

**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: 44/2021/DS-ST

Ngày: 06 - 4 - 2021

V/v yêu cầu bồi thường phát tranh
chấp HĐ kinh doanh bất động sản.

**NH DA
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 : Bà Nguyễn Thị Mộng Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Hoàng

2. Ông Nguyễn Hồng Tuấn

-Thư ký phiên tòa: Bà Kiều Thị Tùng Khuong – Thư ký Tòa án nH dân huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An.

-Đại diện Viện kiểm sát nH dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Quý – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nH dân huyện Đức Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 78/2021/TLST- DS ngày 08 tháng 02 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại phát sinh từ hợp đồng kinh doanh bất động sản*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 57/2021/QĐXX-ST ngày 15 tháng 3 năm 2021 giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lâm Ngọc H, sinh năm 1970

Địa chỉ: 38/9 Nguyễn Văn Trỗi, phường 15, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

1.2. Bà Nguyễn Thị Hoàng O, sinh năm 1968

Địa chỉ: 360/58 B Trịnh Đình Trọng, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Cùng tạm trú: Ấp Mới 2, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Công ty TNHH Một Thành Viên TA.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Đức Ch, giám đốc.

Địa chỉ trụ sở: Ấp Mới 2, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Người đại diện theo ủy quyền của ông Ch là: bà Hà Thị Thu H, sinh năm 1992. Địa chỉ: Ấp Trà Thanh An, xã Thanh An, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước. (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/2/2021) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/02/2021 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án nguyên đơn ông Lâm Ngọc H và bà Nguyễn Thị Hoàng O trình bày: Ngày 10/6/2016 ông bà có ký hợp đồng nhận chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số MT – 35/HĐCN-QSDĐ&TSGLVĐ-2016 với Công ty TNHH Một Thành Viên TA (gọi tắt là Công ty TA) mua 01 căn nhà cấp 4, số lô MT-35, tờ bản đồ số 21, diện tích 92m² tọa lạc ấp Mới 2 xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng 478.800.000 đồng (Bốn trăm bảy mươi tám triệu tám trăm ngàn đồng). Ông bà đã giao đủ tiền cho công ty TA. Theo quy định của hợp đồng là trong vòng 42 tháng kể từ ngày ký hợp đồng Công ty TA có nghĩa vụ phải bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà. Tuy nhiên đến nay công ty vẫn chưa giao. Theo hợp đồng đã ký kết giữa các bên thì Công ty TA có trách nhiệm trả lãi trên số tiền đã nhận của ông bà. Việc chậm trễ không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty TA đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ông bà, ông bà phải vay tiền bên ngoài làm ăn. Do đó ông bà khởi kiện yêu cầu Công ty TA có trách nhiệm bồi thường số tiền lãi chậm do chậm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được tính từ ngày 10/12/2019 đến 10/4/2021 là 16 tháng với tổng số tiền số là 16 tháng x 02% x 478.000.000 đồng là 152.960.000 đồng. Trước đây ông bà có yêu cầu theo đơn khởi kiện là 296.586.000 đồng vì lúc khởi kiện chưa tính kỹ. Nay ông bà xác định chỉ kiện đòi bồi thường 152.960.000 đồng. Rút lại yêu cầu đòi công ty TA bồi thường 143.626.000 đồng.

Bị đơn Công ty TNHH Một Thành Viên TA do bà Hà Thị Thu H trình bày: Ngày 10/6/2016, Ông Nguyễn Văn T (giám đốc công ty TA) có ký với ông H và bà O Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số MT-35/HĐCN-QSDĐ&TSGLVĐ-2016 chuyển nhượng cho ông H và bà O quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại vị trí lô đất số MT-35, Tờ bản đồ 21 tại ấp Mới 2, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá trị là 478.800.000 VNĐ (Bốn trăm bảy mươi tám triệu tám trăm ngàn đồng). Ngày 10/6/2016, Ông H và Bà O đã thanh toán cho công ty TA số tiền là 454.860.000 VNĐ (Bốn trăm năm mươi bốn triệu tám trăm sáu mươi ngàn đồng) – tương đương 95% giá trị Hợp đồng (có phiếu thu do Công ty TA nhận). Công ty TA đã bàn giao căn nhà MT-35 cho ông H và bà O và ông H, Bà O đã sinh sống từ thời gian đó đến nay. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ quy định

