TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 02/2021/DS-ST
Ngày: 05 – 01 – 2021
V/v "Tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại hợp đồng mua bán nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Quốc.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Đổi

Ông Nguyễn Thanh Hoàng.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Lệ Quân – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Văn Còn – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 412/2020/TLST – DS ngày 07 tháng 7 năm 2020 về "Tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại hợp đồng mua bán nhà", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 332/2020/QĐXXST – DS ngày 17 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà X, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Tổ 11, phường Nộ, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Tạm trú: Khu đô thị PA City, căn số A2 – 1 – 03, ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bị đơn: Công ty cổ phần BĐS TA.

Địa chỉ trụ sở: Ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông V, Chức vụ: Tổng giám đốc. Địa chỉ: Số 012, Lô E, chung cư T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V là: Bà H, sinh năm 1992. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước. (Theo văn bản ủy quyền ngày 21/7/2020).

(Các đương sự có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 01/7/2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà X trình bày: Ngày 19/11/2017, bà và Công ty cổ phần BĐS TA (gọi tắt là Công ty TA) có ký hợp đồng chuyển nhượng số A2–1–03/HĐMB–PA. Theo nội dung hợp đồng, Công ty TA chuyển nhượng cho bà căn hộ số 03, tầng 1, Block (Tháp) A2, tại Khu đô thị PA City, tọa lạc ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An với giá 273.360.000đồng. Bà đã đóng góp 09 đợt cùng với số tiền cọc, tổng số tiền là 259.692.000đồng tương đương với 95% giá trị tổng hợp đồng. Ngoài ra, ngày 28/12/2019 giữa bà và Công ty có ký phụ lục hợp đồng với số tiền 10.000.000đồng để Công ty nâng cấp vật liệu xây dựng cao cấp cho bà. Theo điểm d khoản 1 Điều 1 của hợp đồng số A2–1–03/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 28/12/2019 Công ty TA mới bàn giao nhà cho bà, việc Công ty chậm bàn giao nhà đã gây thiệt hại cho bà. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 14 của hợp đồng, bà yêu cầu Công ty cổ phần BĐS TA bồi thường tiền lãi phạt là 2% trên mỗi tháng theo thỏa thuận trong hợp đồng trên số tiền 259.692.000đồng, tính từ ngày 01/4/2019 đến ngày 28/12/2019 là 08 tháng 27 ngày (mỗi ngày bồi thường là 173.128đồng). Số tiền bà yêu cầu Công ty cổ phần BĐS TA bồi thường là 46.225.176đồng.

Bị đơn là Công ty cổ phần BĐS TA do bà H đại diện trình bày: Công ty TA xác định ngày 19/11/2017, Công ty có ký hợp đồng mua bán căn hộ PA City số A2–1–03/HĐMB–PA với bà X về việc chuyển nhượng căn hộ số căn hộ số 03, tại tầng 1, Block (Tháp) A2, tại Khu đô thị PA City, tọa lạc ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An với giá 273.360.000đồng là đúng. Tính đến ngày 28/12/2019, thì bà X đã thanh toán cho Công ty được 95% giá trị hợp đồng. Đồng thời, trong ngày 28/12/2019 giữa bà X với Công ty TA có thỏa thuận và thống nhất ký phụ lục hợp đồng để điều chỉnh giá trị hợp đồng số A2–1–03/HĐMB–PA tăng lên 10.000.000đồng. Như vậy, tổng giá trị hợp đồng mua bán căn hộ là 283.360.000đồng và Công ty cổ phần BĐS TA đã bàn giao nhà cho bà X theo biên bản bàn giao căn hộ số A2–1–03/HĐMB–PA ngày 28/12/2019.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà X, bà đại diện Công ty cổ phần BĐS TA không đồng ý. Vì các lý do: Hợp đồng mua bán căn hộ PA City được ký kết giữa Công ty cổ phần BĐS TA với bà X không quy định bên bán chậm bàn giao nhà cho bên mua thì phải bị phạt lãi suất 2%/tháng. Theo Khoản 1 Điều 14 của Hợp đồng có thể hiện *"…Trường hợp bên A chậm bàn giao nhà so với cam kết tại Hợp đồng này thì sẽ được gia hạn thêm 90 ngày để bên A hoàn tất các thủ tục pháp lý để bàn giao nhà cho bên B. Nếu hết thời hạn gia hạn mà bên A vẫn chưa bàn giao được nhà cho bên B thì phải hoàn trả lại số tiền đã nhận và tiền lãi phạt là 2%/tháng trên số tiền đã nhận, tương ứng với thời gian thực tế nhận tiền của bên B…*". Do đó, nếu bên mua cho rằng bên bán vi phạm hợp đồng là chậm bàn giao nhà thì bên bán có quyền yêu cầu bên mua thanh lý hợp đồng và bên mua sẽ trả lại toàn bộ số tiền đã nhận, đồng thời bên bán sẽ chịu phạt lãi suất 2%/tháng trên số tiền mà bên bán đã nhận. Đối với việc bà X yêu cầu Công ty chịu 2%/tháng tiền lãi phạt do vi phạm Điều 14 của hợp đồng là không phù hợp. Trường hợp trên chỉ áp dụng khi bên bán (Công ty TA) vi phạm nghĩa vụ

