

Bản án số: 45/2022/DS-ST

Ngày: 24 – 8 – 2022

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3, TP. HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Hoa

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoàng Văn Định
2. Bà Nguyễn Thị Xuyên

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Dương – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Mộng Điệp – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 710/2021/TLST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 34/2022/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 6 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 160/2022/QĐST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 194/2022/QĐST-DS ngày 03 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lương Thị M, sinh năm 1976

Địa chỉ: Đình Bộ Lĩnh, Phường H, quận BT, TP. Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Minh T, bà Bùi Thị M, cùng địa chỉ: Lê Văn Sỹ, Phường 2, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh, Văn bản ủy quyền ngày 21/12/2021 (Có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu T2 – Luật sư của Công ty Luật TNHH Danh T2 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2. Bị đơn: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh bất động sản Liên Lập

Trụ sở: Tầng 3, Tòa nhà AP, Lý Chính Thắng, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Thế H, bà Phan Thị Thùy V, cùng địa chỉ: 117 – 119 Lý Chính Thắng, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh, Văn bản ủy quyền ngày 17/02/2022 (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 07/12/2021, các bản tường trình và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Lương Thị M và người đại diện hợp pháp là ông Trần Minh T, bà Bùi Thị M trình bày như sau:

Ngày 03/8/2017, Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh bất động sản LLký Hợp đồng số 200/HĐMB-PRS2 chuyển nhượng cho Công ty TNHH Kinh doanh quốc tế SVtài sản là nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở thuộc Dự án Park Riverside, tại địa chỉ: đường Bung Ông Thoàn, phường Phú Hữu, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thể hiện nhà ở chuyển nhượng là biệt thự đơn lập có diện tích sàn 640,87 m², giá bán 23.461.202.845 đồng (Hai mươi ba tỷ bốn trăm sáu mươi một triệu hai trăm lẻ hai ngàn tám trăm bốn mươi lăm đồng).

Ngày 04/6/2018, bà Lương Thị M và Công ty TNHH Kinh doanh Quốc tế SVký Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số R-1/VBCN/SF-PRS. Theo đó, Công ty SVđồng ý chuyển nhượng toàn bộ Hợp đồng mua bán nhà ở số 200/HĐMB-PRS2 ngày 03/8/2017 cho bên nhận chuyển nhượng là bà M. Đồng thời, hai bên tiếp tục ký Văn bản thỏa thuận số R-1/VBTT/SF-PRS thống nhất giá chuyển nhượng toàn bộ Hợp đồng mua bán nêu trên là 23.758.614.709 đồng (Hai mươi ba tỷ bảy trăm năm mươi tám triệu sáu trăm mười bốn nghìn bảy trăm lẻ chín đồng) và thực hiện thanh toán trong 04 đợt.

Đến ngày 12/6/2018, Công ty LLgửi cho bà M Giấy xác nhận về việc xác nhận Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 54/2018/LL-PRS2. Nội dung của Giấy xác nhận này là Công ty LLsẽ chấm dứt giao dịch với Công ty SVvà trực tiếp giao dịch với bên nhận chuyển nhượng là bà M. Bà Lương Thị M được quyền tiếp tục theo Hợp đồng mua bán nhà nêu trên và được coi là Bên mua nhà kể từ ngày Công ty LLký xác nhận này.

Trên thực tế, thời gian thanh toán tiền ở các đợt giữa bà M và Công ty Sliver Field, Công ty LLcó sự khác nhau so với các thỏa thuận trong hợp đồng ban đầu, tuy nhiên tổng các khoản thanh toán theo từng đợt không có sự khác biệt so với Hợp đồng nên các bên đều thống nhất đồng ý. Căn cứ theo Hợp đồng và Văn bản chuyển nhượng thì bà M đã thực hiện thanh toán đầy đủ trong ba đợt với tổng cộng số tiền

là 21.382.753.239 đồng (Hai mươi một tỷ ba trăm tám mươi hai triệu bảy trăm năm mươi ba nghìn hai trăm ba mươi chín đồng). Số tiền còn lại bà M phải thanh toán trong đợt 4 của Hợp đồng là 1.187.930.735 đồng (Một tỷ một trăm tám mươi bảy triệu chín trăm ba mươi nghìn bảy trăm ba mươi lăm đồng).

Vì lý do dịch bệnh Covid-19 bùng phát tại Việt Nam, điều này ảnh hưởng đến tình hình tài chính của bà M nên việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán đợt 4 bị chậm trễ. Ngày 10/04/2020, bà M nhận được Công văn số: R-1/2020/TB/DVKH-PRS2 của Công ty LL về việc Thông báo chấm dứt hợp đồng mua bán nhà ở trước thời hạn đối với căn nhà ký hiệu R-1 tại Dự án PRP. Sau khi nhận được thông báo này thì bà M cũng đã gửi văn bản vào ngày 21/04/2020, ngày 06/05/2020 để phản hồi ý kiến và yêu cầu được gia hạn thêm thời gian thanh toán, và phía Công ty LL cũng đồng ý gia hạn thời gian.

