

Số: 418/2017/DS-ST

Ngày: 29-9-2017

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: Bà Bùi Thị Tô Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Dung

2. Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Anh Thư - 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 Lưu Thị Thúy Hằng- Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2017/TLST-DS ngày 18 tháng 01 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 198/2017/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 153/2017/QĐST- DS ngày 13/9/2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Ông Trương Khắc V (có mặt).

- Bà Nguyễn Thị Thanh T (có mặt).

Thường trú: Thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Địa chỉ liên hệ: số X đường L, Phường Y, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển địa ốc K

Trụ sở: số X đường S, Phường C, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Trịnh Minh T – Giám đốc Công ty (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/01/2017 của nguyên đơn ông Trương Khắc V, Bà Nguyễn Thị Thanh T và tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

Ngày 17/9/2012 nguyên đơn ký kết với Công ty cổ phần đầu tư và phát triển địa ốc K (sau đây gọi tắt là Công ty K) Hợp đồng mua bán số: 0110/002T02-K1GV/HĐMB. Theo hợp đồng Công ty K bán cho ông V, bà T căn hộ số 00, tầng 0, khối Z thuộc dự án Cụm Cao ốc K – tại đường Q, Phường X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích căn hộ là 60.4 m², giá tiền căn hộ 811.365.280 đồng. Thời hạn bàn giao căn hộ dự kiến vào quý IV năm 2013 nhưng không trễ quá 03 tháng. Trường hợp Công ty K chậm bàn giao căn hộ theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng thì Công ty K phải trả lãi cho ông V, bà T 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 Vietcombank. Tại thời điểm giao kết hợp đồng dự án cụm Cao ốc K đã được triển khai xong phần móng của tòa nhà.

Thực hiện hợp đồng, ông V, bà T đã thanh toán tiền mua căn hộ cho Công ty K theo đúng thỏa thuận, tính đến ngày 01/4/2014 ông V, bà T đã thanh toán cho Công ty K được 477.293.956 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 24/12/2015 Công ty K mới bàn giao căn hộ cho ông V, bà T. Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho đến nay, Công ty K không tiến hành làm các thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho ông V, bà T.

Ngày 28/02/2017 nguyên đơn có bản tự khai rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Công ty K phải bồi thường chi phí thuê nhà cho nguyên đơn do Công ty K chậm bàn giao căn hộ với số tiền 160.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn ông V, bà T rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Công ty K phải trả số tiền lãi là 88.291.350 do chậm thực hiện việc bàn giao căn hộ, giữ nguyên yêu cầu buộc Công ty K phải tiến hành làm các thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ chung cư cho ông V, bà T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tiến hành thu thập chứng cứ theo đúng quy của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, còn vi phạm về thời hạn đưa vụ án ra xét xử.

Về việc giải quyết vụ án: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông V, bà T rút một phần yêu cầu Công ty K phải trả số tiền lãi là 88.291.350 do chậm thực hiện việc bàn giao căn hộ và số tiền 160.000.000 đồng về chi phí thuê nhà. Theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản buộc Công ty K phải tiến hành các thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ chung cư cho ông V, bà T là có cơ sở.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ tranh chấp:

Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn ông V, bà T khởi kiện Công ty K về việc trả số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn hộ nên có cơ sở xác định đây là vụ án dân sự về “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự không tranh chấp với nhau về bất động sản nên Tòa án nhân dân Quận 10 có thẩm quyền xét xử sơ thẩm vụ án là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự (nơi bị đơn Công ty K có trụ sở chính).

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty K đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng Công ty K không cung cấp chứng cứ, và không có ý kiến phản hồi về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do đó Tòa án căn cứ vào các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để giải quyết vụ án. Mặt khác, Công ty K vắng mặt tại phiên hòa giải nên Tòa án không tiến hành hoà giải được vụ án. Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty K vắng mặt đến lần thứ hai mà không có người đại diện tham gia phiên tòa và không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

- Căn cứ Hợp đồng mua bán số: 0110/002T02-K1GV/HĐMB giữa Công ty K với ông V, bà T có căn cứ để xác định việc mua bán căn hộ giữa hai bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện.

