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: 1044/2020/DS-PT
Ngày: 19-11-2020.
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Thị Thanh Tú.

Các Thẩm phán:

1/ Bà Phạm Thị Mai Xuân.

2/ Ông Trần Đức Nam.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Hưởng – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 12 và ngày 19 tháng 11 năm 2020, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 366/2020/TLPT-DS ngày 13/7/2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất";

Do bản án sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 08/5/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5029/2020/QĐ-PT ngày 28/9/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 18501/2020/QĐ-PT ngày 27/10/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Bà Lê Minh T, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: Số 15B/19, Đường A, phường B, Quận **C**, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1.1. Ông Đỗ Đặng Hồng T, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã **D**, huyện **E**, tỉnh Đồng Tháp.

1.2. Ông Nghiêm Xuân H, sinh năm 1995 (có yêu cầu vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã **D**, huyện **E**, tỉnh Đồng Tháp.

(Văn bản ủy quyền ngày 19/9/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Luật sư Mai Lâm P, sinh năm 1983 – Công ty luật An Phú – An Khánh.

Địa chỉ: Số 31 đường số 7 phường **K**, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc **G**.

Trụ sở: Số 286-288 Đường **G**, **I**, quận **K**, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông Đoàn Văn C, sinh năm 1976 – Chuyên viên pháp lý Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc **G** (có mặt).

(Văn bản ủy quyền ngày 20/5/2019)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Vũ Minh C, sinh năm 1952 (có yêu cầu vắng mặt)

Địa chỉ: Số 15B/19, Đường Đường A, phường **B**, **Quận C**, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN THẤY:

Theo Đơn khởi kiện ngày 11/3/2019, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Minh T có ông Đỗ Đặng Hồng T và ông Nghiêm Xuân H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 08/10/2008, Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc **G** (sau đây gọi tắt là Công ty **G**) và bà Lê Minh T ký biên bản đặt cọc, theo đó bà T mua 02 nền biệt thự Tộc Dự án Khu nhà ở và chung cư tại phường **X**, Quận 2 do Công ty TNHH Vận tải - Sản xuất Hiệp Lực làm chủ đầu tư, về sau được chuyển nhượng lại cho Công ty **G**.

Ngày 21/10/2008, Công ty **G** và bà T ký 02 Hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng khu nhà ở Phường **X**, Quận 2 cụ thể như sau:

+ Hợp đồng số 2110-1/HĐTML-08: Nền số 01, BT; lộ giới: 12m; diện tích khuôn viên: 9,85m x 23,2m = 222,2m^2;

+ Hợp đồng số 2110-2/HĐTML-08: Nền số 02, BT; lộ giới: 12m; diện tích khuôn viên: 9,4m x 23,2m = 217,4m^2.

Ngày 12/9/2012, Công ty **G** gửi thư mời nhận nền Biệt thự BT01 và BT02 nhưng bà T không nhận nền vì lý do lộ giới thực tế chỉ khoảng 6m không đúng với Hợp đồng đã ký là 12m. Do đó, bà T đã khiếu nại việc giao nền với lộ giới 6m và không đồng ý thanh toán số tiền đợt 3 theo Hợp đồng.

Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty **G** giao 02 nền nhà theo đúng quy cách đã thoả Tận trong 02 Hợp đồng số 2110-1/HĐTML-08 và số 2110-

2/HĐTML-08 với lộ giới 12m. Trường hợp, Công ty **G** không thể giao 02 nền với lộ giới 12m, bà T đồng ý nhận 02 nền với lộ giới theo hiện trạng thực tế, tuy nhiên Công ty **G** phải bồi thường cho bà T do chậm giao 02 nền nhà. Số tiền bồi thường do chậm giao nền tương ứng với yêu cầu phản tố của Công ty **G** là 504.902.580 đồng. Bà T cho rằng ngoài lý do giao nền sai quy cách lộ giới thì lý do khác khiến bà T không đồng ý nhận nền là do Công ty **G** đã không đáp ứng được điều kiện giao nền, theo đó trước khi giao nền phải hoàn chỉnh cơ bản hạ tầng phần thô bao gồm: Mạng lưới điện chiếu sáng, hệ thống thoát nước, cấp nước, rải đá mặt đường, bó vỉa. Bà T không đồng ý thanh toán tiền lãi do chậm thanh toán tiền đợt 3 cho Công ty **G**. Ngoài ra, bà T cam kết sau khi nhận nền, bà T sẽ tự xây dựng đúng thời gian, đúng thiết kế được phê duyệt và thanh toán toàn bộ số tiền còn lại. Bà T đề nghị Công ty **G** thực hiện các thủ tục cần thiết để hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở cho bà T. Bà T rút yêu cầu Công ty **G** bồi thường cho bà T số tiền 500.000.000 đồng do 02 nền nhà bị sụt giảm giá trị vì lộ giới bị T hẹp.

