

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 702/2017/DS-PT

Ngày: 03/8/2017

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 HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Tuyết Mai

Các Thẩm phán: 1. Ông Trịnh Đắc Phú

2. Ông Lê Văn Nga

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yên - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn
Thị Ngọc Thùy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 7 năm 2017 và ngày 03 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án
nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số
216/2017/TLPT-DS ngày 05/6/2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn
hộ chung cư”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 108/2017/DS-ST ngày 27/4/2017 của Tòa án
nhân dân Quận Z - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1229/2017/QĐPT-DS ngày
15/6/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3768/2017/QĐ-PT ngày 10/7/2017,
giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Trần M, sinh năm: 1978 (có mặt)

Địa chỉ: 45/15 Đường X, Phường C, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Ái P, sinh năm: 1979

Địa chỉ: 50 Cư xá B, Phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền của Bà P: Ông Trần M, sinh năm: 1978

Địa chỉ: 45/15 Đường X, Phường C, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty Cổ phần L

Địa chỉ: Lầu K, số 12 đường J, phường H, Quận Z, Thành phố Hồ Chí
Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Huy T - Chức vụ: Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thanh N, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: 140/33 Đường G, Phường F, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh

Do có kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 23 tháng 12 năm 2016, tại các bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nguyên đơn, ông Trần M và bà Nguyễn Ái P trình bày:

Ngày 23/02/2012, ông Trần M và bà Nguyễn Ái P ký kết Hợp đồng số 06/2012/HĐ với Công ty Cổ phần L mua bán căn hộ chung cư MP-505A thuộc Dự án chung cư cao tầng D với giá trị căn hộ đã bao gồm thuế GTGT và phí bảo trì là 2.068.054.688 đồng. Ông M và Bà P đã thanh toán đầy đủ cho công ty theo đúng tiến độ thanh toán tại Phụ lục 02 của Hợp đồng cụ thể: Tại thời điểm ký kết Hợp đồng ngày 23/02/2012 đã thanh toán 25% + 2% phí bảo trì là 544.710.833 đồng. Đợt thanh toán tiếp theo là ngày 23/02/2013.

Theo Hợp đồng, công ty phải bàn giao nhà cho Ông M Bà P chậm nhất là ngày 31/12/2012, tuy nhiên công ty đã vi phạm nghĩa vụ cam kết không bàn giao nhà theo đúng quy định.

Đến ngày 28/01/2013, Chủ đầu tư có Công văn số 176/ CÔNG TY S-TĐPKH thông báo và đưa ra giải pháp khắc phục sẽ hỗ trợ thời gian đóng tiền (cho phép người mua chậm thanh toán) đồng thời vẫn thực hiện đúng các điều khoản của Hợp đồng chấp nhận trả cho khách hàng 1,8%/tháng/số tiền đã đóng. Các bên thỏa thuận thống nhất chia tiến độ thanh toán đợt 2 theo Hợp đồng thành:

Ngày 29/7/2014, thanh toán 113.743.008 đồng

Ngày 03/11/2014, thanh toán 56.871.503 đồng

Ngày 09/01/2015, thanh toán 56.871.503 đồng

Ngày 26/7/2016, chủ đầu tư bàn giao nhà, Ông M Bà P thanh toán 341.229.023 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn đã thanh toán đầy đủ đúng hạn cho công ty số tiền 1.113.425.873 đồng.

Số tiền 284.357.520 đồng nguyên đơn sẽ thanh toán sau khi Chủ đầu tư thực hiện xong nghĩa vụ.

Do chủ đầu tư đã vi phạm nghĩa vụ thời gian bàn giao căn hộ gần 03 năm từ tháng 01/2013 đến tháng 11/2015.

Do vậy nguyên đơn yêu cầu Công ty Cổ phần L thanh toán cho nguyên đơn số tiền phạt do chậm giao căn hộ là 343.167.825 đồng (544.710.833 đồng x 1,8%/tháng x 35 tháng là 343.167.825 đồng).

Tại các bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải Bà Bùi Thanh N là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần L trình bày:

Công ty xác nhận nguyên đơn và bị đơn ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Dự án chung cư cao tầng D số 06/2012/HĐ như nguyên đơn trình bày và nguyên đơn đã thanh toán đợt 1 sau khi ký Hợp đồng mua bán. Đợt thanh toán tiếp theo là 23/02/2013 nhưng bên mua không tiếp tục thanh toán, theo điều khoản Hợp đồng thì bên mua vẫn phải thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán.

