TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 142 /2019/DS-PT Ngày 07- 6 - 2019 *V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà chung cư về phạt chậm bàn giao nhà*	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Minh Hoàng.

Các Thẩm phán: Ông Đinh Như Lâm,

Ông Mai Tiến Dũng.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Lê Hồng Hòa - Thư ký TAND Thành phố Hà Nội.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội***: Bà Hoàng Vĩnh Thảo - Kiểm sát viên

Ngày 07/6/2019, tại trụ sở TAND Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 104/2019/TLPT-DS ngày 06/3/2019 về việc: "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà chung cư về phạt do chậm bàn giao nhà".

Do bản án sơ thẩm số 22/2018/DSST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 135/2019/QĐXX-PT ngày 06 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Trung H, sinh năm 1983. Cư trú tại: P306 E2, Khu tập thể Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội. *Đại diện theo ủy quyền của ông H* là ông Bùi Quang Hưng , sinh năm 1970 (Theo giấy ủy quyền ngày 06/6/2019). Có mặt ông H, ông Hưng.

2. Bị đơn: Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu Mỹ Sơn. Trụ sở: Số 62 Nguyễn Huy Tưởng, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội. *Đại diện theo pháp luật*: Ông Dương Anh S - Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty. *Đại diện theo ủy quyền*: Bà Bùi Thị V, sinh năm 1992; bà Lê Thị H, sinh năm 1988 (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/3/2018). Có mặt bà Hương.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Vũ Hồng Thanh – Văn phòng luật sư Thanh Vũ, Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội. Có mặt.

3. ***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan***:

3.1. Bà Phạm Lan A, sinh năm 1988 (vợ ông H). Cư trú tại: P306 E2, Khu tập thể Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội. *Đại diện theo ủy quyền của bà Lan Anh* là ông Bùi Quang H , sinh năm 1970 (Theo giấy ủy quyền ngày 06/6/2019). Có mặt bà A, ông H.

3.2. Ngân hàng TMCP bưu điện Liên Việt. Trụ sở: Số 109 phố Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội. *Đại diện theo pháp luật*: Ông Phạm Doãn S - Tổng giám đốc. *Đại diện theo ủy quyền*: Bà Phạm Tú L, sinh năm 1983 - Chuyên viên phòng pháp chế ngân hàng (Theo văn bản ủy quyền số 13199/2018/UQ-LienVietPostbank ngày 11/10/2018). Vắng mặt

3.3. Hợp tác xã công nghiệp Phương Đông 4. Trụ sở: Số 89 phố Nguyễn Khuyến, phường Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội. *Đại diện theo pháp luật*: Ông Phạm Tân Hòa - Chủ tịch HĐQT. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu Mỹ Sơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

1. Nguyên đơn ông H trình bày: Ngày 13/6/2014, ông và Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu Mỹ Sơn (*Sau đây viết tắt là*: Công ty Mỹ Sơn) đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số B5-20 (*Sau đây viết tắt là*: Hợp đồng). Theo Hợp đồng, Công ty Mỹ Sơn bán cho ông căn hộ số B5-20 tầng 20 Tòa B thuộc dự án chung cư cao tầng và dịch vụ Phương Đông (Mỹ Sơn Tower) tại địa chỉ: Số 62 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội (*Sau đây viết tắt là*: Căn hộ số B5-20 Mỹ Sơn Tower) với giá thỏa thuận là 1.611.046.412 đồng và pH nộp tiền chia thành 07 đợt theo phụ lục số 02 của Hợp đồng. Thực hiện Hợp đồng, ông đã nộp cho Công ty Mỹ Sơn 1.127.732.489 đồng theo 05 đợt, cụ thể như sau:

- Ngày 13/6/2014 nộp 402.761.603 đồng;
- Ngày 17/9/2014 nộp tiền đợt 2: 161.104.000 đồng;
- Ngày 08/01/2015 nộp tiền đợt 3: 61.105.000 đồng;
- Ngày 15/6/2015 nộp 261.104.924 đồng;
- Ngày 17/9/2015 nộp 241.656.962 đồng.