tại Khoản 7.5 Điều 7 Hợp đồng số MT-35/HĐCN-QSĐĐ&TSGLVĐ-2016 ngày 10/6/2016 thì Công ty T A cam kết bảo lãnh, giám sát và chịu trách nhiệm với bên mua trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng. Do đó, công ty T A đồng ý thay ông Nguyễn Văn Toàn thực hiện các nghĩa vụ mà Ông Toàn đã cam kết với ông H và bà O. Theo đó, công ty T A đồng ý trả lãi chậm bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và bà O. Về mức lãi Công ty T A không đồng ý với thời gian chậm bàn giao và mức lãi suất mà ông H và bà O yêu cầu. Về thời gian chậm bàn giao và mức lãi suất phải được tính như sau:

Về thời gian chậm bàn giao GCNQSĐĐ:

Căn cứ quy định tại Điều 3 Hợp đồng số MT-35/HĐCN-QSĐĐ&TSGLVĐ-2016 ngày 10/6/2016 thì:

“- Bên A bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Bên B trong thời gian dự kiến là 42 tháng kể từ ngày hai bên ký hợp đồng này.”

Căn cứ quy định trên thì Bên Bán có trách nhiệm bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSĐĐ) cho Bên Mua trong thời hạn 42 tháng kể từ ngày các bên ký Hợp đồng, nghĩa là đến ngày **11/12/2019**, Bên Bán phải bàn giao GCNQSĐĐ cho Bên Mua. Tuy nhiên, xuất phát từ việc Công ty phải chờ đợi cơ quan Nhà nước phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết, do đó hiện nay Bên Bán chưa thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng, sang tên trên GCNQSĐĐ cho Bên Mua.

Như vậy Bên Bán đã chậm thực hiện nghĩa vụ bàn giao GCNQSĐĐ tính đến ngày 11/3/2021 là **15 tháng**. Do đó, việc ông H và bà O cho rằng Công ty đã chậm thực hiện nghĩa vụ bàn giao sổ với thời hạn là 31 tháng là hoàn toàn không có cơ sở và Công ty chúng tôi không chấp nhận.

Về mức lãi suất chậm bàn giao GCNQSĐĐ:

Căn cứ quy định tại Điều 3 Hợp đồng MT-35/HĐCN-QSĐĐ&TSGLVĐ-2016 ngày 10/6/2016 thì:

“Bên A bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Bên B trong thời gian dự kiến là 42 tháng kể từ ngày hai bên ký hợp đồng này. Nếu bên A không bàn giao đúng thời hạn thì:

- Trong thời gian 06 tháng kể từ thời điểm bàn giao giấy chứng nhận QSĐĐ, bên A phải trả cho Bên B tiền lãi suất theo lãi suất tiền gửi ngắn hạn trên số tiền mà bên B đã trả toàn cho Bên A của ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu (ACB) tại thời điểm chậm giao giấy chứng nhận QSĐĐ.

- Sau 06 tháng kể từ thời điểm bàn giao giấy chứng nhận QSDĐ, bên A phải trả cho Bên B tiền lãi suất là 150% lãi suất tiền gửi ngắn hạn trên số tiền mà bên B đã thA toán cho Bên A của ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu (ACB) tại thời điểm chậm giao giấy chứng nhận QSDĐ.”

Căn cứ quy định nêu trên thì Công ty T A trả lãi cho bên mua theo mức lãi suất như sau:

- Trong thời gian từ ngày 11/12/2019 đến ngày 11/6/2020: trả lãi theo lãi suất tiền gửi ngắn hạn của ngân hàng TMCP Á Châu (ACB) tại thời điểm chậm giao giấy chứng nhận QSDĐ (tức lãi suất tính tại thời điểm ngày 11/12/2019) tính trên số tiền đã nhận của Bên Mua.