hợp đồng và các bên tiến hành thanh lý hợp đồng, không phải quy định về trả lãi khi chậm bàn giao nhà và Công ty hoàn toàn không vi phạm bất cứ nghĩa vụ nào của hợp đồng. Mặc khác, Hợp đồng có thể hiện năm hoàn thành công trình là năm 2018, không phải quy định về thời điểm bàn giao nhà mà thời điểm bàn giao nhà phải căn cứ vào Điều 7 của Hợp đồng mới chính xác. Căn cứ theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng thì điều kiện để bàn giao nhà là bên mua (bà X) phải thanh toán 100% giá trị hợp đồng và các khoản phí khác. Bà X chỉ mới thanh toán 95% giá trị hợp đồng nên bà X chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán để nhận bàn giao nhà. Tuy nhiên, để tạo điều kiện cho bà X được quản lý và sử dụng căn hộ sớm hơn. Do đó, ngày 28/12/2019 Công ty đã bàn giao căn hộ nêu trên cho bà X. Đồng thời, các điều kiện khác trong hợp đồng không có điều khoản nào quy định bên mua thanh toán đủ 95% giá trị hợp đồng bên bán phải bàn giao nhà, nên việc Công ty bàn giao nhà sớm hơn là có lợi cho bà X.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, tống đạt các văn bản tố tụng đầy đủ, đúng trình tự thủ tục, người tham gia tố tụng đúng thành phần. Phiên tòa được tiến hành đúng trình tự. Nguyên đơn, bị đơn đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Bà X yêu cầu Công ty cổ phần BĐS TA bồi thường tiền lãi do chậm bàn giao nhà, với mức lãi suất bồi thường là 2% trên mỗi tháng theo thỏa thuận trong hợp đồng trên số tiền mà Công ty đã nhận là 259.692.000đồng, lãi suất tính từ ngày 01/4/2019 đến ngày 28/12/2019 là 08 tháng 27 ngày (mỗi ngày bồi thường số tiền là 173.128đồng) với tổng số tiền bà X yêu cầu là 46.225.176đồng. Bà H đại diện Công ty TA cho rằng bà X chỉ thanh toán cho Công ty 95% giá trị hợp đồng nhưng Công ty đã bàn giao nhà cho bà X. Theo hợp đồng thì bà X chưa thanh toán đủ 100% giá trị hợp đồng thì Công ty không bàn giao nhà. Do đó, Công ty TA không vi phạm hợp đồng đối với thời hạn bàn giao nhà nên bị đơn không đồng ý bồi thường theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 14 của hợp đồng hai bên thỏa thuận nếu Công ty vi phạm khoản 1 Điều 13 của hợp đồng thì Công ty phải hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận và chịu tiền lãi 2%/tháng trên số tiền đã nhận tương ứng với thời gian nhận tiền. Xét thấy, Công ty có vi phạm nghĩa vụ về thời hạn bàn giao nhà nhưng bà X không đồng ý trả lại nhà và nhận lại tiền nên không thuộc trường hợp phải chịu lãi 2%/tháng trên số tiền đã nhận.

Do đó, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được Hội đồng xét xử làm rõ tại phiên tòa cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên Tòa và kết quả tranh tụng tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp "*yêu cầu bồi thường thiệt hại hợp đồng mua bán nhà*", thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo quy định tại Điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bà X cho rằng bị Công ty cổ phần BĐS TA xâm phạm quyền lợi của bà nên bà có quyền khởi kiện theo quy định Điều 186 Bộ luật Tố tụng Dân sự, vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 184 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Theo đơn khởi kiện và theo Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ thì nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp yêu cầu bồi thường thiệt hại hợp đồng mua bán nhà. Bị đơn không có yêu cầu phản tố trong vụ án. Căn cứ khoản 1 Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chỉ xem xét đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giải quyết hậu quả theo quy định pháp luật.