Theo thỏa thuận , Hợp đồng thì: "*Năm hoàn thành việc xây dựng: năm 2016*" và "*Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua dự kiến vào quý I (Quý một) năm 2016*". Theo ông, thời gian Công ty Mỹ Sơn pH bàn giao căn hộ cho ông là ngày 30/9/2016 (*180 ngày sau ngày cuối cùng của Quý I năm 2016*). Tuy nhiên, đến tháng 10/2017, ông chưa được bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Hợp đồng và

cũng không nhận được bất kỳ thông báo nào của Công ty Mỹ Sơn về việc bàn giao căn hộ. Xác định, Công ty Mỹ Sơn chậm bàn giao căn hộ chung cư là vi phạm nghiêm trọng các thỏa thuận trong Hợp đồng. Do đó, ông yêu cầu Tòa án buộc Công ty Mỹ Sơn pH thanh toán tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ tính từ ngày 01/10/2016 đến khi xét xử theo mức 0,05%/ngày đối với số tiền ông đã nộp theo năm đợt nêu trên.

2. Bị đơn trình bày: Công ty Mỹ Sơn thừa nhận đã ký Hợp đồng mua bán Căn hộ số B5-20 Mỹ Sơn Tower với ông H và diễn biến việc nộp tiền, việc chưa bàn giao căn hộ đúng như ông H trình bày. Tuy nhiên ông H chưa phát sinh quyền khởi kiện phạt Hợp đồng. Vì: Ông H chưa nộp đủ, đúng tiền mua căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng, không thỏa mãn điều kiện về phạt Hợp đồng như thỏa thuận tại điểm a khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng.

Công ty Mỹ Sơn không vi phạm thời gian bàn giao căn hộ vì thời gian theo quy định của hợp đồng chỉ là thời gian "dự kiến". Ngày 09/5/2016, Công ty đã gửi Thông báo nộp tiền để nhận bàn giao nhà nhưng ông H không nộp tiền đợt 6 theo thỏa thuận, ông H không nộp tiền đúng thỏa thuận thì Công ty Mỹ Sơn không thực hiện bàn giao nhà như " dự kiến".

Mặt khác, theo thỏa thuận tại điểm c khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng, Công ty Mỹ Sơn còn được bảo lưu quyền sở hữu và có quyền từ chối bàn giao căn hộ cho đến khi bên mua hoàn tất nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng. Ngoài ra, Công ty Mỹ Sơn chưa bàn giao căn hộ cho ông H được là do gặp những trở ngại khách quan trong quá trình thực hiện dự án nên về việc thay đổi chính sách, quy định về phòng cháy, chữa cháy.

Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Phạm Lan Anh trình bày: Bà là vợ ông H, bà nhất trí với trình bày của ông H, đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

3.2. Ngân hàng TMCP bưu điện Liên Việt (*Sau đây viết tắt là*: Ngân hàng Liên Việt) trình bày: , Ngân hàng Liên Việt cho vợ chồng ông H – bà Lan Anh vay 1.100.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 15/CL0468/009/HĐTD ngày 13/8/2015; mục đích vay: Thanh toán và hoàn vốn một phần tiền mua Căn hộ số B5-20 Mỹ Sơn Toweri. Thời hạn vay là 240 tháng kể từ ngày nhận tiền vay. Vợ chồng ông H thế chấp tài sản hình thành là Căn hộ số B5-20 Mỹ Sơn Toweri mà vợ chồng ông H dùng tiền vay mua được theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 15/CL0468/009/BĐ. Hiện tại dư nợ gốc của vợ chồng ông H tại Ngân hàng Liên

Việt là 521.670.077 đồng và lãi phát sinh trên dư nợ gốc. Ông H vẫn đang thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán.

Ngân hàng Liên Việt đề nghị được đảm bảo quyền và lợi ích của ngân hàng trong việc thu hồi nợ cũng như xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản. Đề nghị được nhận số tiền phạt hợp đồng, bồi thường thiệt hại phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ hoặc bất kỳ khoản tiền nào liên quan đến việc chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng.