Theo hợp đồng, ngày 31/12/2012 bị đơn phải bàn giao căn hộ nhưng do nhà thầu xây dựng không đủ năng lực nên bị đơn phải chọn nhà thầu khác nên đến ngày 08/7/2014 chưa bàn giao căn hộ được và nguyên đơn vẫn chưa thanh toán tiền các đợt tiếp theo.

Do đó, cả hai bên đều vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng nên các bên đã thống nhất điều chỉnh một số nội dung của Hợp đồng mua bán căn hộ bằng việc ký kết Hợp đồng quản lý tài khoản bốn bên thỏa thuận lại tiến độ thanh toán và thời gian bàn giao căn hộ.

Nguyên đơn - ông Trần M và bà Nguyễn Ái P cung cấp chứng cứ cho rằng bị đơn đã có văn bản (Công văn số 176/CÔNG TY CỔ PHẦN S-TĐPKH ngày 28/01/2013 và Công văn số 277/CÔNG TY CỔ PHẦN S-VP ngày 22/02/2013) thông báo tới các khách hàng về việc chủ đầu tư đồng ý gia hạn thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ đồng thời chấp nhận trả cho khách hàng 1,8%/tháng/số tiền đã đóng do lỗi chậm bàn giao là không có cơ sở. Bởi lẽ:

Các sản phẩm nhà ở thuộc dự án Chung cư cao tầng D do Công ty Cổ phần L làm chủ đầu tư được giao dịch với các khách hàng theo nhiều hình thức hợp đồng khác nhau. Một số ít khách hàng được ký hợp đồng ưu đãi đặc biệt trực tiếp với chủ đầu tư là Công ty D (như Ông M, Bà P); trong khi một số khách hàng khác ký hợp đồng với Công ty cổ phần S

Cả hai Công văn số 176/CÔNG TY CỔ PHẦN S-TĐPKH ngày 28/01/2013 và Công văn số 277/CÔNG TY CỔ PHẦN S-VP ngày 22/02/2013 đều do Công ty Công ty cổ phần S ban hành được thông báo tới các khách hàng trực tiếp ký hợp đồng với Công ty Công ty cổ phần S. Phía nguyên đơn - ông Trần M và bà Nguyễn Ái P không phải là đối tượng của các công văn này. Ông M, Bà P ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với Công ty D, nên việc thông báo cho Ông M, Bà P về những sự thay đổi nếu có phải do người đại diện hợp pháp của Công ty D trực tiếp xác lập và ban hành. Công ty Công ty cổ phần S không liên quan trong giao dịch giữa Công ty D và Ông M, Bà P. Nội dung thông báo của Công ty Công ty cổ phần S với các khách hàng của họ không có giá trị ràng buộc Công ty D.

Theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 06/2012/HĐ ngày 23/02/2012 giữa nguyên đơn và bị đơn, tại Điều 11.1 và Điều 11.2 nguyên đơn không đủ điều kiện yêu cầu phạt vi phạm bị đơn vì nguyên đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ hai bên đã thỏa thuận tại Phụ lục số 02 Hợp đồng mua bán. Phía bị đơn (Công ty D) chưa từng chính thức phát hành văn bản nào đồng ý miễn trừ cho nguyên đơn việc chậm thanh toán cũng như chưa từng ra văn bản cam kết hay hứa sẽ trả tiền phạt vi phạm chậm bàn giao là

1,8%/tháng/số tiền đã đóng. Tại buổi hội nghị khách hàng ngày 17/01/2014, các bên gặp gỡ để bàn bạc, thống nhất phương án giải quyết vấn đề. Nội dung Biên bản hội nghị khách hàng số 01/BB-DKMP ngày 17/01/2014 có đầy đủ chữ ký của đại diện chủ đầu tư, khách hàng, ngân hàng và nhà thầu, các bên thống nhất điều chỉnh lại thời điểm thanh toán theo tiến độ thi công thực tế bằng việc ký Hợp đồng quản lý tài khoản bốn bên. Trong Biên bản cũng không có nội dung phía Công ty D cam kết thanh toán tiền phạt vi phạm do lỗi chậm bàn giao như phía nguyên đơn đã trình bày.

