

**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: 219/2019/DS-ST
Ngày: 19 - 11 - 2019
V/v tranh chấp HĐ kinh doanh
bất động sản.

**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 Tòa phiên tòa : Bà Nguyễn Thị Mộng Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Hoàng

2. Ông Lý Văn Hùng

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Cương – Thư ký 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 Đặng Văn Quý – Kiểm sát viên

Trong ngày 19 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 456/2019/TLST- DS ngày 22 tháng 8 năm 2019 theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 302/2019/QĐXX-ST ngày 22 tháng 10 năm 2019 giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Trương Quốc Qu, sinh năm 1963

Bà Tăng Mỹ L, sinh năm 1967

Cùng địa chỉ: 208/4A, đường Lương Nhữ Học, phường 11, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo ủy quyền của ông Quang là ông Trương Quốc Quang (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/8/2019) (có mặt)

2. Bị đơn: Công ty cổ phần bất động sản TA.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Đức V, giám đốc.

Địa chỉ: 012 Lô E, chung cư Tây Thạnh, phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V là: ông Nguyễn Bảo Ng, sinh năm 1995. Địa chỉ: Ấp Bình Thủy, xã Hòa Khánh Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/9/ 2019) (có mặt).

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

3.1. Ông Đoàn Quang V, sinh năm 1987 (vắng mặt). Địa chỉ: 82 Lê Trọng Tấn, phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Đoàn Thị Hải Y, sinh năm 1969 (vắng mặt). Địa chỉ: 203/27A Lê Đình Cẩn, phường Tân Tạo, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trương Quốc Qu và bà Tăng Mỹ L bà L do ông Qu đại diện trình bày:

Ngày 23/11/2018 tại Văn phòng công ty cổ phần bất động sản TA có thỏa thuận và cam kết chuyển nhượng hợp đồng số A 4 – 3 – 09/HĐMB – PA ký vào ngày 30/11/2017 về việc mua bán căn hộ chung cư TA thuộc Khu dân cư thương mại PA. Phiếu đặt chỗ dự án chung cư là 318.000.000 đồng (Ba trăm mười tám triệu đồng) nhưng trong hợp đồng chỉ ghi 211.460.000 đồng (Hai trăm mười một triệu bốn trăm sáu mươi ngàn đồng). Như vậy số tiền chênh lệch giữa phiếu đặt chỗ và Hợp đồng là 106.540.000 đồng. Ông đã thanh toán cho công ty TA 95% tương ứng số tiền là 200.887.000 đồng (Hai trăm triệu tám trăm tám mươi bảy ngàn đồng). Thời hạn giao nhà là vào ngày 01/4/2019. Tuy nhiên đến nay công ty TA chưa chịu giao nhà cho ông. Do đó ông đề nghị Tòa án giải quyết buộc công ty TA giao nhà cho ông. Đồng thời ông yêu cầu Tòa án buộc công ty TA bồi thường tiền lãi cho ông đối với số tiền mà ông đã giao cho công ty TA là 200.887.000 đồng mà công ty TA chậm giao nhà với mức lãi là 2% từ ngày 01/4/2019 đến khi xét xử sơ thẩm. Ngoài ra công ty TA phải bồi thường 2%/tháng tiền lãi đối với số tiền mà ông Đoàn Quang V thu thêm của khách hàng là 106.540.000 đồng từ ngày 23/11/2018 đến khi xét xử sơ thẩm.

Bị đơn: Công ty cổ phần bất động sản TA do bà Nguyễn Bảo Ng trình bày: Công ty TA xác định ngày 23/11/2018 có ký Hợp đồng chuyển nhượng số A 4 – 3 -09/HĐMB – PA với ông Trương Quốc Qu và bà Tăng Mỹ L. Nội dung của Hợp đồng là Công ty TA chuyển nhượng cho ông Qu và bà L căn hộ số 09 tầng 03 tháp 04 thuộc dự án Khu dân cư và Viện dưỡng lão tại Ấp Mới 2, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng thực tế là 211.460.000 đồng. Căn hộ này tại thời điểm đặt chỗ do bà Đoàn Thị Hải Y ký hợp đồng đặt chỗ năm 2017. Đến ngày 23 tháng 11 năm 2018, bà Yến không có nhu cầu mua nữa nên mới chuyển nhượng lại cho ông Qu và bà L. Số tiền mà ông Qu và bà L đã đóng cho công ty 200.887.000 đồng tương ứng 95% giá trị của Hợp đồng. Qua yêu cầu khởi kiện của ông Qu và bà L, nay công ty TA có ý kiến như sau: Theo quy định của Điều 7 Hợp đồng mua bán căn hộ PA city số A 4 – 3 – 09/ HĐMB ngày 30/11/2017 có quy định về điều kiện bàn giao căn hộ: “... Bên mua phải đóng đầy đủ các khoản tiền để mua căn hộ theo tiến độ thỏa