3.3. Hợp tác xã công nghiệp Phương Đông 4 (*Sau đây viết tắt là*: HTX Phương Đông 4) trình bày: Dự án chung cư cao tầng và dịch vụ Phương Đông (Mỹ Sơn Tower) được UBND Thành phố Hà Nội duyệt cấp phép. HTX Phương Đông 4 và Công ty Mỹ Sơn liên doanh xây dựng, cùng bàn bạc và thống nhất về quyền lợi, nghĩa vụ. HTX Phương Đông 4 ủy quyền toàn bộ cho Công ty Mỹ Sơn trong việc thực hiện dự án và chịu trách nhiệm trước pháp luật về những vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện dự án. HTX Phương Đông 4 không có tranh chấp quyền lợi gì với Công ty Mỹ Sơn. Do đó, Công ty Mỹ Sơn có trách nhiệm giải quyết khi có tranh chấp Hợp đồng mua bán Căn hộ số B5-20 Mỹ Sơn Toweri; xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2018/DSST ngày 28/11/2018, Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội. Quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trung H.

-Buộc Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu Mỹ Sơn pH thanh toán cho ông H và bà Lan Anh số tiền phạt do chậm bàn giao nhà theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số B5-20 tầng 20 Tòa B thuộc dự án chung cư cao tầng và dịch vụ Phương Đông tại địa chỉ: số 62 Nguyễn Huy Tưởng, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội. Thời gian chậm bàn giao được tính đến ngày xét xử sơ thẩm 28/11/2018 số tiền là 290.964.982đồng.

.....

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

***Không đồng ý với bản án này**. Ngày 11/12/2018, Công ty Mỹ Sơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của TAND quận Thanh Xuân, đề nghị cấp phúc thẩm tuyên hủy bản án sơ thẩm số 22/2018/DS-ST ngày 28/11/2018.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

1. Bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm số 22/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn. Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày luận cứ:

+ Nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo điểm a khoản 3 Điều 3; điểm a khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng: Nhiều đợt chậm thực hiện nghĩa vụ nộp tiền. Mặc dù ngày 09/5/2016, Công ty Mỹ Sơn thông báo nhưng nguyên đơn không nộp tiền đợt 6 theo thỏa thuận. Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng thì bên mua chỉ được phát sinh quyền yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng khi đã thanh toán tiền mua căn hộ theo đúng tiến độ đã thỏa thuận.

+ Bị đơn không vi phạm thời hạn bà giao căn hộ: Hợp đồng xác đinh thời gian hoàn thành xây dựng là năm 2016. Hai bên cùng thống nhất thời gian bàn giao nhà "dự kiến" là Quý I/2016 chứ không thỏa thuận thời gian cứng, ông H đã đọc kỹ, hiểu rõ và tự nguyện ký vào văn bản. Theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 8 của Hợp đồng thì thời hạn bàn giao căn hộ được xác định khi ông H thanh toán được 98% giá trị hợp đồng và 2% kinh phí bảo trì nhà chung cư. Tuy nhiên, ông H mới thanh toán được 70% giá trị Hợp đồng và theo thỏa thuận tại điểm c khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng thì thời gian bàn giao căn hộ là "*.... khi bên mua hoàn tất nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng*".

Ngoài ra còn có trở ngại khách quan do các quy định pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, phòng cháy chữa cháy thay đổi nên chủ đầu tư pH điều chỉnh lại toàn bộ dự án để phù hợp với quy định mới.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn nhất trí luận cứ do luật sư trình bày.

2. Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các quan điểm đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Khẳng định: Nguyên đơn không vi phạm thời hạn nộp tiền vì: Tất cả các "Giấy xác nhận nộp tiền" đều không ghi là ông H nộp tiền chậm; Không nhận được thông báo ngày 09/5/2016 của Công ty Mỹ Sơn. Nếu nguyên đơn nộp tiền đợt 6, đợt 7 thì Công ty Mỹ Sơn cũng không thể bàn giao căn hộ theo đúng tiến độ, bởi lẽ các Cơ quan có thẩm quyền và Công ty Mỹ Sơn đã có một số văn bản khẳng định Công ty Mỹ Sơn không thể hoàn thành và bàn giao căn hộ cho ông H theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng. Đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lan Anh nhất trí với các ý kiến trình bày của nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền. Xác định: Công ty Mỹ Sơn vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ theo thỏa thuận. Đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

3.2. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đều vắng mặt không lý do, không có tài liệu, chứng cứ hoặc quan điểm trình bày thêm.