- Trong thời gian từ ngày 12/6/2020 đến ngày 11/3/2021: trả lãi theo mức 150% lãi suất tiền gửi ngắn hạn của ngân hàng ACB tại thời điểm chậm giao giấy chứng nhận QSDĐ (tức lãi suất tính tại thời điểm ngày 11/12/2019) tính trên số tiền đã nhận của bên mua. Mức lãi ngắn hạn là mức lãi 1 tháng.

Tại phần trA luận: ông H và bà O thống nhất mới chỉ giao cho Công ty T A 454.860.000 đồng.

Kiểm sát viên tại phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử Thẩm Phán, Thư ký, Hội thẩm nH dân và những người tham gia tố tụng đã tiến hành làm việc đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Mức lãi cần áp dụng là lãi gửi tiết kiệm thời hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Á Châu. Thời gian được tính từ ngày 11/12/2019 đến khi xét xử. Yêu cầu của ông H và bà O đề nghị tính lãi 2% trên số tiền 454.860.000 là không có căn cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án: “*Hợp đồng kinh dO bất động sản*” vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Đức Hoà theo quy định Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS). Ông Lâm Ngọc H và bà Nguyễn Thị Hoàng O cho rằng bị công ty T A xâm phạm quyền lợi của bà nên bà có quyền khởi kiện theo quy định Điều 186 BLTTDS, vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 184 BLTTDS. Đối với cá nhân ông Nguyễn Văn T trong hợp đồng số MT – 35/HĐCN-QSDĐ&TSGLVĐ-2016 đã ủy quyền toàn bộ quyền và nghĩa vụ cho công ty T A Long An thực hiện quyền và nghĩa vụ với ông H và bà O tại Điều 7 của Hợp đồng. Do đó căn cứ vào

khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự không cần thiết phải đưa cá nhân ông T vào tham gia tố tụng trong vụ án.

[2] Xét yêu cầu của ông Lâm Ngọc H và Nguyễn Thị Hoàng O yêu cầu Tòa án buộc công ty T A phải trả lãi phạt 2% đối với số tiền mà ông bà đã đóng cho Công ty T A để mua nhà vì công ty T A chậm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 11/12/2019 đến khi xét xử sơ thẩm. Đối với công ty T A không đồng ý chỉ đồng ý trả trên mức lãi tiền gửi ngắn hạn (01 tháng) tại Ngân hàng (ACB). Hội đồng xét xử đối chiếu tại Điều 3 của Hợp đồng có quy định: “... “*Bên A bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Bên B trong thời gian dự kiến là 42 tháng kể từ ngày hai bên ký hợp đồng này. Nếu bên A không bàn giao đúng thời hạn thì:*

- Trong thời gian 06 tháng kể từ thời điểm bàn giao giấy chứng nhận QSDĐ, bên A phải trả cho Bên B tiền lãi suất theo lãi suất tiền gửi ngắn hạn trên số tiền mà bên B đã thA toán cho Bên A của ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu (ACB) tại thời điểm chậm giao giấy chứng nhận QSDĐ.

- Sau 06 tháng kể từ thời điểm bàn giao giấy chứng nhận QSDĐ, bên A phải trả cho Bên B tiền lãi suất là 150% lãi suất tiền gửi ngắn hạn trên số tiền mà bên B đã thA toán cho Bên A của ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu (ACB) tại thời điểm chậm giao giấy chứng nhận QSDĐ... ”. Thời gian giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua là ngày 10/12/2019 nhưng đến nay Công ty T A chưa giao. Thời gian vi phạm là ngày 11/12/2019 đến ngày xét xử 06/4/2021 là 15 tháng 25 ngày. Mức lãi ông H và bà O yêu cầu là không có cơ sở. Bởi lẽ trong hợp đồng các bên thống nhất áp dụng theo mức lãi tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng ACB để tính tiền phạt. Tại phiên tòa phía Công ty T A chỉ đồng ý mức lãi ngắn hạn là 01 tháng trong hợp đồng không ghi rõ áp dụng mức lãi theo kỳ hạn nào. Theo đề nghị Kiểm sát viên đề nghị áp dụng mức lãi theo kỳ hạn 06 tháng là phù hợp. Do đó số tiền lãi cần tính cụ thể như sau:

