

Bản án số: 604/2019/DS-ST

Ngày: 28/11/2019

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 QUẬN 10 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Chinh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Trần Thị Thanh Thủy.

2/ Ông Phạm Minh Tuấn.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Hoàng Trúc Ly - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Mạnh Thị Tú Uyên – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 569/2018/TLST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 277/2019/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 197/2019/QĐST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

1. Nguyên đơn:

Bà Nguyễn Mỹ C, sinh năm 1985 (*xin vắng mặt*).

Địa chỉ: Căn B06.17, Lô B chung cư K, Q, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc K (*vắng mặt*).

Địa chỉ: Số 103 S, Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16 tháng 11 năm 2018 và đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 04/5/2019 cùng các tài liệu khác có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Ngày 31/10/2012 bà C ký Hợp đồng mua bán căn hộ tại dự án cụm cao ốc K với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc K (gọi tắt là Công ty K) để mua căn hộ số 17 tầng 6 khối 1 chung cư K, tổng giá trị hợp đồng đã bao gồm thuế VAT sau khi chiết khấu là 1.074.609.040 đồng. Theo Điều 4 của hợp đồng trên, các bên đã thỏa thuận Công ty K bàn giao căn hộ trên vào quý 4 năm 2013 nhưng không trễ quá 03 tháng (*hạn chót bàn giao căn hộ vào ngày 31/3/2014*). Tuy nhiên, đến ngày 27/11/2015, Công ty K mới bàn giao căn hộ cho bà C (*trễ 19 tháng so với thỏa thuận trong hợp đồng*). Theo Điều 10 hợp đồng trên thì Công ty K phải trả lãi cho bà C trên tổng số tiền đã đóng tính từ ngày trễ hạn theo mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm của Ngân hàng V. Bà C đã đóng cho Công ty K số tiền 1.020.878.588 đồng (*theo giấy xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính ngày 25/11/2015*), còn số tiền 53.730.452 đồng nguyên đơn sẽ đóng cho bị đơn khi bị đơn làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho nguyên đơn (*trong đó, số tiền bà C đã đóng tính đến ngày 31/3/2014 là 644.774.068 đồng*). Tuy nhiên, đến nay Công ty K vẫn chưa trả cho bà C số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ.

Nay nguyên đơn bà C khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc K trả ngay một lần khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật cho nguyên đơn số tiền lãi do chậm giao nhà:

- Thời gian chậm giao nhà: 19 tháng (*tính từ tháng 4/2014 đến tháng 11/2015*).

- Lãi suất tiền gửi 12 tháng của ngân hàng V: 6,8%/năm.

Tổng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn:

$(644.774.068 \text{ đồng} \times 6,8\%) : 12 \times 19 = 69.420.674 \text{ đồng}$.

Ngoài ra, nguyên đơn không có ý kiến, yêu cầu nào khác.

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

Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng phía Công ty K vắng mặt nên không thể tiến hành phiên hòa giải. Do đó Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Phía nguyên đơn bà Nguyễn Mỹ C có đơn xin vắng mặt.

- Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do tại phiên tòa lần thứ 2.

+ *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 10, 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, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp. 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 đã chấp hành đúng những quy định về thủ tục tố tụng.

- *Về nội dung*: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Mỹ C là có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà Nguyễn Mỹ C khởi kiện Công ty K để đòi Công ty K thực hiện nghĩa vụ dân sự trả tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mua bán căn hộ mà Công ty K có trụ sở tại Quận 10, nên đây là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng của các đương sự:

Bà C khởi kiện Công ty K để đòi tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mua bán căn hộ nên bà C tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn, Công ty K là bị đơn là phù hợp với quy định tại Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn bà C xin vắng mặt (*theo đơn xin vắng mặt lập ngày 14/5/2019*). Bị đơn Công ty K được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, nên Tòa xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn là đúng theo quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ Hợp đồng số 0198/017T06_K1GV/HĐMB mua bán dự án cụm cao ốc K đường Q, Phường B, quận G được bà C ký với Công ty K ngày 31/10/2012 để mua căn hộ vị trí 017, tầng 6, diện tích 75,7 m² với tổng giá trị hợp đồng đã bao gồm thuế VAT sau khi chiết khấu là 1.074.609.040 đồng. Thời hạn giao nhà theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng dự kiến vào quý 4 năm 2013, nhưng không trễ hạn quá 3 tháng, như vậy được hiểu hạn chót giao nhà chậm nhất là ngày 31/3/2014. Theo thỏa thuận tại hợp đồng, bà C đã đóng cho Công ty K tổng cộng số tiền tính đến ngày 31/3/2014 là 664.774.68 đồng (*theo các chứng từ bản sao do nguyên đơn bà C nộp Tòa đính kèm trong hồ sơ vụ án*). Nhưng đến tận ngày 27/11/2015 bà C mới được bàn giao căn hộ (*theo biên bản bàn giao căn hộ ngày 27/11/2015 của Công ty K*). Như vậy thời gian bàn giao căn hộ

trễ hạn so với hợp đồng là 19 tháng như nguyên đơn bà C trình bày là có cơ sở (được tính từ ngày 01/4/2014 đến ngày 26/11/2015).

Theo quy định tại Điều 10 của Hợp đồng mua bán mà giữa bà C và Công ty K đã thỏa thuận với nhau, thể hiện “...*Trường hợp bên A bàn giao căn hộ chậm hơn so với dự kiến được quy định tại điều khoản 4 của Hợp đồng này, thì bên A tính lãi cho bên B trên tổng số tiền của các đợt đã thanh toán tính từ ngày trễ hạn. Lãi suất được áp dụng là lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng của ngân hàng V...*”

Nay bà C khởi kiện yêu cầu phía bị đơn Công ty K phải trả tiền lãi chậm bàn giao căn hộ với thời gian là 19 tháng theo quy định tại Điều 4 và Điều 10 của Hợp đồng là hoàn toàn có cơ sở được Tòa án chấp nhận. Về mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng của ngân hàng V theo như thỏa thuận của các bên, tại thời điểm Tòa xét xử có mức 6,8%/năm, số tiền được tính là:

$$\left(\frac{644.774.068 \text{ đồng} \times 6,8\%}{12 \text{ tháng}} \right) \times 19 \text{ tháng} = 69.420.674 \text{ đồng}.$$

Bị đơn Công ty K phải trả cho bà C số tiền như trên là phù hợp với sự thỏa thuận của hai bên tại Hợp đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn bà C được Tòa án chấp nhận nên bị đơn Công ty K phải chịu án phí theo quy định Điều 3, Điều 6 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm a, b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 280; 281; 283 và Điều 290 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 3, Điều 6 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Mỹ C.

1. Buộc bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc K trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Mỹ C số tiền lãi phát sinh do chậm bàn giao căn hộ là

69.420.674 (*sáu mươi chín triệu, bốn trăm hai mươi nghìn, sáu trăm bảy mươi bốn*) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: 3.471.033 (*ba triệu, bốn trăm bảy mươi mốt nghìn, không trăm ba mươi ba*) đồng bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc K chịu. Nguyên đơn bà Nguyễn Mỹ C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Mỹ C số tiền tạm ứng án phí 2.097.145 (*hai triệu, không trăm chín mươi bảy nghìn, một trăm bốn mươi lăm*) đồng đã tạm nộp theo biên lai thu tiền số AA/2018/0016619 ngày 03/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm. Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với các đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (*đã được sửa đổi bổ sung năm 2014*) 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 Điều 9 Luật Thi hành án dân sự (*đã được sửa đổi bổ sung năm 2014*); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (*đã được sửa đổi bổ sung năm 2014*)./.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.10;
- THADS Q.10;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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

Nguyễn Tấn Chính