[3] Các đương sự có mặt tại phiên tòa không xuất trình, giao nộp bổ sung thêm chứng cứ mới nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được công khai tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và lời khai nhận của các đương sự tại phiên tòa để xét xử vụ án.

[4] Xét yêu cầu của bà X yêu cầu tính lãi phạt 2%/tháng đối với số tiền mà bà X đã nộp 95% giá trị hợp đồng từ ngày chậm giao nhà là ngày 01/4/2019 đến khi nhận nhà là ngày 28/12/2019, cụ thể là 08 tháng 27 ngày (mỗi ngày bồi thường số tiền là 173.128đồng) với tổng số tiền bà X yêu cầu là 46.225.176đồng.

[5] Xét thấy, 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. Đồng thời, tại điểm d khoản 1 Điều 1 của hợp đồng có quy định: *"Năm hoàn thành công trình: 2018"*. Như vậy, thời gian giao nhà sau khi gia hạn là đến hết ngày 31/3/2019 nhưng đến ngày 28/12/2019 Công ty TA mới bàn giao nhà cho bà X, như vậy đã quá thời hạn thỏa thuận bàn giao nhà. Bà H cho rằng do bà X chưa thanh toán đủ nên Công ty chưa bàn giao nhà, Công ty không vi phạm thời hạn bàn giao nhà vì theo khoản 1 Điều 7 của hợp đồng có quy định điều kiện bàn giao nhà là bên mua đã đóng đầy đủ các khoản tiền mua căn hộ. Tuy nhiên, tại khoản 1 Điều 7 của hợp đồng có 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 đó, theo thỏa thuận này không phải bà X phải thanh toán đủ 100% giá trị hợp đồng mà bà X chỉ cần thanh toán đủ theo tiến độ

thỏa thuận và trên thực tế thì bà X đã thanh toán đủ 95% giá trị hợp đồng theo đúng tiến độ của hợp đồng.

[6] Như vậy, bà X không vi phạm nghĩa vụ thanh toán nhưng Công ty TA giao nhà trễ hạn là vi phạm thời hạn giao nhà được quy định tại khoản 1 Điều 13 của hợp đồng nên lời trình bày của bà H cho rằng Công ty không vi phạm thời hạn giao nhà là không có căn cứ.

[7] Tại khoản 1 Điều 14 của hợp đồng, hai bên thỏa thuận nếu Công ty vi phạm khoản 1 Điều 13 của hợp đồng thì Công ty TA phải hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận của bà X và chịu phạt tiền lãi 2%tháng trên số tiền đã nhận tương ứng với thời gian nhận tiền.

[8] Xét thấy, Công ty có vi phạm thời hạn giao nhà nhưng bà X cũng không đồng ý trả lại nhà và nhận lại tiền nên không thuộc trường hợp phải chịu phạt tiền lãi là 2%tháng trên số tiền đã nhận, tương ứng với thời gian thực tế mà Công ty TA đã nhận tiền của bà X. Vì chỉ khi Công ty hoàn trả lại tiền đã nhận và bà X phải giao trả lại nhà cho Công ty TA thì Công ty mới chịu phạt khoản lãi 2%tháng trên số tiền đã nhận. Trong khi hiện nay bà X đã nhận nhà, không đồng ý trả lại nhà nên bà X yêu cầu Công ty trả khoản lãi phạt như trên là không có cơ sở.

[9] Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu khởi kiện của bà X là không có cơ sở và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa là có căn cứ nên yêu cầu khởi kiện của bà X không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Về án phí: Buộc bà X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 483 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 284 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 21, Điều 22, Điều 23, Điều 24 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X về việc yêu cầu Công ty cổ phần BĐS TA trả lãi chậm giao nhà với số tiền là 46.225.176đồng (Bốn mươi sáu triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn một trăm bảy mươi sáu đồng).

2. Về án phí: Buộc bà X phải chịu 2.311.259đồng (Hai triệu ba trăm mười một nghìn hai trăm năm mươi chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách Nhà nước, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà X đã nộp là 1.156.000đồng (Một triệu một trăm năm mươi sáu nghìn đồng) theo biên lai thu

tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005753 ngày 06/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; bà X còn phải nộp 1.155.259đồng (Một triệu một trăm năm mươi lăm nghìn hai trăm năm mươi chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Công ty cổ phần BĐS TA không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) kể từ ngày Tòa tuyên án.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hữu Quốc