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: 119/2019/DS-PT Ngày: 21-02-2019 V/v tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Kim Anh

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Quỳnh Châu
Ông Lê Ngọc Tường

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Ngọc Phương Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:* Bà Đinh Thị Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 02 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 595/2018/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 512/2018/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 250/2019/QĐ-PT ngày 21 tháng 01 năm 2019, giữa:

- *Nguyên đơn*: 1. Bà **Nguyễn Thị Bảo T**, sinh năm 1978.
2. Ông **Nguyễn Hồng S**, sinh năm 1972.
Cùng địa chỉ: Căn X, tầng Y, chung cư K, đường I , Phường M2, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: **Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc K**
Địa chỉ trụ sở chính: Số 103 V, Phường M2, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo pháp luật của bị đơn:

Ông **Trịnh Minh T1**,

Địa chỉ: Số 166 R, Phường S, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bà **Nguyễn Thị Bảo T**– Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong các bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bảo Thu trình bày:

Năm 2013, bà Nguyễn Thị Bảo T và ông Nguyễn Hồng S có ký hợp đồng với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc K (gọi tắt là Công ty) để mua Căn hộ số X, tầng Y, lô B tại chung cư K (gọi tắt là Căn hộ), trị giá 857,866,032 đồng, theo Điều 4 của Hợp đồng, Công ty sẽ bàn giao Căn hộ vào quý 4/2013, nếu trễ thì không quá 03 tháng. Nhưng đến ngày 12/11/2015 Công ty mới bàn giao căn hộ cho bà T và ông S. Theo Điều 10 của Hợp đồng thì Công ty phải trả lãi cho bà T và ông S trên số tiền đã đóng kể từ ngày chậm bàn giao căn hộ theo lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Ngân hàng Vietcombank. Bà T và ông S đã đóng cho Công ty số tiền là 814,972,730 đồng, còn lại 42,893,302 đồng sẽ đóng khi Công ty làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ. Tuy nhiên, đến nay Công ty vẫn không trả tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ cho bà T và ông S từ ngày 01/4/2014 đến ngày 11/11/2015 (19 tháng 10 ngày).

Nay bà T, ông S khởi kiện yêu cầu Công ty phải trả tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ tính theo lãi suất tiết kiệm của Ngân hàng Vietcombank là 77,000,000 đồng (bảy mươi bảy triệu đồng) trả 01 lần ngay sau khi bản án có hiệu luật pháp luật. Ngoài ra bà T, ông S không còn yêu cầu nào khác.

Ngày 01/10/2018, bà T và ông S có đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện vì cho rằng ông bà có sự tính toán nhầm lẫn, nên nay xin thay đổi, cụ thể là yêu cầu tính lãi trên số tiền đã đóng cho Công ty là 729,186,127 đồng và chỉ yêu cầu tính tiền lãi tròn 19 tháng. Ngoài ra không còn ý kiến, yêu cầu nào khác.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc K đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không lý do và cũng không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 512/2018/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã:

Căn cứ vào Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 280, 281, 283, 290 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Bảo T và ông Nguyễn Hồng S.

Buộc bị đơn – Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc K trả cho nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Bảo T và ông Nguyễn Hồng S số tiền lãi phát sinh do chậm bàn giao căn hộ là 75,045,045 đồng (bảy mươi lăm triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn không trăm bốn mươi lăm đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 06/11/2018, Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bảo T, kháng cáo một phần bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên thời gian thực hiện nghĩa vụ cũng như nghĩa vụ chậm thi hành án của Công ty Cổ phần và Phát triển Địa ốc K.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo và có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa vào các ngày 15/01/2019 và ngày 21/02/2019 nhưng vắng mặt không có lý do.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm bổ sung thêm phần nghĩa vụ chậm thực hiện theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa;

Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Bảo T được làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại Điều 271; Điều 272; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đương sự đã đóng tạm ứng án phí theo quy

định tại Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận về hình thức.

Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Nguyên đơn kháng cáo có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn được niêm yết hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn.

Về nội dung:

Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, bổ sung phần trách nhiệm chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án đối với số tiền bị đơn phải thanh toán do chậm thực hiện nghĩa vụ giao căn hộ theo Hợp đồng mua bán căn hộ.

Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Bảo T và ông Nguyễn Hồng S. Tuyên buộc bị đơn – Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc K trả cho nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Bảo T và ông Nguyễn Hồng S số tiền lãi phát sinh do chậm bàn giao căn hộ là 75,045,045 đồng (bảy mươi lăm triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn không trăm bốn mươi lăm đồng). Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án không tuyên trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án là chưa đầy đủ, cần được bổ sung cho đầy đủ như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm về phần này. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên.

Do nguyên đơn có kháng cáo nhưng được chấp nhận, nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

- Khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Điều 215, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009.

- 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:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bảo T.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 512/2018/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2018 Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã:

Căn cứ vào Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 280, 281, 283, 290 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Bảo T và ông Nguyễn Hồng S.

1. Buộc bị đơn – Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc K trả cho nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Bảo T và ông Nguyễn Hồng S số tiền lãi phát sinh do chậm bàn giao căn hộ là 75,045,045 đồng (bảy mươi lăm triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn không trăm bốn mươi lăm đồng).

Các đương sự thi hành án sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: 3,752,252 (ba triệu bảy trăm năm mươi hai nghìn hai trăm năm mươi hai) đồng bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc K phải chịu. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bảo T và ông Nguyễn Hồng S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bảo T và ông Nguyễn Hồng S số tiền tạm ứng án phí là 2,900,000 (hai triệu chín trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu số AA/2017/0040364 ngày 28/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bảo T không phải chịu, bà T được nhận lại 300,000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0016577 ngày 09/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 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;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP.Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Quận 10;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Châu Kim Anh