Việc chậm bàn giao, người đại diện của Công ty D đã nhiều lần giải thích và gửi lời xin lỗi tới quý khách hàng đã mua sản phẩm tại dự án. Lý do trong thời gian qua nền kinh tế của Việt Nam bị suy thoái nghiêm trọng, thị trường bất động sản bị đóng băng, đơn vị tổng thầu thi công (Công ty A) cũng không nằm ngoài tầm ảnh hưởng đó, đã tạm dừng thi công từ Quý II năm 2012. Công ty D đã gặp nhiều khó khăn khi phải nhanh chóng tìm kiếm nhà thầu mới đủ năng lực và phải bù lỗ chênh lệch do giá vật tư, nhân công tăng. Chúng tôi đã rất nỗ lực cố gắng để hoàn thiện nhà ở bàn giao cho các khách hàng. Để khắc phục một phần khó khăn mà quý khách hàng phải gánh chịu trong thời gian qua, Công ty D không yêu cầu những khách hàng như Ông M, Bà P chịu phạt do chậm thanh toán theo Điều 11.3 và Điều 11.4 trong Hợp đồng mua bán. Đồng thời công ty chấp nhận đẩy lùi thời hạn thanh toán cho khách hàng bằng việc ký kết Hợp đồng quản lý tài khoản bốn bên. Thực tế đến thời điểm bàn giao căn hộ là ngày 26/7/2016, Ông M, Bà P cũng chỉ mới thanh toán tiền mua căn hộ đến Đợt 3 (Tổng số đã đóng: 1,076,496,324 VNĐ, chiếm 53% giá trị căn hộ theo Hợp đồng mua bán và 36,929,548 VNĐ là phí bảo trì 2% giá trị căn hộ) mà vẫn chưa thanh toán tiền Đợt 4 và Đợt 5 theo quy định tại Phụ lục số 02 của Hợp đồng mua bán.

Ngày 22/3/2017, bị đơn đã cung cấp bổ sung bản photo các chứng từ kế toán chứng minh các thời điểm nguyên đơn thanh toán tiền Đợt 2 và Đợt 3 trong Phụ lục số 02 thành các đợt nhỏ sau khi các bên đã ký Hợp đồng quản lý tài khoản bốn bên ngày 08/7/2014. Việc thanh toán các đợt nhỏ này cũng đã được nguyên đơn xác nhận và liệt kê tại trang 2 Bản tự khai ngày 10/02/2017 gửi Tòa án (các mốc thời gian nguyên đơn liệt kê có chênh lệch một vài ngày so với chứng từ bị đơn cung cấp do nguyên đơn liệt kê theo ngày họ nộp tiền, chứng từ bị đơn cung cấp theo ngày Ngân hàng ghi nhận tiền vào tài khoản của bị đơn).

Do đó, việc nguyên đơn cho rằng họ không vi phạm nghĩa vụ thanh toán là không đúng (vì nghĩa vụ thanh toán của nguyên đơn ngay từ khi hai bên giao kết Hợp đồng mua bán đã được quy định rõ tại Phụ lục số 02) và đây là điều kiện cần để thỏa mãn yêu cầu phạt bị đơn do lỗi chậm bàn giao căn hộ theo Điều 11 Hợp đồng mua bán. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở. Phía công ty rất mong các khách hàng đã mua nhà hiểu và chấp nhận tiếp tục đóng tiền và nhận bàn giao. Chúng tôi đã hỗ trợ cho rất nhiều khách hàng tìm kiếm người thuê với giá cho thuê mỗi tháng từ 10.000.000 đồng trong trường hợp khách hàng đồng ý nhận bàn giao nhưng không có nhu cầu ở, hoặc tìm bên thứ ba nhận chuyển nhượng lại căn hộ với giá chênh lệch vài trăm

triệu nhằm bù đắp một phần nào khó khăn tài chính mà quý khách hàng đã phải gánh chịu trong thời gian qua.

Do phía nguyên đơn đã không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán, đợt 2, đợt 3 theo quy định tại phụ lục 2 của hợp đồng mua bán.

Do vậy nguyên đơn không đáp ứng điều kiện yêu cầu bị đơn chịu phạt do chậm bàn giao theo Điều 11.1 mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán.

Phía bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án sơ thẩm số 108/2017/DS-ST ngày 27/4/2017 của Tòa án nhân dân Quận Z - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần M, và bà Nguyễn Ái P.

Buộc Công ty Cổ phần L thanh toán cho ông Trần M và bà Nguyễn Ái P số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 343.167.825 (ba trăm bốn mươi ba triệu một trăm sáu mươi bảy nghìn tám trăm hai mươi lăm) đồng.

Trong trường hợp Công ty Cổ phần L chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

Về án phí dân sự: Công ty Cổ phần L phải chịu số tiền án phí trên số tiền 343.167.825 đồng là 17.158.391 đồng. Hoàn lại cho ông Trần M và bà Nguyễn Ái P số tiền tạm ứng án phí 8.575.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2012/07429 ngày 11 tháng 01 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014, 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, 7a, 7b 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.