Bị đơn Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc G có ông Đoàn Văn C là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 06/5/2009, Ủy ban nhân dân (gọi tắt là UBND) Quận 2 ký Quyết định số 5843/QĐ-UBND về phê duyệt cho Công ty **G** là chủ đầu tư Dự án Khu nhà ở biệt thự và chung cư tại phường **X**, Quận 2 theo Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án giữa Công ty TNHH Vận tải – Sản xuất Hiệp Lực và Công ty **G**, hợp đồng được công chứng số công chứng 37388, quyển số 12 ngày 10/12/2014 tại Phòng công chứng số 6.

Ngày 11/11/2014, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ký Quyết định số 5548/QĐ-UBND về chấp Tận cho chuyển nhượng dự án Khu nhà ở biệt thự và chung cư tại phường **X**, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm ký kết hợp đồng với bà T, Công ty **G** căn cứ vào Quyết định số 6343/QĐ-UBND ngày 06/09/2007 của UBND Quận 2 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 được phê duyệt và Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng thì 02 lô BT01 và BT02 hướng Bắc giáp Đường số 19 có quy hoạch lộ giới là 12m. Đường số 19 do Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận 2 làm chủ đầu tư. Hiện tại, Công ty Dịch vụ Công ích Quận 2 đã thi công đường bê tông 6-8m. Con đường này do Nhà nước quy hoạch lộ giới vẫn là 12m, không thay đổi nên Công ty **G** không có lỗi gì. Hiện trạng đường bê tông 6-8m là lý do khách quan.

Ngày 12/9/2012, Công ty **G** đã thực hiện nghĩa vụ bàn giao nền, cụ thể gửi thư mời bà T đến nhận 2 nền nhà BTT01 và BT02, tuy nhiên bà T đã không đồng ý nhận nền với lý do lộ giới không đúng với hợp đồng và không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đúng thời hạn. Thực tế, bà T không chứng minh được nghĩa vụ của khách hàng không thể thực hiện được là do lỗi của Công ty **G**. Căn cứ khoản 1 Điều 302 Bộ luật Dân sự năm 2005 "Bên có nghĩa vụ mà không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì phải chịu trách nhiệm dân sự đối với bên có quyền", bà T phải chịu trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ, cụ thể quy định tại Điều 4.1 Hợp đồng mua bán số 2110-2/HĐTM-08 ngày 21/10/2018 giữa Công ty **G** và

bà Lê Minh T "Trường hợp Bên B thực hiện chậm trễ nghĩa vụ góp vốn theo quy định tại Điểm 2.1 Điều 2 Hợp đồng, Bên B đồng ý thanh toán thêm lãi suất mức 1,5%/tháng trên số tiền chậm góp vốn". Công ty **G** yêu cầu bà T chịu tiền lãi do chậm thanh toán đợt 3, mức lãi suất là 1,5%, thời gian chậm thanh toán dài hơn nhưng Công ty **G** làm tròn là 31 tháng. Công ty **G** không đồng ý về việc bà T yêu cầu giao 02 nền đất với lộ giới 12m và yêu cầu bồi thường số tiền 504.902.580 đồng do chậm giao nền. Đối với yêu cầu của bà T về việc hoàn tất thủ tục hợp thức hóa nhà cho bà T, Công ty **G** cam kết thực hiện sau khi bà T hoàn tất việc xây dựng nhà theo đúng quy hoạch được phê duyệt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Minh C có cùng ý kiến với bà T và đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 08/5/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn - bà Lê Minh T:

1.1. Buộc Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc **G** bàn giao 02 lô đất có ký hiệu BT01 và BT02 Tộc Dự án Khu nhà ở biệt thự và chung cư tại phường **X**, Quận 2 cho bà Lê Minh T theo đúng hiện trạng.