- Từ ngày 11/12/2019 đến 11/6/2020 là 06 tháng đầu: $454.860.000 \text{ đồng} \times 0,54\% \times 6 \text{ tháng} = 14.737.640 \text{ đồng};$

- Từ ngày 12/6/2020 đến 30/6/2020 là 15 ngày $\times 0,81\% \times 454.860.000 \text{ đồng} = 1.842.183 \text{ đồng}.$

- Tháng 5/2020: $454.860.000 \text{ đồng} \times 0,78\% = 3.547.908 \text{ đồng};$

- Tháng 6/2020: $454.860.000 \text{ đồng} \times 0,76\% = 3.456.936 \text{ đồng};$

- Tháng 7/ 2020: $454.860.000 \text{ đồng} \times 0,67 \% = 3.047.562 \text{ đồng};$

- Tháng 8/ 2020: $454.860.000 \text{ đồng} \times 0,66 \% = 3.002.076 \text{ đồng};$

- Tháng 9/2020: 454.860.000 đồng x 0,63% = 2.865.618 đồng;
- Tháng 10/2020: 454.860.000 đồng x 0,48% = 2.183.328 đồng;
- Tháng 11/2020: 454.860.000 đồng x 0,57% = 2.592.702 đồng;
- Tháng 12/2020; 01/2021; 2/2021; 3/2021: 454.860.000 đồng x 0,55% x 4 tháng = 12.008.304 đồng;
- Từ ngày 01/4/2021 đến ngày 06/4/2021 là 06 ngày x 0,55% x 454.860.000 đồng = 500.346 đồng.

Tổng cộng: 49.784.427 đồng.

[3] Về án phí: Công ty T A; ông Lâm Ngọc H và Nguyễn Thị Hoàng O phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn Điều 35, Điều 39, Điều 184, Điều 186, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 117 luật dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai 2013; khoản 1 Điều 22 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 2014 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lâm Ngọc H và Nguyễn Thị Hoàng O yêu cầu Công ty TNHH Một thành viên T A Đức Hòa trả lãi chậm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc Công ty TNHH Một thành viên T A trả cho ông H và bà O 49.784.427 đồng (Bốn mươi chín triệu bảy trăm tám mươi bốn ngàn bốn trăm hai mươi bảy đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chậm thi hành thì phải trả thêm lãi suất chậm trả theo quy định Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tính lãi chậm thi hành.

2/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Ngọc H và Nguyễn Thị Hoàng O về việc yêu cầu của ông Lâm Ngọc H và Nguyễn Thị Hoàng O yêu cầu Công ty TNHH Một thành viên T A Đức Hòa trả lãi chậm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3/ Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lâm Ngọc H và Nguyễn Thị Hoàng O về việc yêu cầu Công ty TNHH Một thành viên T A trả lãi chậm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với số tiền 103.175.573 đồng.

4/Về án phí: Ông Lâm Ngọc H và bà Nguyễn Thị Hoàng O liên đới nộp 5.158.778 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung Ngân sách Nhà nước. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 7.422.000 đồng theo biên lai số 0007479 ngày 08/02/2021 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa. Hòa lại cho ông H và bà O 2.263.222 đồng theo biên lai nêu trên. Buộc công ty TNHH Một thành viên T A phải nộp 2.489.221 đồng án phí DSST sung vào Ngân sách Nhà nước.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại pH tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết hợp lệ.

“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 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”.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THA huyện Đức Hòa;
- Lưu.

(Đã ký)

Nguyễn Thị Mộng Thúy