Đương sự được quyền kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân Quận Z Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ngày 08/5/2017, bị đơn Công ty Cổ phần L do bà Bùi Thanh N đại diện có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút, thay đổi hoặc bổ sung yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn không rút đơn, thay đổi hoặc bổ sung yêu cầu kháng cáo.

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

Nguyên đơn ông Trần M, bà Nguyễn Ái P do ông Trần M đại diện yêu cầu y án sơ thẩm.

Bị đơn Công ty Cổ phần L do bà Bùi Thanh N đại diện cho rằng Tòa cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào những thỏa thuận ban đầu giữa nguyên đơn và bị đơn là không đúng nên kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục tố tụng của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần L.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm số 108/2017/DS-ST ngày 27/4/2017 của Tòa án nhân dân Quận Z - Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Nguyên đơn ông Trần M, bà Nguyễn Ái P do ông Trần M đại diện khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần L thanh toán cho nguyên đơn số tiền phạt do chậm giao căn hộ là 343.167.825 đồng (544.710.833 đồng x 1,8% x 35 tháng là 343.167.825 đồng).

Phía bị đơn cho rằng nguyên đơn chậm thanh toán tiền mua nhà và bị đơn chậm giao nhà, cả hai bên đều có lỗi nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần L, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại hợp đồng mua bán căn hộ chung cư - Dự án chung cư cao tầng D số 06/2012/HĐ ngày 23/02/2012 (bút lục 41 đến 56) thể hiện Công ty Cổ phần L và ông Trần M, bà Nguyễn Ái P có ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư - Dự án chung cư cao tầng D số 505A, diện tích sàn 119,8m², giá trị căn hộ đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và phí bảo trì là 2.068.054.688 đồng. Việc thanh toán được thực hiện tại phụ lục số 2 (bút lục 36) đính kèm hợp đồng (chia làm 7 đợt). Tại thời điểm ký kết hợp đồng Ông M và Bà P đã thanh toán 25% + 2% phí bảo trì là 544.710.833 đồng. Đợt thanh toán tiếp theo (đợt 2) là ngày 23/02/2013.

Theo quy định tại khoản 5.2 điều 5 của Hợp đồng thì điều kiện để bàn giao căn hộ là “bên mua thanh toán đủ 25% tổng giá trị căn hộ và 2% phí bảo trì”.

Ngay khi ký hợp đồng nguyên đơn đã thanh toán đủ số tiền 25% tổng giá trị căn hộ và phí bảo trì tương đương số tiền là 544.710.833 đồng (theo phiếu thu tiền cọc và ủy nhiệm chi của ngân hàng BIDV ngày 13/02/2012). Như vậy, nguyên đơn đã đủ điều kiện nhận bàn giao căn hộ.

Theo quy định tại khoản 5.1 và 5.3 của Điều 5 thì thời hạn bàn giao căn hộ cho bên mua là vào quý 3 năm 2012 có thể sớm hơn hoặc muộn hơn 3 tháng kể từ khi hết hạn theo quy định tại Điều 5.1 tức là chậm nhất là vào ngày 31/12/2012 phải bàn giao căn hộ. Nhưng phía bị đơn là Công ty Cổ phần L đã không thực hiện việc bàn giao nhà cho Ông M và bà P theo đúng thời hạn của Hợp đồng. Do đó, Công ty Cổ phần L có lỗi là đã vi phạm nghĩa vụ của Hợp đồng.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn xác định thỏa thuận căn cứ vào Hợp đồng chính thức và xác định đến hạn đóng tiền đợt 2 phía nguyên đơn chưa thanh toán với lý do phía bị đơn Công ty chưa giao nhà. Và tại Công văn số 277/Công ty cổ phần S-VP ngày 22/02/2013 của Công ty Cổ phần S thể hiện việc bàn giao nhà chậm hơn dự kiến là do tiến độ thi công chậm do nhiều nguyên nhân nên gia hạn cho khách hàng tiến độ đóng tiền đợt 2 đến hạn chót là ngày 15/3/2013. Nguyên đơn xác định do có việc gia hạn này nên nguyên đơn không đóng tiền trên đợt 2, điều này cho thấy nguyên đơn đã chấp nhận thỏa thuận này vì quyền lợi của cả 2 bên.

