng *(Bảy trăm chín mươi sáu triệu, không trăm tám mươi sáu nghìn đồng)* tiền gốc đã thanh toán.

- Buộc Công ty HTphải thanh toán cho ông Hồ Phi H và bà Nguyễn Kim Cúc số tiền phạt vi phạm Hợp đồng là 129.835.247đồng *(một trăm hai mươi chín triệu, tám trăm ba mươi lăm nghìn, hai trăm bốn mươi bảy đồng)* và lãi do chậm bàn giao căn hộ số 807 tại tầng 8 thuộc dự án nhà ở kết hợp với công trình làm việc

cao tầng Diamond Blue, số 69 Triều Khúc, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, Hà Nội, theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 08/2015/807/HĐMB-HT ngày 19/3/2015 là: 313.697.688đồng *(Ba trăm mười ba triệu, sáu trăm chín mươi bảy nghìn, sáu trăm tám mươi tám đồng)*.

Tổng số tiền Công ty HTphải trả cho ông Hồ Phi H và bà Nguyễn Kim Cúc là: **1.239.618.935 đồng** *(một tỷ, hai trăm ba mươi chín triệu, sáu trăm mười tám nghìn, chín trăm ba mươi lăm đồng).*

3. *Về án phí:*

Công ty HTphải chịu 49.188.560đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0006075 ngày 4/7/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Xuân. Số tiền án phí còn tiếp tục phải nộp là 49.188.560đồng.

Ông Hồ Phi H phải nộp 93.552.573đồng án phí dân sự sơ thẩm, và 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ 18.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004731, ngày 24/4/2018 và 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0006037 ngày 21/6/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân. Số tiền án phí ông Hồ Phi H còn tiếp tục phải nộp là 75.252.573 đồng.

4. *Về nghĩa vụ chậm thi hành án*: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. *Về hướng dẫn thi hành án dân sự:*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 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, 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.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;.
- Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Xuân;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Trần Thị Thu Nam