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

* Kiểm sát viên tham gia phiên toà phát biểu quan điểm:

- 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 từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên toà xét xử vụ án.

Người kháng cáo thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đều vắng mặt không lý do. Đề nghị xét xử vắng mặt họ.

- Về nội dung: Đề nghị giữ nguyên nội dung quyết định của bản án sơ thẩm. Sửa một phần bản án sơ thẩm - bổ sung về áp dụng quy định pháp luật.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[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 giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Người kháng cáo nộp đơn kháng cáo và Biên lai nộp tiền tạm ứng án phí trong hạn luật định. Xác định người kháng cáo đã thực hiện quyền kháng cáo hợp lệ.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Liên Việt và HTX Phương Đông 4 vắng mặt không lý do, áp dụng Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt họ.

Khi các bên tham gia giao dịch và ký hợp đồng, Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật đang có hiệu lực pháp luật tại thời điểm giao dịch để giải quyết.

[2] Về Nội dung:

2.1. Xét tính hợp pháp của Hợp đồng mua bán Căn hộ số B5-20 Mỹ Sơn Tower. Hội đồng xét xử thấy:

Sau khi nghiên cứu các văn bản liên quan gồm:

Hợp đồng hợp tác đầu tư số 1290/HĐHTKD ngày 06/11/2009 và Hợp đồng ủy quyền số 1290/2009/HĐUQ giữa HTX Phương Đông 4 và Công ty Mỹ Sơn;

Các văn bản do UBND Thành phố Hà Nội và các Cơ quan liên quan ban hành như: Công văn số 3220/QHKT-P2 ngày 17/11/2009; Công văn số 450/UBND-XD ngày 19/01/2010; Công văn số 860/QHKT-P5 ngày 26/3/2010; Công văn số 2174/QHKT-P2 ngày 07/9/2010; Công văn số 6378/UBND-KH&ĐT ngày 03/8/2011; Quyết định số 3452/2012/QĐ-UB ngày 01/8/2012; Giấy phép xây dựng số 03/GPXD-SXD ngày 22/01/2014 của Sở xây dựng Thành phố Hà Nội về

việc cấp phép xây dựng cho Công ty Mỹ Sơn và HTX Phương Đông 4.

Có đủ căn cứ xác định: Công ty Mỹ Sơn đủ điều kiện bán Căn hộ số B5-20 Mỹ Sơn Tower theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản.

Xét: Hợp đồng mua bán Căn hộ số B5-20 Mỹ Sơn Tower và phụ lục của Hợp đồng do ông H và Công ty Mỹ Sơn ký kết ngày 13/6/2014 trên cơ sở tự nguyện và tuân thủ các quy định tại các Điều 121, 122, 405, 408 của Bộ luật dân sự 2005 và các văn bản liên quan. Do vậy, xác định: Hợp đồng mua bán Căn hộ số B5-20 Mỹ Sơn Tower và phụ lục của Hợp đồng có hiệu lực pháp luật, các bên pH thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận trong Hợp đồng.

2.2. Xét kháng cáo của bị đơn:

2.2.1.Về Quan điểm cho rằng nguyên đơn không có quyền khởi kiện phạt hợp đồng. Thấy:

Theo Hợp đồng mua bán Căn hộ số B5-20 Mỹ Sơn Tower và phụ lục của Hợp đồng, thì bên mua pH thanh toán cho bên bán theo Phụ lục số 2 của hợp đồng và thực tế bên mua mới thanh toán cụ thể như sau:

- Đợt 1 thanh toán 402.761.603đồng (25%) khi ký hợp đồng mua bán căn hộ. Ông H đã nộp ngay khoản này sau khi ký hợp đồng mua bán căn hộ;

- Đợt 2 thanh toán 161.104.641đồng (10%) khi đổ xong sàn tầng 3, đã đổ xong ngày 10/9/2014. Ông H nộp tiền đợt 2 ngày 17/9/2014 (chậm 06 ngày);