Đồng thời, tại Biên bản hội nghị khách hàng số 01/BB-ĐKMP ngày 17/1/2014 về việc tái khởi động xây dựng chung cư cao tầng D (nhóm 57 khách hàng mua căn hộ trả chậm 5 năm) các bên thống nhất tại mục 10 “khách hàng biểu quyết đồng ý chót lại phương án thực hiện cuối cùng của khách hàng 5 năm: Đợt 2 (14%) đóng làm 5 đợt thông qua HDDQLTK; Đợt 3 (14%) đóng ngay khi nhận nhà”.

Tại Hợp đồng Quản lý Tài khoản 4 bên ngày 8/7/2014 tại điều 3 quy định thời gian thi công và thanh toán đợt 1 và đợt 2 kết thúc là ngày 17/7/2014, đợt 3 kết thúc theo tiến độ thực tế dự kiến là ngày 30/7/2014, đợt 4 kết thúc theo tiến độ thực tế dự kiến là ngày 30/8/2014, đợt 5 kết thúc theo tiến độ dự kiến là ngày 30/9/2014. Đến thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến là ngày 30/9/2014 thanh toán đợt cuối cùng trước ngày bàn giao căn hộ.

Nguyên đơn cho rằng căn cứ vào hợp đồng chính để giải quyết việc bàn giao nhà trễ hạn nhưng nguyên đơn lại thực hiện việc đóng tiền chia làm các đợt theo quy định tại Hợp đồng Quản lý Tài khoản 4 bên điều này chứng minh nguyên đơn đã mặc nhiên chấp nhận sự thỏa thuận này.

Xét về tiến độ thi công và thời gian đóng tiền đợt 1 và đợt 2 là ngày 17/1/2014 và đợt 3 là ngày 30/7/2014 nhưng nguyên đơn vẫn không thực hiện đúng nhưng chưa có kết quả xác nhận sản lượng hoàn thành nên nguyên đơn không đóng tiền. Tại thông báo số 247/TB-ĐKMP ngày 8/8/2014 của Công ty D thông báo nguyên đơn về việc đóng tiền đợt 1,2,3 (có đính kèm biên bản xác nhận sản lượng) hết hạn thanh toán là ngày 31/8/2014 nhưng đến ngày 03/11/2014 nguyên đơn mới thanh toán tiền đợt 3 là đã vi phạm thời gian trong

Hợp đồng thỏa thuận 4 bên. Khi đến thời hạn bàn giao nhà ngày 30/9/2014 thì bị đơn mới vi phạm nghĩa vụ giao nhà.

Mặt khác, nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm nghĩa vụ giao nhà nhưng phía bị đơn có thông báo số 175/TB-ĐKMP ngày 22/12/2015 về việc bàn giao căn hộ cho nguyên đơn thì nguyên đơn chưa nhận nhà. Đến ngày 26/7/2016 nguyên đơn mới nhận nhà và tại biên bản bàn giao nhà nguyên đơn không có ý kiến gì về việc chậm bàn giao nhà và yêu cầu bồi thường. Ngày 16/12/2016, nguyên đơn mới thông báo về việc giải quyết tiền phạt vi phạm hợp đồng do chưa nhận bàn giao căn hộ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng phía bị đơn có hứa chịu tiền phạt 1,8%/tháng nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh khi ký hợp đồng thỏa thuận 4 bên và ngay cả trong biên bản bàn giao nhà cũng không thể hiện.

Từ những phân tích trên, sau khi ký thỏa thuận 4 bên để xác định lại thời gian hoàn thành dự án và tiến độ thanh toán thì phía nguyên đơn đã vi phạm hợp đồng là đã thanh toán trễ hạn đợt 3 kể từ khi có thông báo và phía bị đơn cũng đã vi phạm thời gian bàn giao nhà. Như vậy, cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi trong việc thực hiện thỏa thuận. Tòa cấp sơ thẩm xác định lỗi của bị đơn và buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền phạt vi phạm hợp đồng là không có căn cứ. Do vậy, cần thiết phải sửa bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Về án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm, do sửa án nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 01/7/2009.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần L.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần M và bà Nguyễn Ái P buộc Công ty Cổ phần L thanh toán số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 343.167.825 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm ông Trần M và bà Nguyễn Ái P phải chịu là 17.158.391 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 8.575.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2012/07429 ngày 11/01/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Trần M và bà Nguyễn Ái P còn phải nộp thêm 8.583.391đ (Tám triệu năm trăm tám mươi ba ngàn ba trăm chín mươi một đồng).

Hoàn lại án phí dân sự phúc thẩm cho Công ty Cổ phần L số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2012/07832 ngày 11/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận Z;
- Chi cục THADS Quận Z;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Huỳnh Tuyết Mai