Đến ngày 31/10/2020, Công ty SV đã xác nhận số tiền bà M chuyển vào tài khoản lần lượt gồm:

- Ngày 03/06/2020: Thanh toán số tiền tương ứng với khoản tiền đợt 4 là 1.187.930.735 đồng - nội dung: Nộp tiền hợp đồng cho căn nhà số R-1;

- Ngày 22/10/2020, thanh toán lần lượt số tiền là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) - nội dung nộp tiền kinh phí bảo trì cho căn nhà số R-1; Số tiền 26.475.784 đồng (Hai mươi sáu triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn bảy trăm tám mươi bốn đồng) - nội dung nộp tiền kinh phí bảo trì cho căn số R-1 và số tiền 87.590.821 đồng (Tám mươi bảy triệu năm trăm chín mươi nghìn tám trăm hai mươi một đồng) - nội dung nộp tiền hợp đồng cho căn nhà số R-1.

Bà Lương Thị M đã thỏa thuận để ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà R-1 với khách hàng mới sau khi hoàn thành xong các khoản thanh toán nêu trên và cũng đã được phía công ty Sliver Field xác nhận. Vì vậy, ngày 05/11/2020, người đại diện theo ủy quyền của bà M lúc này là ông Hoàng Kim Minh Châu đã làm đơn đề nghị chuyển nhượng hợp đồng căn nhà R-1 Park Riverside với nội dung đề nghị Chủ đầu tư là Công ty LL xác nhận Căn nhà R-1 chưa nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu Công ty LL đồng ý bằng văn bản cho bà M chuyển nhượng hợp đồng và phát hành các hóa đơn hợp lệ đối với các khoản tiền mà bà M đã thanh toán. Tuy nhiên, phía Công ty LL vẫn không phản hồi đối với yêu cầu của bà M.

Ngày 10/11/2020, tại Biên Bản làm việc về việc vi phạm Hợp đồng của căn R-1 dự án PRP, công ty LL căn cứ tại khoản 8.1 Điều 8 của Hợp đồng mua bán Nhà ở ở số 200/HĐMB-PRS2 yêu cầu bà M thanh toán số tiền phạt là 8% giá trị hợp đồng, với số tiền cụ thể là 1.900.689.177 đồng (Một tỷ chín trăm triệu sáu trăm tám mươi chín nghìn một trăm bảy mươi bảy đồng). Tại buổi làm việc, người đại diện theo ủy quyền của bà M cũng đã đề nghị phía Công ty LL xem xét lại khoản phạt vi phạm hợp đồng nhưng phía Công ty LL tiếp tục không phản hồi lại cho bà M.

Nhận thấy, việc không nộp khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng nêu trên thì công ty LL sẽ không xác nhận cho bà M chuyển nhượng căn nhà, không xác nhận số tiền đã thanh toán, không thực hiện bàn giao căn nhà R-1, điều này sẽ gây thiệt hại

cho bà M đối với các khoản tiền đã thanh toán trước đó và gây ảnh hưởng, cản trở trong việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn nhà giữa bà M với các đối tác, khách hàng. Công ty LL đã ép buộc bà M phải thanh toán số tiền phạt vi phạm hợp đồng mua bán và tiền lãi do chậm thanh toán tạm Th đến ngày 03/6/2020 là 1.988.279.988 đồng (Một tỷ chín trăm tám mươi tám triệu hai trăm bảy mươi chín nghìn chín trăm tám mươi tám đồng), trong đó, số tiền phạt vi phạm là $8\% \times 23.758.614.709$ đồng = 1.900.689.177 đồng, tương ứng với 8% giá trị chuyển nhượng căn nhà R-1. Ngày 03/12/2020, đại diện bên Công ty LL và đại diện theo ủy quyền của bà M đã xác nhận và ký Văn bản thỏa thuận số R-01/VBTT/LL-PRS, nội dung thỏa thuận tại khoản 1.1 Điều 1 thể hiện Công ty LL xác nhận bà M đã thanh toán đầy đủ số tiền phạt nêu trên vào ngày 22/10/2020 và ngày 30/11/2020, Hợp đồng mua bán Nhà ở số 200/HĐMB-PRS2 tiếp tục có hiệu lực pháp luật.