thuận tại Hợp đồng này, đã nộp khoản kinh phí 2% tiền bảo trì phần sở hữu chung ...và đã nộp phí quản lý vận hành Nhà chung cư theo khoản 5 Điều 10”. Hiện tại ông Qu và bà L chưa đóng 2% tiền bảo trì sở hữu chung và phí quản lý vận hành chung cư nên chưa đủ điều kiện giao nhà. Do đó công ty TA đề nghị ông Qu và bà L phải nộp tiền bảo trì và phí vận hành thì Công ty TA mới chịu giao nhà. Đối với yêu cầu ông Qu yêu cầu bồi thường lãi phạt về thời hạn chậm giao nhà 2% là công ty không đồng ý. Bởi vì điều kiện giao nhà khi ông Qu và bà L đã đóng hết các khoản phí là phí vận hành và phí bảo trì nhưng ông Qu chưa đóng nên công ty chưa giao nhà nên không đồng ý bồi thường lãi phạt. Ngoài ra ông Qu và bà L yêu cầu công ty TA phải trả lãi phạt 2% trên số tiền thu chênh lệch là 106.540.000 đồng. Vấn đề này công ty TA xác định không có thu nên không đồng ý bồi thường.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Quang V trình bày: Bà Đoàn Thị Hải Y là người đầu tiên đặt mua căn nhà chung cư số A 4 – 3 – 09 với dự án PA city với giá chính thức là 218.000.000 đồng còn Hợp đồng đặt chỗ ghi là 318.000.000 đồng là ghi sai. Sau này ông Qu mua lại căn chung cư này của bà Y đối với ai thì ông không rõ. Ông xác định công ty TA chỉ bán nhà cho bà Y là 218.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Đoàn Thị Hải Y trình bày: bà có ký hợp đồng đặt chỗ mua căn hộ chung cư với công ty TA vào năm 2017 với sản phẩm do ông Đoàn Quan V ký giá 318.000.000 đồng. Sau đó đến ngày 30/11/2017, hai bên có ký hợp đồng mua bán căn hộ PA số A 4 – 3 – 09/HĐMB – PA, giá chuyển nhượng căn hộ thực tế là 211.460.000 đồng. Bà không có nhu cầu sử dụng căn nhà nên vào năm 2018 bà có kêu một người tên Q (không rõ lai lịch) chuyển nhượng lại. Sau đó người này bán lại cho ai bà không rõ. Đến ngày 23/11/2018, bà có đến công ty ký chuyển nhượng lại căn hộ có sự chứng kiến của công ty TA. Bản thân bà không có bán căn hộ này cho ông Qu. Bà không có tranh chấp gì trong vụ án này.

Tại phần tranh luận công ty TA đồng ý giao nhà cho ông Qu nhưng ông Qu phải đóng phí bảo trì và phí vận hành; không đồng ý phạt trả lãi như đề nghị ông Qu. Ông Qu vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

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 nhân 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. Cụ thể buộc công ty TA phải giao cho ông Qu và bà L căn

hộ mã Block A 4, tầng 3, căn số 09, diện tích 30m² tại chung cư PA City thuộc Ấp Mới 2, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Buộc công ty TA phải trả lãi theo mức lãi 1,66%/tháng đối với số tiền mà công ty TA nhận của ông Qu và bà L là 200.887.000 đồng từ ngày chậm giao nhà là ngày 01/4/2019 đến khi xét xử. Bởi vì theo quy định tại điểm f khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng mà hai bên đã ký kết có quy định: “*Phải bàn giao cho bên mua căn hộ và các giấy tờ liên quan đến căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng*”. Đối chiếu với hợp đồng thì thời hạn giao nhà là ngày 01/4/2019 theo quy định tại khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng nhưng công ty không giao nên phải chịu lãi phạt. Ngoài ra theo quy định của điểm 2.2 Điều 2 của Hợp đồng thì bên mua sẽ giao tiếp 5% giá trị hợp đồng khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện tại thì công ty TA chưa giao giấy tờ nhà cho ông Qu và bà L nên ông Qu và bà L chưa phải đóng số tiền này. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông Qu và bà L đối với yêu cầu buộc công ty TA trả lãi 2%/tháng đối với số tiền 106.540.000 đồng vì không chứng minh được công ty TA nhận số tiền này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án: “*Hợp đồng kinh doanh bất động sản*” vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa theo quy định Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS). Ông Trương Quốc Qu và bà Tăng Mỹ L cho rằng bị công ty TA xâm phạm quyền lợi của ông bà nên ông 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 ông Đoàn Quang V và Đoàn Thị Hải Y có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Y và ông V.

[2] Xét yêu cầu của ông Trương Quốc Qu và ông Qu đại diện bà L yêu cầu công ty TA giao căn hộ mã Block A 4, tầng 3, căn số 09, diện tích 30m² tại chung cư PA thuộc Ấp Mới 2, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo Hợp đồng mua bán căn hộ số A 4 - 3 -09/HĐMB – PA vì ông cho rằng đã giao 95% trị giá hợp đồng tương ứng số tiền là 200.887.000 đồng. Công ty TA xác nhận đã nhận được 95% trị giá hợp đồng tương ứng 200.887.000 đồng do ông Qu giao. Tại phiên tòa công ty TA đồng ý giao căn hộ nêu trên cho ông Qu, Do đó Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Trương Quốc Qu và công ty TA theo quy định tại Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 22 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014.