- Đợt 3 thanh toán 161.104.641đồng (10%) khi đổ xong sàn tầng 9, dự kiến 15/12/2014 (thực tế đổ xong ngày 09/01/2015). Ông H nộp tiền đợt 3 ngày 08/01/2015 và mới nộp 61.105.000 đồng. Nộp thiếu 100.000.000 đồng;

- Đợt 4 thanh toán 161.104.641 đồng (10%) khi đổ xong sàn tầng 15, dự kiến 15/3/2015 (Ngày 28/3/2015 đổ xong sàn tầng 15). Ngày 15/6/2015, ông H nộp 261.104.924 đồng (tiền đợt 4 và số tiền còn thiếu đợt 3- chậm hơn hai tháng);

- Đợt 5 thanh toán 241.656.962đồng (15%) khi cất nóc, dự kiến và cất nóc ngày 15/6/2015. Ông H nộp tiền đợt 5 ngày 17/9/2015 (chậm hơn 3 tháng);

- Đợt 6 thanh toán 451.092.995 đồng (28%) khi bàn giao căn hộ, dự kiến Quý I/2016; Công ty Mỹ Sơn đã có văn bản thông báo ngày 09/5/2016, ông H pH nộp số tiền 451.092.995 đồng. Nhưng ông H vẫn chưa thực hiện theo thông báo.

Việc nguyên đơn cho rằng: Các "Giấy xác nhận nộp tiền" đều không ghi là "ông H nộp tiền chậm". Nội dung "Giấy xác nhận nộp tiền" chỉ thể hiện ngày nộp tiền chứ không có ý nghĩa xác nhận nộp chậm, hay nộp đúng thời hạn mà pH đối chiếu ngày nộp tiền với ngày pH nộp tiền theo thỏa thuận để xác định.

Như vậy ông H đã vi phạm thời gian nộp tiền từ đợt 2 đến đợt 6 theo thỏa

thuận và tổng thời gian nộp tiền đều vi phạm thỏa thuận giữa hai bên tại điểm a, b khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng: "*Nếu quá 10 ngày, kể từ ngày đến hạn pH thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3..... mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn....*" .. "*...Nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt pH thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này vượt quá 60 ngày thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng..*". Xác định, nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán của mình còn có thể bị xem xét phạt lãi suất hoặc bị đơn phương chấm dứt Hợp đồng nếu có yêu cầu.

Mặt khác: Theo thỏa thuận tại điểm a khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng: *"Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá hạn 180 ngày kể từ ngày Bên Bán pH bàn giao thì bên bán mới pH chịu phạt vi phạm*". Trong trường hợp này, chưa thỏa mãn điều kiện: *"Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận ...*".

Đối với việc nguyên đơn cho rằng tại thời điểm pH nộp tiền đợt 5, đợt 6 thì Công ty Mỹ Sơn không thể hoàn thiện công trình để bàn giao vì bị Thanh tra và có kết luận về việc vi phạm luật xây dựng và các vi phạm khác không thể hoàn thành công trình đúng tiến độ "dự kiến"; Nếu nguyên đơn có nộp đủ tiền theo tiến độ thì Công ty Mỹ Sơn cũng không thể bàn giao căn hộ cho nguyên đơn được. Tuy nhiên: Theo thỏa thuận của Hợp đồng thì bên mua pH hoàn thành nghĩa vụ của mình trước thì bên bán pH thực hiện bàn giao căn hộ đúng tiến độ. Có nghĩa là sau khi bên mua thực hiện xong và đầy đủ nghĩa vụ của mình mà có căn cứ xác định bên bán bàn giao căn hộ không đúng tiến độ thì bên bán mới pH chịu phạt.