Mặc dù, đã hoàn thành xong việc thanh toán các khoản tiền cho Công ty LL nhưng vì bất bình với mức phạt vi phạm quá cao và có phần vô lý như nêu trên, bà M đã tìm hiểu các quy định của pháp luật và nhận thấy rằng thỏa thuận mức phạt vi phạm giữa bà M và Công ty LL là vi phạm quy định của pháp luật. Cụ thể, tại khoản 8.1 Điều 8 của Hợp đồng mua bán nhà ở số 200/HĐMB-PRS2 quy định bên bán là Công ty LL có quyền *“Phạt bên mua một khoản bằng 8% (tám phần trăm) giá bán nhà ở hoặc giá bán nhà ở điều chỉnh”*. Tuy nhiên, Luật Thương mại 2005 tại Điều 301 quy định đối với vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng hoặc tổng mức phạt đối với nhiều vi phạm do các bên thỏa thuận trong hợp đồng, nhưng không quá 8% giá trị phần nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm, trừ trường hợp pháp luật quy định khác. Như vậy, trong trường hợp này, bà M là bên vi phạm Hợp đồng mua bán nhà ở số 200/HĐMB-PRS2 với Công ty LL trong việc chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán đợt 4, thì áp dụng theo quy định của pháp luật nêu trên bà M chỉ phải thanh toán số tiền phạt vi phạm tương ứng với 8% giá trị phần nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm là 1.187.930.735 đồng, cụ thể số tiền phạt vi phạm phải là $8\% \times 1.187.930.735$ đồng = 95.034.458 đồng (Chín mươi lăm triệu không trăm ba mươi bốn nghìn bốn trăm năm mươi tám đồng). Do đó, công ty LL đã ép buộc bà M thanh toán số tiền phạt vi phạm 1.900.689.177 đồng là vượt mức cho phép và trái với quy định của pháp luật.

Vì vậy, bà Lương Thị M đề nghị Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh bất động sản LL hoàn trả số tiền chênh lệch mà tôi đã thanh toán cho Công ty trong việc phạt vi phạm hợp đồng, cụ thể số tiền là: 1.900.689.177 đồng - 95.034.458 đồng = 1.805.654.718 đồng (Một tỷ tám trăm lẻ năm triệu sáu trăm năm mươi bốn nghìn bảy trăm mười tám đồng). Ngoài ra, Công ty LL còn phải trả cho bà M số tiền lãi tương ứng với số tiền phạt vi phạm chênh lệch nêu trên với mức lãi suất 10%/năm tạm Th từ ngày 30/11/2020 đến ngày 30/11/2021 là 12 tháng (tương đương với 01 năm), cụ thể số tiền lãi là: 1.805.654.718 đồng $\times 10\%$ = 180.565.471 đồng (Một trăm tám mươi triệu năm trăm sáu mươi lăm nghìn bốn trăm bảy mươi một đồng).

Tổng cộng Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh bất động sản LL phải thanh toán đầy đủ một lần cho bà Lương Thị M số tiền gốc và lãi tương ứng là 1.986.220.189 đồng (Một tỷ chín trăm tám mươi sáu triệu hai trăm hai mươi nghìn một trăm tám mươi chín đồng).

Tại các bản tự khai, biên bản làm việc tại Tòa án, bị đơn Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh bất động sản LL có ông Lê Thế H và bà Phan Thị Thùy V là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Dựa trên các thông tin của nguyên đơn cung cấp tại Đơn khởi kiện và Bản tự khai, Công ty LL nhận thấy còn nhiều thông tin, tài liệu chưa được đề cập, có thể làm ảnh hưởng lớn đến việc xem xét, đánh giá hồ sơ của Tòa án. Do đó, bị đơn liệt kê đầy đủ tiến trình của vụ việc này như sau:

Thời gian	Văn bản/tài liệu	Nội dung	Ghi chú
03/08/2017	200/HĐMB-PRS2	Ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở căn R-1 Dự án Park Riverside	Ký giữa Chủ đầu tư là Công ty TNHH ĐT KD BĐS LL và Công ty TNHH Kinh doanh Quốc tế Silver Field
04/06/2018	R-1/VBCN/SF-PRS	Ký kết Bộ Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở	Ký giữa Công ty TNHH Kinh doanh Quốc tế SV và Nguyên đơn
12/12/2019	R-1/2019/TBDVKH-LL	Công ty LL thông báo bàn giao nhà ở, với ngày bàn giao dự kiến là từ 23/12/2019 đến 27/12/2019.	Đề nghị Nguyên đơn thanh toán chậm nhất vào ngày 27/12/2019: <ul style="list-style-type: none"> - Đợt 4 với số tiền 1.187.930.735 VNĐ; - Quỹ bảo trì: 326.475.784 VNĐ; và - Phí quản lý năm đầu tiên: 81.114.000 VNĐ.
30/12/2019	R-1/2019/TBDVKH-PL	Công ty LL thông báo về việc Chủ đầu tư đã hoàn thành việc bàn giao Căn nhà, do hết thời hạn bàn giao nhà như thông báo số R-1/2019/TBDVKH-LL ngày 12/12/2019 mà Nguyên đơn vẫn chưa hoàn thành thủ tục nhận bàn giao nhà và thanh toán các khoản thanh toán đến hạn.	Đề nghị Nguyên đơn thanh toán chậm nhất vào ngày 27/12/2019: <ul style="list-style-type: none"> - Đợt 4 với số tiền 1.187.930.735 VNĐ; - Tiền lãi chậm thanh toán Đợt 4 (tạm Th đến 30/12/2019): 1.652.657 VNĐ. - Quỹ bảo trì: 326.475.784 VNĐ; và - Phí quản lý năm đầu tiên: 81.114.000 VNĐ.
10/02/2020	R-1/2020/TBDVKH-LL	Công ty LL thông báo về việc xem xét thanh lý lần 1 đối với Hợp Đồng Mua Bán, do Khách hàng đã chậm thanh toán Đợt 4 quá 45 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán (27/12/2019). Đề nghị Nguyên đơn thanh toán các khoản đến hạn thanh toán chậm nhất vào ngày 19/02/2020.	Đề nghị Nguyên đơn thanh toán chậm nhất vào ngày 19/02/2020: <ul style="list-style-type: none"> - Đợt 4 với số tiền 1.187.930.735 VNĐ; - Tiền lãi chậm thanh toán Đợt 4 (tạm Th đến 10/02/2020): 24.789.855 VNĐ. - Quỹ bảo trì: 326.475.784 VNĐ; và - Phí quản lý năm đầu tiên: 81.114.000 VNĐ.
20/02/2020	R-1/2020/TBDVKH-LL	Công ty LL thông báo về việc xem xét thanh lý lần	Đề nghị Nguyên đơn thanh toán chậm nhất vào ngày

