

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 422/2020/DS-PT

Ngày 09-12-2020

V/v Tranh chấp hợp đồng kinh  
doanh bất động sản

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Tấn Quốc

*Các Thẩm phán*

Ông Trần Văn Quán

Bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 455/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 86/2020/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 475/2020/QĐ-PT ngày 11 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lương Thị Hồng N, sinh năm 1961; địa chỉ: 38/9 đường N, phường 15, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Bị đơn:* Công ty cổ phần bất động sản T; địa chỉ trụ sở chính: Ấp M 2, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Đức V - Chức danh: Giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Bà Hà Thị Thu H, sinh năm 1992; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước. (Theo văn bản ủy quyền ngày 27/6/2020) (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Công ty cổ phần bất động sản T, bị đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn bà Lương Thị Hồng N trình bày:*

Ngày 30/5/2018, bà và Công ty cổ phần bất động sản T (gọi tắt là Công ty T) có ký phụ lục thỏa thuận và cam kết chuyển nhượng đối với Hợp đồng số B1-1-04/HĐMB-PA ký ngày 04/11/2017. Theo nội dung hợp đồng, Công ty T chuyển nhượng cho bà căn hộ số 04 tại tầng 1, Block B1 ở Khu đô thị P tại ấp M 2, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An với giá 273.360.000 đồng. Bà đã đóng góp 05 đợt cùng với số tiền cọc, tổng số tiền là 259.692.000 đồng tương đương với 95% giá trị tổng hợp đồng.

Theo điểm d, Điều 01 của Hợp đồng số B1-1-04/HĐMB-PA, công ty sẽ giao nhà cho bà trong năm 2018, nhưng công ty kéo dài việc bàn giao nhà cho bà, đến ngày 9/10/2019 Công ty T mới bàn giao nhà cho bà. Việc chậm bàn giao nhà đã gây thiệt hại cho bà. Căn cứ khoản 1 Điều 14 của hợp đồng, bà yêu cầu Công ty T bồi thường 2% mỗi tháng theo thỏa thuận trong hợp đồng trên tổng số tiền 259.692.000 đồng tính từ ngày 01/4/2019 đến ngày 9/10/2019.

*Bị đơn Công ty cổ phần bất động sản T do bà Hà Thị Thu H trình bày:*

Công ty T xác định ngày 04/11/2017, công ty có ký Hợp đồng mua bán căn hộ P số B1-1-04/HĐMB-PA với bà Lương Thị Hồng N về việc chuyển nhượng căn hộ số 04 tại tầng 1, Block B1 với giá 273.360.000 đồng là đúng. Ngày 30/5/2018, Công ty T có ký với bà Lương Thị Hồng N phụ lục thỏa thuận và cam kết chuyển nhượng Hợp đồng số B1-1-04/HĐMB-PA. Theo đó, bà H1 chuyển giao toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng số B1-1-04/HĐMB-PA cho bà N. Đến ngày 25/2/2019, bà N thanh toán cho công ty tổng số tiền 259.692.000 đồng, tương đương với 95% giá trị tổng hợp đồng. Ngày 11/10/2019, Công ty T bàn giao nhà cho bà N theo biên bản bàn giao căn hộ số B1-1-04/HĐMB-PA.

Theo quy định tại điều 7 của hợp đồng, công ty chỉ phải bàn giao nhà cho bà N khi bà N hoàn thành nghĩa vụ thanh toán 100% giá trị hợp đồng. Theo quy định tại điều 2 và theo tiến trình đóng góp của bà N thì bà chỉ đóng góp 95% giá trị hợp đồng. Phạt do vi phạm hợp đồng quy định tại khoản 1 điều 14 chỉ áp dụng khi công ty vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. Trong trường hợp này, công ty không vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. Hiện tại bà N chưa đóng đủ tiền cho công ty nên công ty không vi phạm nghĩa vụ chậm giao nhà nên không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của Nguyệt.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 86/2020/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ căn cứ Điều 35, 39, 184, 186, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 117 Bộ luật dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai 2013; khoản 1 Điều 22 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 2014 ngày 30 tháng 12 năm 2016. Tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu của bà Lương Thị Hồng N yêu cầu Công ty cổ phần bất động sản T trả lãi chậm giao nhà. Buộc Công ty cổ phần bất động sản T trả cho bà

Lương Thị Hồng N 27.014.891 đồng (Hai mươi bảy triệu không trăm mười bốn ngàn tám trăm chín mươi một đồng).

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 06/8/2020, Công ty T làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:*** Bà N không rút đơn khởi kiện; Công ty T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày.

***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu kiến:***

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Theo khoản 1 Điều 14 của hợp đồng hai bên thỏa thuận nếu Công ty T vi phạm khoản 1 Điều 13 của hợp đồng (vi phạm thời hạn bàn giao căn nhà) thì Công ty T phải hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận của bà N và chịu phạt tiền lãi 2% tháng trên số tiền đã nhận tương ứng với thời gian nhận tiền. Điều này có nghĩa hai bên sẽ phải thanh lý hợp đồng, Công ty T không giao nhà và trả tiền đã nhận cho bà N.

