TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** ----------	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** ***Độc lập - Tự do - Hạnh phúc*** ----------
Bản án số: 143/2019/DS-PT Ngày: 07/6/2019 *V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư về phạt chậm bàn giao nhà*	**NHÂN DANH** **NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI** ***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Đinh Như Lâm

Các thẩm phán: Bà Đặng Mạnh Cẩm Yến

Bà Hoàng Thị Thu Lan

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Nguyễn Lưu Ly - Cán bộ Toà án nhân nhân thành phố Hà Nội

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Trịnh Thu Tân - Kiểm sát viên

Trong ngày 07/6/2019, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 101/2019/TLPT - DS ngày 06/3/2019 về: ***Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư về phạt chậm bàn giao.***

Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2018/DS-ST ngày 29,30/11/2018 của Toà 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: 80/2019/QĐ-PT ngày 27/3/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Hùng S; sinh năm: 1964; Trú tại: thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Hùng S có

Ông Bùi Quang H; sinh năm: 1970; địa chỉ: quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội (theo giấy ủy quyền số chứng thực 102/2018 quyển số 01- SCT/CK.CĐ ngày 30/11/2018). Có mặt tại phiên tòa.

Bà Nguyễn Thị H; sinh năm: 1992; địa chỉ: quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội (theo giấy ủy quyền số chứng thực 24/2019, quyển số: 01 - SCT/CK.CĐ ngày 16/5/2019). Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: ***Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu M.S***

Địa chỉ trụ sở: Số 62 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Chí H – Chủ tịch hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Lê Thị H; sinh năm: 1988; Địa chỉ : Số 62 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội (theo giấy ủy quyền ngày 15/3/2019). Có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có Luật sư Vũ Hồng Thanh và Luật sư Bùi Văn Đ – Văn phòng Luật sư V – Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ văn phòng: số 8 phố Quần Ngựa, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Có mặt tại phiên tòa.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Hợp tác xã công nghiệp Phương Đông 4. Địa chỉ trụ sở: Số 89 phố Nguyễn Khuyến, phường Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tân Hòa – Chủ tịch hội đồng quản trị. Ông Hòa vắng mặt tại phiên tòa.

4. Người kháng cáo Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu M.S là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai và hòa giải tại Tòa án, nguyên đơn ông Đỗ Hùng S trình bày:

Ngày 13/6/2014, ông Đỗ Hùng S và Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu M.S (sau đây gọi tắt là Công ty M.S) đã ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A9 -16, tầng 16 tòa A thuộc dự án chung cư cao tầng và dịch vụ Phương Đông (M.S Tower), tại địa chỉ: số 62 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Hợp đồng được ký theo mẫu, do Công ty M.S soạn thảo. Giá bán căn hộ là: 1.920.305.992 đồng và chia thành 7 đợt thanh toán theo phụ lục số 02 của hợp đồng. Việc ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị cưỡng ép, lừa dối.

*Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đỗ Hùng S đã nộp các khoản tiền sau:

- Ngày 13/6/2014: nộp 480.076.498 đồng;
- Ngày 15/9/2014: nộp 192.030.599 đồng;
- Ngày 14/01/2015: nộp 192.030.599đồng;
- Ngày 09.4.2015: nộp 192.030.599đồng;
- Ngày 06.7.2015: nộp 288.050.000 đồng;

Tổng số tiền ông Đỗ Hùng S đã nộp cho Công ty M.S là: 1.344.218.295 đồng tương đương nộp xong đợt 5 của hợp đồng.

Tại Điều 2, mục 1, điểm đ ghi năm hoàn thành công trình là năm 2016.

Tại điểm 2 Điều 8 ghi: Bên bán bàn giao căn hộ cho bên mua dự kiến vào quý 1 năm 2016.

Đến nay, Công ty M.S chưa bàn giao căn hộ cho ông Đỗ Hùng S theo hợp đồng mua bán căn hộ trên. Ông Đỗ Hùng S đề nghị Tòa án giải quyết: buộc Công ty

M.S thanh toán khoản tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ tạm tính đến ngày 30/9/2017 số tiền là 245.319.839 đồng (lãi suất được tính theo quy định trong hợp đồng mua bán căn hộ chung cư).

Tại bản tự khai, các phiên hòa giải, bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu M.S- đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 13/6/2014, Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu M.S và ông Đỗ Hùng S đã ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A9 -16, tầng 16 tòa A thuộc dự án chung cư cao tầng và dịch vụ Phương Đông (M.S Tower), tại địa chỉ: số 62 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Hợp đồng được ký theo mẫu, do Công ty M.S soạn thảo. Giá bán căn hộ là: 1.920.305.992 đồng và chia thành 7 đợt thanh toán theo phụ lục số 02 của hợp đồng. Việc ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị cưỡng ép, lừa dối. Ông Đỗ Hùng S đã nộp tiền xong đợt 5 của hợp đồng. Tại Điều 2, mục 1, điểm đ ghi năm hoàn thành công trình là năm 2016.