		<p>2 đối với Hợp Đồng Mua Bán, do Khách hàng đã chậm thanh toán Đợt 4 quá 55 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán (27/12/2019).</p> <p>Đề nghị Nguyên đơn thanh toán thanh toán các khoản đến hạn thanh toán chậm nhất vào ngày 02/03/2020.</p>	<p>19/02/2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đợt 4 với số tiền 1.187.930.735 VNĐ; - Tiền lãi chậm thanh toán Đợt 4 (tạm Th đến 20/02/2020): 30.298.712 VNĐ. - Quỹ bảo trì: 326.475.784 VNĐ; và - Phí quản lý năm đầu tiên: 81.114.000 VNĐ.
03/03/2020	R-1/2020/TBDVKH-LL	<p>Công ty LLthông báo về việc xem xét thanh lý lần 3 đối với Hợp Đồng Mua Bán, do Khách hàng đã chậm thanh toán Đợt 4 quá 67 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán (27/12/2019).</p> <p>Đề nghị Nguyên đơn thanh toán thanh toán các khoản đến hạn thanh toán chậm nhất vào ngày 12/03/2020.</p>	<p>Đề nghị Nguyên đơn thanh toán chậm nhất vào ngày 19/02/2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đợt 4 với số tiền 1.187.930.735 VNĐ; - Tiền lãi chậm thanh toán Đợt 4 (tạm Th đến 03/03/2020): 36.909.340 VNĐ. - Quỹ bảo trì: 326.475.784 VNĐ; và - Phí quản lý năm đầu tiên: 81.114.000 VNĐ.
10/04/2020	R-1/2020/TB/DVKH-PRS2	<p>Công ty LLthông báo về việc chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán trước hạn, do Khách hàng đã chậm thanh toán đến 105 ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán.</p>	<p>Hợp Đồng Mua Bán sẽ được tự động chấm dứt sau 15 ngày kể từ ngày 10/04/2020. Khách hàng sẽ phải thanh toán:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Khoản tiền phạt vi phạm theo Hợp Đồng Mua Bán; - Tổng tiền lãi do chậm thanh toán tạm Th đến 10/04/2020; và - Khoản chi phí môi giới bán hàng khi ký Hợp Đồng Mua Bán cũng như giai đoạn tìm người mua mới. <p>Chủ đầu tư sẽ hoàn trả cho Khách hàng số tiền còn</p>

			lại sau khi căn trừ các khoản nêu trên, và đề nghị Khách hàng cung cấp thông tin tài khoản để thực hiện việc hoàn trả.
21/04/2020		Nguyên đơn gửi văn bản phản hồi đối với Thông báo về chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán trước hạn	Công ty LL không phản hồi Nguyên đơn đối với các ý kiến trong văn bản này.
03/06/2020		Nguyên đơn thanh toán tiền Đợt 4	Số tiền 1.187.930.735 VNĐ.
22/10/2020		<p>Nguyên đơn thanh toán:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lãi phạt chậm thanh toán Đợt 4 từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày 03/06/2020, số tiền là: 87.590.821 VNĐ; - Tiền quỹ bảo trì: 326.475.784 VNĐ; - Phí quản lý năm đầu tiên: 81.114.000 VNĐ. <p>Và</p> <p>Gửi văn bản cho Bị đơn đề nghị xem xét huỷ bỏ chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán trước hạn, và cho Nguyên đơn được tiếp tục mua Căn Nhà này.</p>	
05/11/2020		Nguyên đơn uỷ quyền cho ông Hoàng Kim Minh Châu làm văn bản gửi Công ty LL đề nghị xác nhận các nội dung có liên quan để thực hiện thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán cho Bên thứ ba khác.	
10/11/2020		Đại diện Phòng Chăm sóc Khách hàng của Chủ đầu tư và ông Hoàng Kim Minh Châu làm việc trao đổi các vấn đề có liên quan đến vi phạm Hợp Đồng Mua Bán của Nguyên đơn và đề nghị chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán.	