1.2. Bà T phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc **G** toàn bộ số tiền còn lại 217.162.400 (hai trăm mười bảy triệu, một trăm sáu mươi hai nghìn, bốn trăm) đồng, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà T cam kết tự xây dựng nhà đúng thời gian xây dựng, đúng quy định, quy chuẩn xây dựng và xây theo thiết kế, mẫu nhà của dự án được duyệt sau khi được bàn giao nền.

1.4. Ghi nhận tự nguyện của Công ty **G** về việc hoàn tất thủ tục hợp thức hóa nhà đất cho bà T sau khi bà T hoàn tất việc xây dựng nhà theo đúng quy hoạch được phê duyệt.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc buộc Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc **G** bàn giao 02 lô đất có ký hiệu BT01 và BT02 Tộc Dự án Khu nhà ở biệt thự và chung cư tại phường **X**, Quận 2 cho bà Lê Minh T theo đúng lộ giới thực tế 12m và yêu cầu bồi thường số tiền 504.902.580 đồng do chậm giao nền.

3. Đình chỉ đối với yêu cầu của bà T về việc buộc Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc **G** bồi thường thiệt hại số tiền 500.000.000 đồng do lộ giới bị T hẹp.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc **G**: Buộc bà T phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc **G** số tiền 504.902.580 (năm trăm lẻ bốn triệu, chín trăm lẻ hai nghìn, năm trăm tám mươi) đồng.

Các bên thực hiện nghĩa vụ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, dưới sự giám sát của cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho bên được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 (ba triệu) đồng, bà T phải chịu. Bà T đã nộp đủ theo Phiếu T số 46122 ngày 23/7/2019 của Tòa án nhân dân Quận 2.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21 tháng 5 năm 2020 nguyên đơn bà Lê Minh T có đơn kháng cáo 01 phần bản án sơ thẩm, yêu cầu chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Minh T.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

+ Nguyên đơn bà Lê Minh T có ông **Đỗ Đặng Hồng T** đại diện theo ủy quyền đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn cụ thể: nguyên đơn bà T không đồng ý trả số tiền 217.162.400 đồng cho bị đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không đồng ý tính lãi chậm thanh toán đợt 3 vì đến hiện tại bị đơn công ty **G** vẫn chưa hoàn chỉnh cơ bản hạ tầng phần thô bao gồm: Mạng lưới điện chiếu sáng, hệ thống thoát nước, cấp nước, rải đá mặt đường, bó vỉa và yêu cầu công ty **G** phải bồi thường số tiền 504.902.580 đồng do chậm giao nền cho nguyên đơn.

+ Bị đơn là Công ty **G** có ông Đoàn Văn C là người đại diện theo ủy quyền yêu cầu HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận 01 phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc nguyên đơn trả số tiền 217.162.400 đồng cho bị đơn. Đối với các yêu cầu kháng cáo còn lại của nguyên đon đề nghị không chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Minh C có yêu cầu xét xử vắng mặt.

+ Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, ra Thông báo thụ lý vụ án đúng pháp luật, đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử. Thẩm phán ra quyết định đưa vụ án ra xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện Kiểm sát nghiên cứu đúng pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các bên đương sự đã chấp hành đúng những quy định về thủ tục tố tụng. Đơn kháng cáo còn trong hạn luật định.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2, Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xử: chấp nhận 01 phần kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Minh T, cụ thể:

Hủy phần buộc bà T thanh toán số tiền 217.162.400 đồng, do vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 08/5/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2 về lãi suất chậm trả theo qui định của pháp luật.

XÉT THẤY:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đương sự trình bày ý kiến, tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thủ tục tố tụng:

Xét đơn kháng cáo của bà Lê Minh T, kháng cáo trong thời hạn luật định nên chấp nhận.