Tại điểm 2 Điều 8 ghi: Bên bán bàn giao căn hộ cho bên mua dự kiến vào quý 1 năm 2016.

Đến nay, Công ty M.S chưa bàn giao căn hộ cho ông Đỗ Hùng S theo hợp đồng mua bán căn hộ trên.

Tuy nhiên, Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu M.S không vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ do bên mua chưa phát sinh quyền được yêu cầu chấm dứt hợp đồng và bồi thường thiệt hại vì theo thỏa thuận tại điểm a khoản 2 Điều 12 của hợp đồng, bên mua phải thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng nhưng quá hạn 180 ngày kể từ ngày bên bán phải bàn giao thì bên bán mới phải chịu phạt vi phạm. Ông Đỗ Hùng S mới thanh toán 5 đợt, còn 2 đợt chưa thanh toán nên vi phạm nghĩa vụ đóng tiền. Công ty không vi phạm thời gian bàn giao căn hộ vì thời gian theo quy định của hợp đồng chỉ là thời gian dự kiến. Ngoài ra bên bán còn được bảo lưu quyền sở hữu cho đến khi bên mua hoàn tất nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng. Công ty cũng gặp những trở ngại khách quan trong quá trình thực hiện dự án nên chưa bàn giao được căn hộ cho ông Đỗ Hùng S. Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Hợp tác xã Công nghiệp Phương Đông 4 trình bày:

Hợp tác xã công nghiệp Phương Đông 4 trình bày: Dự án " Chung cư cao tầng và dịch vụ Phương Đông M.S Tower" là dự án được UBND thành phố Hà Nội duyệt cho phép HTX công nghiệp Phương Đông 4 và Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu M.S liên doanh xây dựng tại 62 Nguyễn Huy Tưởng, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. HTX Công nghiệp Phương Đông 4 đã cùng bàn bạc và

thống nhất quyền lợi HTX công nghiệp Phương Đông 4 được hưởng và ủy quyền cho Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu M.S có chuyên môn về xây dựng thi công công trình này và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tất cả các việc xảy ra trong quá trình thực hiện dự án, do vậy HTX công nghiệp Phương Đông 4 không có tranh chấp quyền lợi gì với Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu M.S. Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu M.S có trách nhiệm về thực hiện dự án và không ảnh hưởng gì tới quyền lợi của HTX công nghiệp Phương Đông 4 khi dự án có sự tranh chấp trong hợp đồng mua bán tại 62 Nguyễn Huy Tưởng, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. HTX công nghiệp Phương Đông 4 xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án và xin vắng mặt tại phiên tòa.

Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2018/DS-ST ngày 29,30/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội đã xử và quyết định:

* Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hùng S đối với Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu M.S.

* Buộc Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu M.S phải thanh toán cho ông Đỗ Hùng S số tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A9-16, tầng 16 tòa B thuộc dự án chung cư cao tầng và dịch vụ Phương Đông (M.S Tower) tại địa chỉ: số 62 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội ngày 13/6/2014; Thời gian chậm bàn giao được tính đến ngày xét xử sơ thẩm 30/11/2018 số tiền là: 348.152.538 đồng (Ba trăm bốn mươi tám triệu một trăm năm mươi hai nghìn năm trăm ba tám đồng)

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm trả và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/12/2019, bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu M.S kháng cáo toàn bộ nội dung bản án yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết tuyên hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay:

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu M.S trình bày: Bên mua đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không thanh toán đúng tiến độ thỏa thuận theo điểm a Khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng mua bán căn hộ nên không đủ điều kiện phạt vi phạm hợp đồng.

Theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng thì điều kiện để bên mua phạt bên bán khi chậm bàn giao căn hộ phải thỏa mãn hai điều kiện bên mua phải thanh toán tiền mua căn hộ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng và bên bán chậm bàn giao nhà. Tiến độ thanh toán của bên mua chậm 293 ngày so với tiến độ thi công thực tế và chậm 189 ngày so với thời gian dự kiến; bên mua chưa thanh

toán tiền mua căn hộ đợt 6 theo như thông báo 09/5/2016 do đó bên mua không có đủ điều kiện để áp dụng quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng.