30/11/2020		Khách hàng thanh toán số tiền phạt vi phạm Hợp Đồng Mua Bán cho Bị đơn với số tiền 1.900.689.177 VNĐ.	
03/12/2020	R1-01/VBTT/LL-PRS	Công ty LLvà bà Lương Thị M ký kết Văn bản thoả thuận về việc huỷ bỏ thông báo về việc chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán trước hạn và Hợp Đồng Mua Bán tiếp tục có hiệu lực.	Thoả thuận này được ký kết dựa trên việc Nguyên đơn đã đồng ý và nộp đầy đủ số tiền đến hạn thanh toán, phạt do chậm thanh toán và phạt vi phạm hợp đồng mua bán theo quy định.
03/12/2020	09/2020/BBBGN/LL-PRS2	Sau đó, cùng ngày, Công ty LLvà Bà Lương Thị M ký Biên bản bàn giao nhà.	
29/01/2021	000151	Bà Lương Thị M chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán cho Khách hàng mới là bà Đỗ Thanh Tâm	Ký tại Văn phòng công chứng Huỳnh Tấn Nhật, số 14/06 Tú Xương, KP1, P. Hiệp Phú, Tp. Thủ Đức.
02/02/2021	19/GXNCN/LL-2021	Công ty LLxác nhận chuyển nhượng cho bà Lương Thị M và Khách hàng mới. Theo đó, kể từ thời điểm xác nhận, Chủ đầu tư sẽ chấm dứt giao dịch với bà Lương Thị M và trực tiếp giao dịch với Bên nhận chuyển nhượng là bà Đỗ Thanh Tâm.	Bên nhận chuyển nhượng là bà Đỗ Thanh Tâm sẽ tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Bên mua nhà theo Hợp Đồng Mua Bán.
07/12/2021		Bà Lương Thị M làm đơn khởi kiện Công ty LLtại Tòa án Nhân dân Quận 3, Tp. HCM	

Với những thông tin như được đề cập tại mục 2.1 nói trên, Công ty LLcho rằng:

a. Công ty LL đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật và thỏa thuận của Các Bên đã thống nhất trong Hợp Đồng Mua Bán. Theo đó, đến thời điểm ngày 27/12/2019, Nguyên đơn có nghĩa vụ phải thanh toán tiền Đợt 4, với tổng số tiền 1.187.930.735 đồng để nhận bàn giao Căn Nhà. Tuy nhiên, Khách hàng không có bất cứ phản hồi nào cho Bị đơn và cũng không thực hiện việc thanh toán.

b. Với tinh thần thiện chí, và là Bên Bán trong Hợp Đồng Mua Bán, Bị đơn đã tiếp tục gửi thông báo về việc đề nghị Nguyên đơn thanh toán tiền vào các ngày 10/02/2020, 20/02/2020, 03/03/2020 mà không thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán ngay, dù Nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán.

c. Cho tới thời điểm ngày 10/04/2020, tức là đến khi Nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán đến 105 ngày, Bị đơn mới thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán. Theo đó, Công ty LL đã áp dụng Khoản 8.1 Điều 8 để xử lý vi phạm hợp đồng giữa Các Bên, và đề nghị Nguyên đơn cung cấp các thông tin thanh toán, để Bị đơn hoàn trả các khoản tiền còn lại, sau khi trừ đi các khoản tiền phạt.

d. Cho đến ngày 21/04/2020, Nguyên đơn gửi văn bản phản hồi, và đề nghị Bị đơn gia hạn thời hạn bàn giao nhà đến 30/07/2020. Tuy nhiên, do đã thực hiện quyền đơn phương thanh lý theo Hợp Đồng Mua Bán, nên Bị đơn không phản hồi cho Nguyên đơn đối với yêu cầu này. Tuy nhiên, đến ngày 03/06/2020, Nguyên đơn vẫn tự ý chuyển tiền thanh toán Đợt 4 với số tiền 1.187.930.735 đồng; và tới ngày 22/10/2020, Khách hàng tự ý thanh toán tiếp tiền lãi phạt chậm thanh toán, quỹ bảo trì, phí quản lý năm đầu tiên và đề nghị Chủ đầu tư cho phép giữ lại Căn Nhà và thực hiện nhận bàn giao.