Như vậy: Nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thì không phát sinh quyền yêu cầu phạt hợp đồng, chưa thỏa mãn điều kiện "*Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận ..... thì bên bán mới pH chịu phạt vi phạm*". Khoản 1 Điều 414 Bộ luật dân sự 2005 quy định: "*1. Trong hợp đồng song vụ, khi các bên đã thoả thuận thời hạn thực hiện nghĩa vụ thì mỗi bên pH thực hiện nghĩa vụ của mình khi đến hạn; không được hoãn thực hiện với lý do bên kia chưa thực hiện nghĩa vụ đối với mình...*"

2.2.2.Quan điểm không vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ. Thấy:

Hai bên đã thỏa thuận thời gian bàn giao căn hộ dự kiến vào Quý I/2016. Điểm d Điều 2 mục 1 của hợp đồng ghi "...*Năm hoàn thành công trình là năm 2016*". Bộ luật dân sự không quy định khái niệm về "quý" và cách tính thời hạn "quý". Do đó được hiểu là các bên thỏa thuận năm là thời hạn hoàn thành công

trình. Nhận định của cấp sơ thẩm xác định thời hạn hoàn thành công trình chậm nhất là ngày 31/12/2016 là phù hợp với các quy định tại khoản 4 Điều 153 Bộ luật dân sự năm 2005. Ngày 09/5/2016, Công ty Mỹ Sơn thông báo đóng tiền đợt 6 để nhận bàn giao nhà nhưng ông H không đóng tiền đợt 6 để hoàn thiện nên Công ty không thể hoàn thiện và có quyền không bàn giao nhà theo tiến độ.

Mặt khác: Theo thỏa thuận tại điểm c khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng các bên thỏa thuận "*Được bảo lưu quyền sở hữu căn hộ và có quyền từ chối bàn giao căn hộ ..... cho đến khi bên mua hoàn tất nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng*". Có nghĩa là thời hạn bàn giao căn hộ là thời điểm "....*cho đến khi bên mua hoàn tất nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng*".

Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án còn thể hiện: Quá trình thực hiện dự án có sự thay đổi quy định pháp luật về phòng cháy chữa cháy cũng là một trong những nguyên nhân khách dẫn đến chậm tiến độ hoàn thiện công trình.

2.3. Quan điểm của Hội đồng xét xử:

Nguyên đơn chưa thực hiện đầy đủ, đúng nghĩa vụ của mình và yếu tố khách quan như đã nhận định tại mục 2.2. nêu trên nên nguyên đơn chưa phát sinh quyền yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng. Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, sửa án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm đề nghị giữ nguyên nội dung án sơ thẩm của của Kiểm sát viên không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3]. Án phí:

- Về án phí sơ thẩm. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường 443.762.734 đồng không được Hội đồng xét xử Phúc thẩm chấp nhận. Do vậy, nguyên đơn pH chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch là: 20.000.000đồng + 4% x(443.762.734 đồng - 400.000.000 đồng) = 21.750.509 đồng (*làm tròn là 21.750.500 đồng*).

- Về án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo được chấp nhận nên Công ty Mỹ Sơn không pH chịu án phí phúc thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên!

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: 121, 122, 149, 151,153, 414 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Xử: Chấp nhận kháng cáo Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu Mỹ Sơn. Sửa bản án sơ thẩm số 22/2018/DSST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội và quyết định cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trung H đối với Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu Mỹ Sơn về việc đề nghị buộc Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu Mỹ Sơn pH trả vợ chồng ông Lê Trung H - bà Phạm Lan Anh số tiền 443.762.734 đồng tiền phạt Hợp đồng do chậm bàn giao nhà (căn hộ) theo "Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, chung cư cao tầng và dịch vụ Phương Đông (Mỹ Sơn TOWER)" số B5-20/MS-MBCH/2014, ngày 13/06/2014.

2. Về án phí:

2.1. Ông Lê Trung H pH chịu 21.750.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được đối trừ với 5.145.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo "Biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án" số AA/2016/0004588 ngày 22/3/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Xuân. Ông Lê Trung H còn pH nộp tiếp 16.605.000 *(Mười sáu triệu, sáu trăm linh năm nghìn)* đồng.

2.2. Công ty cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu Mỹ Sơn không pH chịu án phí phúc thẩm, được hoàn trả 300.000 *(Ba trăm ngàn)* đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo "Biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án" số AA/2016/0005581 ngày 18/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Xuân.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người pH 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.

Bản án Phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tòa tuyên án./.

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND Tp. Hà Nội;*
- *TAND Quận Thanh Xuân;*
- *Chi cục THADS Quận Thanh Xuân;*
- *Lưu HSVA/VP.*

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

Đỗ Minh Hoàng