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 8 của hợp đồng về điều kiện bàn giao căn hộ chỉ được thực hiện khi nguyên đơn thanh toán đến 98 % giá trị hợp đồng và 2 % khi phí bảo hành chung cư, nguyên đơn mới thanh toán được 70 % giá trị hợp đồng. Ngoài ra còn một số trở ngại khách quan do chính sách pháp luật thay đổi.

Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu M.S thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn là ông Đỗ Hùng S và người đại diện theo ủy quyền của ông S vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các quan điểm đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Bị đơn chưa hoàn thành các hạng mục công trình để đủ điều kiện bàn giao nhà theo Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án đã đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên giữ nguyên bản án sơ thẩm số 25/2018/DS-ST ngày 29,30/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa Nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

Cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giải đoạn xét xử sơ thẩm.

Đơn kháng cáo và biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu M.S đã nộp trong hạn luật định nên được xác định là kháng cáo hợp lệ.

[2] **Về nội dung: xét yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu M.S.**

Ngày 13/6/2014 ông Đỗ Hùng S và Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu M.S đã ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A9-16 tầng 16 Tòa A thuộc dư án chung cư cao tầng và dịch vụ Phương Đông (M.S Tower) tại địa chỉ: số 62 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội. Việc Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu M.S ký hợp đồng mua bán

căn hộ chung cư với ông Đỗ Hùng S là đúng pháp luật. Hai bên xác nhận việc ký hợp đồng mua bán là trung thực, tự nguyện. Do vậy hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa ông Đỗ Hùng S và Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu M.S là hợp pháp, các bên có nghĩa vụ phải thực hiện.

Quá trình thực hiện hợp đồng ngày 06/7/2015 nguyên đơn đã thanh toán hết đợt 5 theo phụ lục II phương thức thanh toán kèm theo hợp đồng mua bán căn hộ số: A9-16/MS-MBCH/2014 ngày 13/6/2014 với tổng số tiền là 1.344.218.295 đồng. Tại các thời điểm ông Đỗ Hùng S thanh toán tiền mua căn hộ từ đợt 1 đến đợt 5, Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu M.S không có ý kiến về việc nguyên đơn chậm thanh toán theo tiến độ nên xác định nguyên đơn nộp tiền đến đợt 5 là đúng tiến độ.

Đến ngày xét xử sơ thẩm, ông Đỗ Hùng S xác nhận chưa nhận được Thông báo nhận nhà từ Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu M.S. Phía công ty xác nhận công ty đang quản lý nhà và chưa có Thông báo nhận nhà gửi cho ông Đỗ Hùng S, chưa bàn giao nhà do hiện này còn tồn tại một số vấn đề nên chưa đủ điều kiện để bàn giao nhà. Tại công văn số 711/UBND ngày 05/9/2018 của Ủy ban nhân dân phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội đã yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu M.S, Hợp tác xã công nghiệp Phương Đông 4 không được cho các hộ gia đình vào sinh sống trong các căn hộ của dự án tại địa chỉ số 62 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội khi chưa đủ điều kiện về phòng cháy chữa cháy và các quy định về nghiệm thu công trình thuộc dự án phát triển nhà ở. Như vậy có căn cứ để xác định tại thời điểm xét xử sơ thẩm Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu M.S chưa bàn giao nhà (căn hộ chung cư) cho ông Đỗ Hùng S.

Điều kiện giao nhận căn hộ và thời hạn bàn giao căn hộ được hai bên thỏa thuận tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, cụ thể như sau:

"...1. Điều kiện giao nhận căn hộ:

a) Căn hộ được xây dựng theo đúng thiết kế.

b) Trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày Bên bán gửi thông báo bàn giao căn hộ, Bên Mua phải thanh toán cho Bên bán các khoản dưới đây:

- Thanh toán cho đến đủ 98% giá bán căn hộ và khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng;

- Thanh toán 100% Kinh phí bảo trì;

- Phí quản lý cho năm đầu tiên như quy định tại điểm a khoản 4 Điều 11 của Hợp đồng này;

- Tất cả các khoản tiền và phí mà Bên Mua còn thiếu (nếu có), cần thanh toán cho Bên Bán theo hợp đồng này ngay trước ngày bàn giao theo thông báo bàn giao căn hộ.

2. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua dự kiến vào Quý 1 (Quý một) năm 2016. Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này nhưng không chậm quá 180 ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên Mua; Bên bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ.

Trước ngày bàn giao căn hộ là 30 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ...”

Như vậy, hai bên có thỏa thuận về thời hạn bàn giao căn hộ nhưng thỏa thuận về thời hạn bàn giao căn hộ trong hợp đồng không chỉ ra thời điểm cụ thể Bên bán có nghĩa vụ giao nhà cho Bên mua.