e. Tại thời điểm này, Nguyên đơn đã tìm được Bên thứ ba khác muốn mua Căn Nhà và sẽ chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán cho Bên thứ ba đó. Vì vậy, đến ngày 05/11/2020, Nguyên đơn đã uỷ quyền cho ông Hoàng Kim Minh Châu liên hệ Bị đơn để đề xuất cho phép làm các thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán. Dựa trên ý kiến này của Nguyên đơn cũng như nhận thấy sự thiện chí của Nguyên đơn vì đã đóng tiền đến hạn, Bị đơn và đại diện của Nguyên đơn là ông Hoàng Kim Minh Châu đã có 1 buổi họp trực tiếp vào ngày 10/11/2020. Tại buổi họp này, Công ty LL bảo lưu quan điểm về việc áp dụng phạt vi phạm theo Điều 8.1 Điều 8 của Hợp Đồng Mua Bán do Nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đến hạn.

f. Đến ngày 30/11/2020, Nguyên đơn đã thanh toán khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng Mua Bán với số tiền 1.900.689.177 cho Bị đơn. Dựa trên sự thiện chí này, và đề nghị tha thiết của Nguyên đơn, cũng như Chủ đầu tư chưa bán Căn Nhà cho cá nhân/tổ chức khác, nên Bị đơn chấp thuận cho Nguyên đơn được phép giữ lại Căn Nhà và huỷ bỏ việc chấm dứt trước hạn Hợp Đồng Mua

Bán. Các Bên đã cụ thể hoá nội dung này bằng Văn bản thoả thuận số R1-01/VBTT/LL-PRS ngày 03/12/2020. Theo đó, cũng vào ngày 03/12/2020 này, Nguyên đơn đã ký Biên bản bàn giao nhà.

g. Toàn bộ các Thông báo, văn bản/liệu này đều được gửi đến eMI và địa chỉ mà Nguyên đơn cung cấp, và có báo phát của đơn vị chuyển phát (đính kèm văn bản này);

Với tất cả nội dung như trên, Bị đơn cho rằng:

a. Nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán trên thực tế theo Hợp Đồng Mua Bán. Nguyên đơn đã chấp thuận nộp các khoản thanh toán đến hạn, các khoản tiền lãi chậm nộp và khoản phạt vi phạm để được phép tiếp tục thực hiện Hợp Đồng Mua Bán với Bị đơn.

b. Bị đơn đã xử lý vụ việc một cách thiện chí tối đa, bằng việc gửi thông báo cho Nguyên đơn nhiều lần về việc xem xét việc chấm dứt trước hạn Hợp Đồng Mua Bán, dù trên thực tế đã có đủ cơ sở để chấm dứt hợp đồng trước hạn. Tiếp đó, Bị đơn còn cho phép Nguyên đơn được tiếp tục thực hiện Hợp Đồng Mua Bán, giữ lại Căn Nhà để Nguyên đơn chuyển nhượng cho Bên thứ ba khác và Nguyên đơn được hưởng rất nhiều lợi nhuận do việc đầu tư bất động sản này; trong khi Bị đơn có quyền chào bán cho một cá nhân/tổ chức khác để thu được lợi nhuận cao hơn. Lưu ý là thời điểm này - 2021, so với năm 2018 khi Nguyên đơn nhận chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán từ Công ty Silver Field, giá bất động sản tại vị trí này đã tăng gần gấp đôi.

c. Tại thời điểm ký kết Văn bản thoả thuận số R1-01/VBTT/LL-PRS ngày 03/12/2020 giữa Nguyên đơn và Bị đơn về việc huỷ bỏ thông báo về việc chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán trước hạn và Hợp Đồng Mua Bán tiếp tục có hiệu lực, Nguyên đơn đã cam kết việc ký kết này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Nguyên đơn đã đọc, nghiên cứu, hiểu rõ và đồng ý với các nội dung đã ký kết.

d. Các Bên đã thoả thuận về phạt vi phạm, mức phạt vi phạm (cụ thể tại Điều 8) trong Hợp Đồng Mua Bán, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành, cụ thể là Điều 418 Bộ Luật Dân sự 2015.

Trên cơ sở đó, bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Ý kiến của ông Trần Minh T và bà Bùi Thị M là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải trả số tiền lãi chậm trả đối số tiền phạt vi phạm từ ngày 30/11/2020 đến ngày 30/11/2021 là 180.565.471 đồng.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu buộc bị đơn trả số tiền chênh lệch từ việc phạm vi phạm hợp đồng là 1.805.654.718 đồng.

- Ý kiến của Luật sư Nguyễn Hữu T2 là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Hợp đồng mua bán nhà ở số 200/HĐMB-PRS2 ngày 03/8/2017 là hợp đồng thương mại, được điều chỉnh ưu tiên bởi Luật Thương mại năm 2005.