- Về nội dung:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai thừa nhận của các bên đương sự nhận thấy:

Ngày 10/12/2014, Công ty TNHH Vận tải – Sản xuất Hiệp Lực ký kết Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ Dự án Khu nhà ở biệt thự và chung cư tại phường **X**, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty **G**.

Ngày 11/11/2014, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 5548/QĐ-UBND về chấp Tận cho chuyển nhượng dự án Khu nhà ở biệt thự và chung cư tại phường **X**, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong vụ án này thì đây là giao dịch giữa bà T và công ty **G** không liên quan đến Công ty TNHH Vận tải – Sản xuất Hiệp Lực nên không cần thiết triệu tập Công ty TNHH Vận tải – Sản xuất Hiệp Lực tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngày 08/10/2008, bà T và công ty **G** ký biên bản đặt cọc, theo đó bà T mua 02 nền biệt thự Tộc Dự án Khu nhà ở và chung cư tại phường **X**, Quận 2 do Công ty TNHH Vận tải - Sản xuất Hiệp Lực làm chủ đầu tư, sau đó được chuyển nhượng lại cho Công ty **G**.

Ngày 21/10/2008, Công ty **G** và bà T ký 02 Hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng khu nhà ở phường **X**, Quận 2, cụ thể:

+ HĐ số 2110-1/HĐTML-08: Nền số 01, BT; lộ giới: 12m; diện tích khuôn viên: 9,85m x 23,2m = 222,2m^2 , với giá là: 2.195.336.000 đồng.

+ HĐ số 2110-2/HĐTML-08: Nền số 02, BT; lộ giới: 12m; diện tích khuôn viên: 9,4m x 23,2m = 217,4m^2, với giá là: 2.147.912.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà T đã thanh toán đúng hạn đợt 1 và đợt 2. Đến đợt thanh toán thứ 3 tương ứng tỷ lệ 25%, hợp đồng BT01 bà T phải thanh toán số tiền là 548.834.000 đồng và hợp đồng BT02 bà T phải thanh toán số tiền là 536.978.000 đồng, tổng cộng là 1.085.812.000 đồng, thời hạn 07 ngày kể từ

ngày đến hạn thanh toán. Đợt thanh toán thứ 4 tương ứng 5% giá trị hợp đồng sẽ được thực hiện ngay sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở.

Xét, các yêu cầu kháng cáo của bà T, nhận thấy:

+ Đối với yêu cầu của nguyên đơn không đồng ý trả số tiền 217.162.400 đồng cho bị đơn – Hội đồng xét xử nhận thấy: Đây là số tiền thanh toán đợt 4 theo hợp đồng ngay sau khi nền đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại đơn khởi kiện ngày 12/3/2019 của nguyên đơn bà T và đơn phản tố đề ngày 25/02/2020 của bị đơn Công ty **G** đều không có yêu cầu này nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử buộc bà T phải thanh toán số tiền này cho công ty **G** ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là vi phạm thủ tục tố tụng qui định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 – là vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự. Do vậy, yêu cầu kháng cáo này của bà T là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

+ Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà T yêu cầu Công ty **G** phải bồi thường số tiền 504.902.580 đồng do chậm giao nền – Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ Quyết định số 483/QĐ-UBND ngày 21/01/2013 và Quyết định số 3638/QĐ-UBND ngày 31/10/2016 của Ủy ban nhân dân Quận 2 thì Đường số 19 lộ giới là 12m.

Theo Công văn số 820/QLĐT ngày 29/10/2019 của Phòng Quản lý đô thị - Ủy ban nhân dân Quận 2 (Bút lục số 110) cung cấp thông tin qui hoạch lộ giới Đường số 19 phường **X**, Quận 2 thì lộ giới Đường sô 19 hiện tại vẫn là 12m. Hiện UBND Quận 2 chưa có kế hoạch đầu tư nâng cấp mở rộng tuyến đường số 19 theo qui hoạch lộ giới 12m.