Tại điểm đ Khoản 1 Điều 2 của hợp đồng mua bán căn hộ ghi: năm hoàn thành việc xây dựng: 2016. Tại Khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng mua bán căn hộ có ghi: Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua dự kiến váo Quý 1 (Quý một) năm 2016... Bộ luật dân sự không quy định khái niệm “quý” và cách tính thời hạn “quý”. Liên hệ với Điều 2, mục 1, điểm đ của hợp đồng mua bán được hiểu các bên thỏa thuận năm là thời hạn hoàn thành công trình. Theo quy định tại khoản 4 Điều 148 Bộ luật dân sự năm 2015, khi thời hạn tính bằng năm thì thời hạn kết thúc tại thời điểm kết thúc ngày, tháng tương ứng của năm cuối cùng của thời hạn. Như vậy, cần xác định theo thỏa thuận trong hợp đồng, thời hạn hoàn thành công trình chậm nhất là 31/12/2016.

Ngày 09/5/2016, Bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu M.S có Thông báo về việc nộp tiền thanh toán đợt 6 nhưng đến thời điểm khởi kiện nguyên đơn chưa thanh toán tiền đợt 6. Lý do nguyên đơn không nộp tiền vì nhận thấy công trình chưa đủ điều kiện để bàn giao căn hộ theo Luật Kinh doanh bất động sản.

Theo thỏa thuận tại điểm a khoản 2 Điều 12 Hợp đồng quy định: “… Nếu bên mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng nhưng quá thời hạn 180 ngày kể từ ngày bên bán phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng mà bên bán 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 là 0,05%/ngày trên tổng số tiền mà bên mua đã thanh toán cho bên bán và được tính từ ngày thứ 181 kể từ ngày phải bàn giao đến ngày bên bán bàn giao căn hộ thực tế cho bên mua…”

Như vậy theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 12 thì điều kiện để bên mua phạt bên bán khi chậm bàn giao căn hộ phải thỏa mãn hai điều kiện: Bên mua phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng và bên bán chậm bàn giao nhà. Mặt khác theo quy định tại Điều 8 của hợp đồng có quy định điều kiện bàn giao căn hộ : Phải thanh toán đủ 98 % giá bán căn hộ và khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng.

Đối chiếu với quy định này thì nguyên đơn là ông Đỗ Hùng S không đủ điều kiện để phát sinh quyền yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng.

Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hùng S là Buộc Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu M.S phải thanh toán cho ông Đỗ Hùng S số tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A9-16, tầng 16 tòa B thuộc dự án chung cư cao tầng và dịch vụ Phương Đông (M.S Tower) tại địa chỉ: số 62 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội ngày 13/6/2014; Thời gian chậm bàn giao được tính đến ngày xét xử sơ thẩm 30/11/2018 số tiền là: 348.152.538 đồng (Ba trăm bốn mươi tám triệu một trăm năm mươi hai nghìn năm trăm ba tám đồng) là chưa phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng.

Quá trình điều tra thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên chấp nhận kháng cáo của bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu M.S sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Đỗ Hùng S phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu M.S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu M.S không phải chịu án phí phúc thẩm.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 116, 117, 148, 404, 405 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Các Điều 22, 23, 24 Luật kinh doanh bất động sản.

- Khoản 1 Điều 26; Khoản 2 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.

Xử :

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 25/2018/DS-ST ngày 29,30/11/2018 của Toà án nhân dân quận Thanh Xuân và quyết định cụ thể như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hùng S về việc: Buộc Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu M.S phải thanh toán cho ông Đỗ Hùng S số tiền

phạt là 348.152.538 đồng (Ba trăm bốn mươi tám triệu một trăm năm mươi hai nghìn năm trăm ba tám đồng) do chậm bàn giao căn hộ theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A9-16, tầng 16 tòa B thuộc dự án chung cư cao tầng và dịch vụ Phương Đông (M.S Tower) tại địa chỉ: số 62 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

2. Về án phí:

2.1. Án phí sơ thẩm:

Ông Đỗ Hùng S phải chịu 17.407.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, đối trừ vào số tiền 6.132.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2016/0004567 lập ngày 15/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân (Bút lục 54a), ông S phải nộp tiếp số tiền 11.275.000 đồng.

2.2. Án phí phúc thẩm:

Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu M.S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu M.S được hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2016/0005583 lập ngày 18/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân (Bút lục 202).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, Điều 7 và Điều 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.

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

<u>Nơi nhận</u>:
- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận Thanh Xuân;
-Chi cục THADS quận Thanh Xuân;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đinh Như Lâm