Bị đơn đã đơn phương yêu cầu nguyên đơn phải chịu phạt vi phạm với mức phạt 8% trên giá trị của toàn bộ hợp đồng. Trong khi đó, nguyên đơn chỉ vi phạm nghĩa vụ thanh toán của đợt thanh toán lần 4, cụ thể nguyên đơn đã chậm trả số tiền 1.187.930.735 đồng. Mức phạt vi phạm này đã vi phạm quy định về mức phạt tối đa được quy định tại Luật Thương mại 2005. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ý kiến của ông Lê Thế H là người đại diện hợp pháp bị đơn:

Bị đơn xác nhận quá trình xác lập và thực hiện hợp đồng giữa bà Lương Thị M và Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh bất động sản LL như nội dung trình bày của đại diện nguyên đơn. Hiện tại hợp đồng giữa hai bên đã được thỏa thuận chấm dứt.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà M đã vi phạm nghĩa vụ, cụ thể chậm thanh toán đợt thứ tư của hợp đồng với số tiền là 1.187.930.735 đồng. Công ty LL đã phạt bà M số tiền 1.900.689.177 đồng tương đương 08% giá trị Hợp đồng.

Bị đơn Công ty LL đề nghị Tòa án áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết tranh chấp giữa hai bên. Bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn vì cho rằng số tiền phạt vi phạm 1.900.689.177 đồng bà M đã thanh toán là phù hợp với nội dung thỏa thuận giữa các bên (mức phạt 8% trên giá trị Hợp đồng).

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 phát biểu:

Về thủ tục tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành đầy đủ, đảm bảo thủ tục tố tụng; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng khác đã tuân thủ đúng qui định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ 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 xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án và thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn bà Lương Thị M khởi kiện Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh bất động sản LL yêu cầu giải quyết tranh chấp về phạt vi phạm Hợp đồng

mua bán nhà ở số 200/HĐMB-PRS2 ngày 03/8/2017. Hợp đồng này được giao kết lần đầu tiên giữa Công ty TNHH Kinh doanh Quốc tế SV và Công ty Liên Lập. Cả hai công ty này đều là thương nhân được đăng ký thành lập theo quy định của Luật Doanh nghiệp và đều có ngành nghề kinh doanh là bất động sản. Hợp đồng được giao kết có đối tượng là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại đường Bưng Ông Thoàn, phường Phú Hữu, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh và đều có mục đích lợi nhuận. Ngày 04/6/2018, bà Lương Thị M nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Công ty SV phát sinh từ hợp đồng nêu trên. Ngày 12/6/2018, Công ty LL đồng ý và xác nhận bằng văn bản nội dung chuyển nhượng này. Bà M với tư cách là bên nhận chuyển nhượng yêu cầu áp dụng Luật Thương mại để điều chỉnh hợp đồng. Từ những nội dung và cơ sở nêu trên, căn cứ quy định tại Điều 1 và Điều 2 Luật Thương mại 2005, khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định giao dịch mua bán nhà ở giữa bà M và Công ty LL là quan hệ thương mại, luật ưu tiên áp dụng điều chỉnh là Luật Thương mại năm 2005.

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh bất động sản LL có trụ sở hoạt động tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 3.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải trả số tiền lãi chậm trả đối số tiền phạt vi phạm từ ngày 30/11/2020 đến ngày 30/11/2021 là 180.565.471 đồng. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung vụ án và yêu cầu của các đương sự:

Xét Hợp đồng mua bán nhà ở số 200/HĐMB-PRS2 ngày 03/8/2017 giữa Công ty TNHH Kinh doanh quốc tế SV và Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh bất động sản Liên Lập; Thỏa thuận chuyển nhượng hợp đồng giữa Công ty SV và bà Lương Thị M được sự đồng ý và xác nhận bằng văn bản của Công ty Liên Lập; Toàn bộ nội dung của giao dịch không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên tham gia giao kết đều tự nguyện và có đầy đủ năng lực hành vi, năng lực pháp luật dân sự, do đó giao dịch này là hợp pháp và có hiệu lực thực hiện.

Căn cứ Giấy xác nhận số 19/GXNCN/LL-2021 ngày 02/02/2021 của Công ty LL và lời khai thống nhất của các đương sự, có đủ cơ sở để xác định bà Lương Thị M và Công ty LL đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng mua bán nhà ở nêu trên vào ngày 02/02/2021. Các bên không tranh chấp về việc chấm dứt này.

Căn cứ Công văn số R-1/2020/TB/DVKH-PRS2 ngày 10/4/2020 của Công ty Liên Lập, Biên bản làm việc ngày 10/11/2020 và lời khai thống nhất của các đương sự, có đủ cơ sở để xác định: Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Lương Thị M đã có hành vi vi phạm nghĩa vụ, cụ thể đã chậm thanh toán đợt thứ 4 với số tiền 1.187.930.735 đồng. Công ty LL đã căn cứ vào thỏa thuận giữa các bên tại Điều 8.1 của Hợp đồng phạt bà M 1.900.689.177 đồng tương đương

08% giá trị Hợp đồng. Bà M đã thanh toán xong toàn bộ số tiền phạt vi phạm này.