[3] Xét yêu cầu của ông Trương Quốc Qu và ông Qu đại diện bà Tăng Mỹ L yêu cầu tính lãi phạt 2% đối với số tiền 200.887.000 đồng mà ông Qu đã nộp

95% trị giá hợp đồng từ ngày chậm giao nhà là ngày 01/4/2019 đến khi xét xử sơ thẩm. Đối chiếu với quy định tại khoản 1 Điều 14 của Hợp đồng có quy định: “...*Nếu hết thời hạn giao nhà mà bên A vẫn chưa bàn giao được nhà cho bên B thì phải hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận và tiền lãi phạt là 2% trên số tiền đã nhận, tương ứng với thời gian thực tế nhận tiền của bên B...*”. Thời gian giao nhà sau khi gia hạn là ngày 01/4/2019 nhưng đến khi xét xử mà công ty TA chưa giao nhà cho phía ông Qu nên phải chịu trách nhiệm trả lãi là phù hợp nhưng mức lãi cần chấp nhận theo đề nghị Kiểm sát viên là 1,66% từ ngày 01/4/2019 đến ngày 19/11/2019 với số tiền cụ thể là: 200.887.000 đồng x 7 tháng 18 ngày x 1,66% = 25.343.902 đồng.

[4] Yêu cầu tính lãi của ông Qu đối với số tiền mà ông Qu cho rằng công ty TA thu cao hơn số tiền trong hợp đồng là 106.540.000 đồng. Xét thấy ông Qu không có chứng cứ giao số tiền này cho công ty TA nên không có căn cứ tính lãi. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của ông Qu.

[5] Đối với yêu cầu của công ty TA buộc ông Trương Quốc Qu trả phí bảo trì sở hữu chung và phí quản lý vận hành chung cư. Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định của điểm 2.2 Điều 2 của Hợp đồng thì bên mua sẽ giao tiếp 5% giá trị hợp đồng khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện tại thì công ty TA chưa giao giấy tờ nhà cho ông Qu và bà L nên ông Qu và bà L chưa phải đóng số tiền này. Vì vậy yêu cầu của công ty TA yêu cầu ông Qu và bà L đóng các khoản phí trên chưa được xem xét.

[6] Bà Đoàn Thị Hải Y và ông Đoàn Quang V không có tranh chấp gì trong vụ án này nên không đề cập xem xét.

[7] Về án phí: Công ty TA phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn Điều 35, Điều 184, Điều 186, Điều 271, Điều 273, Điều 228 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 yêu cầu khởi kiện của ông Trương Quốc Qu và bà Tăng Mỹ L đại diện “*Tranh chấp Hợp đồng kinh doanh bất động sản*” với công ty cổ phần bất động sản TA.

Buộc công ty cổ phần bất động sản TA phải giao ông Trương Quốc Qu và bà Tăng Mỹ L căn hộ mã Block A 4, tầng 3, căn số 09, diện tích 30m² tại chung cư PA thuộc Ấp Mới 2, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo Hợp đồng mua bán căn hộ số A 4 - 3 -09/HĐMB – PA.

2/ Chấp nhận yêu cầu của ông Trương Quốc Qu và bà Tăng Mỹ L yêu cầu Công ty cổ phần bất động sản TA trả lãi chậm giao nhà. Buộc công ty cổ phần bất động sản TA trả cho ông Trương Quốc Qu và bà Tăng Mỹ L với số tiền là 25.343.902 đồng (Hai mươi lăm triệu ba trăm bốn mươi ba ngàn chín trăm lẻ hai đồng).

Kể từ ngày 20/11/2019 đến khi thi hành án xong áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tính lãi chậm thi hành.

3/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Trương Quốc Qu và bà Tăng Mỹ L yêu cầu tính lãi với số tiền chênh lệch là 106.540.000 đồng với số tiền lãi bác yêu cầu: 13.441.086 đồng (Mười ba triệu bốn trăm bốn mươi một ngàn không trăm tám mươi sáu đồng).

4/Về án phí: Buộc công ty cổ phần bất động sản TA phải nộp 300.000 đồng án phí tranh chấp hợp đồng và 1.267.195 đồng án phí buộc trả tiền lãi. Tổng cộng công ty cổ phần bất động sản TA phải nộp 1.567.195 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung Ngân sách Nhà nước. Buộc ông Trương Quốc Qu và Tăng Mỹ L phải nộp 618.997 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 8.250.000 đồng theo các biên lai số 4339 và 3438 cùng ngày 22/8/2019 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa. Hoàn lại cho ông Trương Quốc Qu và Tăng Mỹ L 7.631.003 đồng tạm ứng án phí theo các biên lai nêu trên.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phân 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)