Ngày 28/02/2017 nguyên đơn có bản tự khai rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Công ty K bồi thường chi phí thuê nhà cho nguyên đơn do Công ty K chậm bàn giao căn hộ với số tiền 160.000.000 đồng, là hoàn toàn tự nguyện, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông V, bà T rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Công ty K phải trả số tiền lãi là 88.291.350 đồng do chậm thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn hộ. Xét, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 88.291.350 đồng là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội là có cơ sở nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty K phải có trách nhiệm làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ chung cư. Theo quy định tại mục 5.7 Điều 5 của Hợp đồng mua bán số: 0110/002T02-K1GV/HĐMB ngày 17/9/2012 quy định “Bên A (Công ty K) có nghĩa vụ hướng dẫn bên B (nguyên đơn) thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc xác lập quyền sở hữu căn hộ. Sau khi hoàn thành công trình bên A (Công ty K) phải bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bên B (nguyên đơn) ngay khi được

cơ quan chức năng cấp”. Ngày 24/12/2015 Công ty K đã bàn giao căn hộ cho ông V, bà T nhưng cho đến nay Công ty K vẫn không tiến hành các thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho nguyên đơn. Như vậy Công ty K đã vi phạm quy định tại mục 5.7 Điều 5 của Hợp đồng mua bán nói trên. Ngoài ra, tại khoản 4 Điều 13 Luật kinh doanh bất động sản có quy định về trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản như sau: “Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng cho người mua hoặc kể từ ngày hết hạn thuê mua thì phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận”. Xét, tại thời điểm Công ty K bàn giao căn hộ cho nguyên đơn đến nay đã quá 50 ngày và nguyên đơn không có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ nhưng Công ty K vẫn chưa làm thủ tục để cơ quan Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho nguyên đơn là Công ty K vi phạm quy định nói trên của Luật kinh doanh bất động sản. Do đó việc nguyên đơn yêu cầu Công ty K phải tiến hành các thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ chung cư cho nguyên đơn là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Xét Giấy xác nhận ngày 25/12/2015 của Công ty K thì nguyên đơn còn nợ Công ty K số tiền 39.830.659 đồng. Theo hợp đồng, số tiền này sẽ được nguyên đơn trả hết cho bị đơn ngay sau khi bị đơn tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn cũng như bị đơn không có yêu cầu gì về số tiền này, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ 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.

Trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn, bị đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 13, Điều 16, Điều 17, Điều 18 và Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản;

- Căn cứ Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ 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:

[1]. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Khắc V, Bà Nguyễn Thị Thanh T về việc yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư và phát triển địa ốc K bồi thường chi phí thuê nhà cho nguyên đơn là 160.000.000 đồng. Và đình chỉ xét xử việc yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư và phát triển địa ốc K trả số tiền lãi là 88.291.350 đồng.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trương Khắc V, Bà Nguyễn Thị Thanh T.

Buộc Công ty cổ phần đầu tư và phát triển địa ốc K có nghĩa vụ làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho nguyên đơn ông Trương Khắc V, Bà Nguyễn Thị Thanh T đối với căn hộ số 00, tầng 0, khối Z thuộc dự án Cụm Cao ốc K – tại đường Q, Phường X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà Công ty cổ phần đầu tư và phát triển địa ốc K chưa làm thủ tục nói trên thì nguyên đơn ông Trương Khắc V, Bà Nguyễn Thị Thanh T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ nói trên.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

[2]. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển địa ốc K không phải chịu án phí.

Trả lại cho nguyên đơn ông Trương Khắc V, Bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.207.284 đồng (sáu triệu hai trăm lẻ bảy ngàn hai trăm tám mươi bốn đồng), theo biên lai thu tiền số 0000893 ngày 12/01/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án ngay trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày tính từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày tính từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

Trường hợp bản án 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./.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.10;
- Chi cục THADS Q.10;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Bùi Thị Tố Nhân