Xét thấy, tại Điều 8.1 của Hợp đồng mua bán nhà ở số 200/HĐMB-PRS2 ngày 03/8/2017, các bên thỏa thuận trong trường hợp Bên mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì phải chịu phạt *“một khoản bằng 8% giá bán nhà ở hoặc giá bán nhà ở điều chỉnh...”*. Thỏa thuận này giữa các bên vi phạm quy định của pháp luật, cụ thể:

Điều 301 của Luật Thương mại năm 2005 quy định: *“Mức phạt đối với vi phạm nghĩa vụ hợp đồng hoặc tổng mức phạt đối với nhiều vi phạm do các bên thỏa 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 các tài liệu, chứng cứ và nội dung được xác nhận nêu trên, bà M đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với số tiền 1.187.930.735 đồng, mức phạt vi phạm tối đa mà Công ty LL có thể áp dụng đối với bà M là quá 8% giá trị phần nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm tương đương với số tiền 95.034.458 đồng. Thực tế Công ty LL phạt số tiền 1.900.689.177 đồng là vượt quá so với mức tối đa pháp luật cho phép là 1.805.654.718 đồng. Số tiền phạt vượt quá này vi phạm điều cấm của Luật nên Công ty LL có trách nhiệm trả lại cho bà M.

Từ những cơ sở, căn cứ và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị M là có cơ sở nên được chấp nhận.

Đối với ý kiến của bị đơn, mặc dù Công ty LL thừa nhận việc phạt vi phạm và số tiền phạt vi phạm đã áp dụng đối với bà M nhưng đề nghị Tòa án áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận thỏa thuận của các bên tại Điều 8.1 của Hợp đồng, từ đó khẳng định mức phạt vi phạm được áp dụng là phù hợp, Hội đồng xét xử xét thấy:

Như nhận định và phân tích tại Mục [1], giao dịch giữa các bên là quan hệ thương mại nên pháp luật được ưu tiên áp dụng là Luật Thương mại 2005. Trong trường hợp tranh chấp phát sinh từ giao dịch dân sự, trường hợp luật chuyên ngành có điều chỉnh, phải ưu tiên áp dụng luật chuyên ngành. Điều 301 Luật Thương mại năm 2005 quy định cụ thể điều chỉnh mức phạt vi phạm hợp đồng mà các chủ thể có quyền thỏa thuận trong giao dịch dân sự. Do đó, ý kiến và đề nghị này của bị đơn không có cơ sở để được chấp nhận.

[3] Về án phí:

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 147, khoản 3 Điều 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b khoản 1 Điều 3, điểm b khoản 1 và khoản 3 Điều 24, khoản 3 Điều 26 và khoản 1 Điều 48 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, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 2, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 74, Điều 95, khoản 4 Điều 96, khoản 1 Điều 102, khoản 1 Điều 147, Điều 218, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 301 của Luật Thương mại;

Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 3, điểm b khoản 1 và khoản 3 Điều 24, khoản 3 Điều 26 và khoản 1 Điều 48 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;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự,

1. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị M về việc buộc bị đơn Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh bất động sản L có trách nhiệm thanh toán tiền lãi chậm trả trên số tiền phạt vi phạm vượt quá Th từ ngày 30/11/2020 đến ngày 30/11/2021 là 180.565.471 đồng (Một trăm tám mươi triệu năm trăm sáu mươi lăm ngàn bốn trăm bảy mươi một đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị M:

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh bất động sản L có trách nhiệm trả lại cho bà Lương Thị M số tiền phạt vi phạm hợp đồng vượt quá quy định của pháp luật đã thu của bà M là 1.805.654.718 đồng (Một tỷ tám trăm lẻ năm triệu sáu trăm năm mươi bốn ngàn bảy trăm mười tám đồng). Việc thanh toán được thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Lương Thị M có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh bất động sản L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc thanh toán thì hàng tháng Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh bất động sản L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 306 của Luật Thương mại năm 2005.

3. Về án phí:

- Trả lại cho bà Lương Thị M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 35.793.303 đồng (Ba mươi lăm triệu bảy trăm chín mươi ba ngàn ba trăm lẻ ba đồng) theo Biên lai thu số 0006764 ngày 13/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh bất động sản L phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 66.169.642 đồng (Sáu mươi sáu triệu một trăm sáu mươi chín ngàn sáu trăm bốn mươi hai đồng).

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Về quyền kháng cáo:

Bà Lương Thị M, Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh bất động sản LLLcó quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND TP. HCM;
- VKSND Quận B;
- CCTHADS Quận B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Thị Hoa