Căn cứ hợp đồng kinh tế số 15/HĐKT-2010 ngày 02/4/2010 của Công ty TNHH Xây lắp điện – Thương mại Hợp Tiến; căn cứ Biên bản nghiệm T số 214/BBNTHT – HQ ngày 17/8/2011 của Công ty **G**; căn cứ Hợp đồng kinh tế số 11/HĐKT/2010 ngày 05/7/2010 của Công ty cổ phần Kỹ Tật P Nguyễn; căn cứ Biên bản nghiệm T ngày 20/4/2010; căn cứ Công văn số 800/CI.2- ĐTPT ngày 03/7/2019 của Ủy ban nhân dân Quận 2 thì Dự án Khu nhà ở biệt thự và chung cư tại phường **X**, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh đã triển khai thi công và hoàn tất hệ thống thoát nước, hoàn tất nghiệm T hệ thống điện, nước, về kết cấu mặt đường là bê tông xi măng. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bà T với lý do công ty **G** không vi phạm về thời gian giao nền là có cơ sở. Việc bà T cho rằng lộ giới đường số 19 không đủ 12m, chưa có hệ thống cơ sở hạ tầng như điện, nước…là không có căn cứ. Do vậy, yêu cầu kháng cáo này của bà T là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

+ Đối với yêu cầu kháng cáo của bà T là không chấp nhận yêu cầu phản tố của công ty **G** về việc thanh toán tiền lãi chậm thanh toán đợt 3 với tổng số tiền là 504.902.580 đồng – Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo Giấy báo phát của Công ty cổ phần chuyển phát nhanh Muôn P thì ngày 19/3/2012, bà T đã nhận được thư mời của Công ty **G** về việc nhận nền ngày 15/3/2012.

Theo Chứng từ giao dịch ngày 09/12/2014 của Ngân hàng Vietcombank và sự thừa nhận của đôi bên đương sự thì bà T thanh toán số tiền đợt 3 là 1.085.812.000 đồng cho Công ty **G** vào ngày 09/12/2014 (bút lục số 25 và 26). Như vậy, thời gian chậm thanh toán đợt 3 là hơn 31 tháng nhưng Công ty **G** chỉ yêu cầu bà T trả lãi 31 tháng là có lợi cho bà T.

Theo qui định tại điểm 4.1 Điều 4 của Hợp đồng mua bán số 2110-1/HĐTM-08 và Hợp đồng mua bán số 2110-2/HĐTM-08 ngày 21/10/2018 giữa Công ty **G** và bà Lê Minh T thì: "Trường hợp Bên B thực hiện chậm trễ nghĩa vụ góp vốn theo quy định tại Điểm 2.1 Điều 2 Hợp đồng, Bên B đồng ý thanh toán thêm lãi suất mức 1,5%/tháng trên số tiền chậm góp vốn cho Bên A".

Căn cứ khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005 thì: "Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp có thỏa Tận khác hoặc pháp luật có qui định khác."

Căn cứ khoản 2 Điều 438 Bộ luật dân sự năm 2005 thì: "Bên mua phải trả lãi kể từ ngày chậm trả theo qui định tại khoản 2 Điều 305 của Bộ luật, trừ trường hợp có thỏa Tận khác hoặc pháp luật có qui định khác."

Căn cứ khoản 1 Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005 thì: "Lãi suất cho vay do các bên thỏa Tận nhưng không được vượt quá 150% của lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước công bố đối với loại cho vay tương ứng."

Căn cứ Công văn số 244/TANDTC-KHXX ngày 05/11/2012 của Tòa án nhân dân Tối cao thì "Theo Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 qui định mức lãi suất cơ bản bằng đồng Việt Nam là 9%/ năm có hiệu lực từ ngày 01/12/2010. Hiện nay, Ngân hàng nhà nước chưa có văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế, hủy bỏ hoặc bãi bỏ Quyết định số 2868. Do đó, trong quá trình giải quyết các loại vụ việc tại Tòa án có liên quan vấn đề áp dụng mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố thì hiện nay vẫn áp dụng mức lãi suất cơ bản qui định tại Quyết định số 2868 cho đến khi có văn bản sửa đổi, hủy bỏ Quyết định số 2868 nêu trên."