Xét thấy, Công ty T có vi phạm thời hạn giao nhà nhưng bà N cũng không đồng ý trả lại nhà và nhận lại tiền nên trường hợp này không đúng với thỏa thuận tại khoản 1 Điều 14 của hợp đồng do đó không có căn cứ buộc công ty phải trả lãi theo yêu cầu của bà N. Cấp sơ thẩm áp dụng khoản 1 Điều 14 của hợp đồng trong trường hợp này là không đúng, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

***Về thủ tục tố tụng:***

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp và xét xử có mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS); bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt đầy đủ, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 BLTTDS.

***Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:***

[3] Tại khoản 1, 2 Điều 7 của hợp đồng quy định về điều kiện giao nhận căn hộ trong đó có điều kiện là bên mua đã đóng đầy đủ các khoản tiền để mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận tại hợp đồng này; bên bán bàn giao căn hộ cho bên mua trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bên mua hoàn tất việc thanh toán theo tiến độ trong hợp đồng nhưng thời hạn bàn giao chậm nhất là không quá 90 ngày kể từ thời điểm dự kiến bàn giao.

[4] Xét thấy, thời điểm dự kiến bàn giao căn hộ là năm 2018 (điểm d khoản 1 Điều 1 của hợp đồng) như vậy thời hạn bàn giao cuối cùng là 31/3/2019 nên kể từ ngày 01/4/2019 là quá thời hạn thỏa thuận bàn giao. Bà Hiền cho rằng do bà N chưa thanh toán đủ nên công ty chưa bàn giao, công ty không vi phạm thời hạn bàn giao vì khoản 1 Điều 7 của hợp đồng có quy định điều kiện bàn giao là bên mua đã đóng đầy đủ các khoản tiền mua căn hộ. Tuy nhiên, khoản 1 Điều 7 của hợp đồng quy định *“bên mua đã đóng đầy đủ các khoản tiền để mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận tại hợp đồng này”*. Do vậy, theo thỏa thuận này không phải bà N phải thanh toán đủ 100% mà thanh toán đủ theo tiến độ thỏa thuận và thực tế bà N đã thanh toán đủ 95% theo tiến độ của hợp đồng.

[5] Như vậy, bà N không vi phạm nghĩa vụ thanh toán nhưng công ty giao nhà trễ hạn là vi phạm thời hạn giao nhà (khoản 1 Điều 13 của hợp đồng) nên lời trình bày của bà Hiền cho rằng công ty không vi phạm thời hạn giao nhà là không có căn cứ.

[6] Tại khoản 1 Điều 14 của hợp đồng hai bên thỏa thuận nếu công ty vi phạm khoản 1 Điều 13 của hợp đồng (vi phạm thời hạn bàn giao căn nhà) thì Công ty T phải hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận của bà N và chịu phạt tiền lãi 2%tháng trên số tiền đã nhận tương ứng với thời gian nhận tiền.

[7] Xét thấy, công ty có vi phạm thời hạn giao nhà nhưng bà N cũng không đồng ý trả lại nhà và nhận lại tiền nên không thuộc trường hợp *“thì (Công ty T) phải hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận của bên B (bà N) và chịu phạt tiền lãi là 2%tháng trên số tiền đã nhận, tương ứng với thời gian thực tế nhận tiền của bên B”*. Vì chỉ khi công ty hoàn trả lại tiền đã nhận và bà N chưa nhận nhà (hoặc đã nhận thì phải giao trả lại nhà) thì công ty mới chịu phạt khoản lãi 2%tháng trên số tiền đã nhận. Trong khi hiện nay bà N đã nhận nhà, không đồng ý trả lại nhà nên bà N yêu cầu công ty trả khoản lãi phát như trên là không có cơ sở.

[8] Với các lý do trên, xét thấy Công ty T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của bà N là có căn cứ nên chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm theo đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Công ty T không phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần bất động sản T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 86/2020/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Đ.

Căn Điều 26, 35, 39, 147, 148, 483 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 284 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 21, 22, 23, 24 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 2014 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị Hồng N về việc yêu cầu Công ty cổ phần bất động sản T trả lãi chậm giao nhà với số tiền là 27.014.891 đồng (Hai mươi bảy triệu không trăm mười bốn ngàn tám trăm chín mươi một đồng).

2. Về án phí sơ thẩm: Bà Lương Thị Hồng N phải chịu 1.350.744 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí do bà N đã nộp 940.000 đồng theo biên lai 5445 ngày 03/6/2020 của Chi cục thi hành án huyện Đ; bà N còn phải nộp 410.744 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí phúc thẩm: Công ty cổ phần bất động sản T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho Công ty T số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng do Công ty T đã nộp theo biên lai thu số 0006032 ngày 06/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

4. 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, 7a 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.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- TAND huyện;
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Tấn Quốc**