Như vậy, Công ty **G** và bà T thỏa Tận về lãi suất 1,5%/tháng (là 18%/ năm) tại điểm 4.1 Điều 4 của Hợp đồng mua bán số 2110-1/HĐTM-08 và Hợp đồng mua bán số 2110-2/HĐTM-08 ngày 21/10/2018 là vượt quá qui định luật định. Do vậy, lãi suất chậm thanh toán trong trường hợp này là 150% lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước là 13,5%/ năm mới đúng. Như vậy, số tiền lãi chậm thanh toán là 1.085.812.000 đồng x 13,5%/ năm x 31 tháng = 378.676.935 đồng. Do vậy, yêu cầu kháng cáo này của bà T là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận 01 phần.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Công ty **G** phải chịu án phí đối với 01 phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 308, Điều 309, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 122; Điều 476; Điều 438, Điều 305 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức T, miễn, giảm, T nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận 01 phần kháng cáo của bà Lê Minh T.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/DSST/2020 ngày 08/5/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh:

a. Hủy 01 phần bản án dân sự sơ thẩm số: 09/DSST/2020 ngày 08/5/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh về phần buộc bà Lê Minh T phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc **G** toàn bộ số tiền còn lại là 217.162.400 (hai trăm mười bảy triệu, một trăm sáu mươi hai nghìn, bốn trăm) đồng, do vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự.

b. Đối với yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc **G**: Buộc bà Lê Minh T phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc **G** số tiền 378.676.935 (ba trăm bảy mươi tám triệu sáu trăm bảy mươi sáu nghìn chín trăm ba mươi lăm đồng).

2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Minh T đối với yêu cầu buộc Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc **G** bồi thường số tiền 504.902.580 đồng do chậm giao nền.

3. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 09/DSST/2020 ngày 08/5/2020 của Tòa án nhân dân 2, Thành phố Hồ Chí Minh:

3.1. Buộc Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc **G** bàn giao 02 lô đất có ký hiệu BT01 và BT02 Tộc Dự án Khu nhà ở biệt thự và chung cư tại phường **X**, Quận 2 cho bà Lê Minh T theo đúng hiện trạng.

3.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà T cam kết tự xây dựng nhà đúng thời gian xây dựng, đúng quy định, quy chuẩn xây dựng và xây theo thiết kế, mẫu nhà của dự án được duyệt sau khi được bàn giao nền.

3.3. Ghi nhận tự nguyện của Công ty **G** về việc hoàn tất thủ tục hợp thức hóa nhà đất cho bà T sau khi bà T hoàn tất việc xây dựng nhà theo đúng quy hoạch được phê duyệt.

3.4. Không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc buộc Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc **G** bàn giao 02 lô đất có ký hiệu BT01 và

BT02 Tộc Dự án Khu nhà ở biệt thự và chung cư tại phường **X**, Quận 2 cho bà Lê Minh T theo đúng lộ giới thực tế 12m.

3.5 . Đình chỉ đối với yêu cầu của bà T về việc buộc Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc **G** bồi thường thiệt hại số tiền 500.000.000 đồng do lộ giới bị T hẹp.

Các bên thực hiện nghĩa vụ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, dưới sự giám sát của cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho bên được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Minh T được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc **G** phải chịu số tiền án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đối với yêu khởi kiện của bà T được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận.

- Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc **G** phải chịu án phí đối với phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 6.311.282 đồng. Tổng cộng, công ty **G** phải chịu án phí là 6.611.282 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 12.098.052 (mười hai triệu, không trăm chín mươi tám nghìn, không trăm năm mươi hai) đồng theo Biên lai số AA/2018/0027371 ngày 25/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc **G** được hoàn trả số tiền 5.486.770 đồng (năm triệu, bốn trăm tám mươi sáu ngàn, bảy trăm bảy mươi) đồng.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Minh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

5. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 (ba triệu) đồng, bà T phải chịu. Bà T đã nộp đủ theo Phiếu T số 46122 ngày 23/7/2019 của Tòa án nhân dân Quận 2.

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 Tận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận 2;
- TAND Quận 2;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Mai Thị Thanh Tú