

TÒA ÁN NHÂN DÂN Q.HẢI CHÂU
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Bản án số 16/2023/DS-ST

Ngày 22/03/2023

V/v “*Tranh chấp*

hợp đồng mua bán nhà”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do – Hạnh Phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HẢI CHÂU, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Phương Thảo

- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Xuân Tùng

Ông Nguyễn Văn Sanh

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thùy Trâm - Thư ký Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Ly Na – Kiểm sát viên

Ngày 22/3/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 250/2022/TLST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/QĐXXST-DS ngày 13/02/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2023/QĐST-DS ngày 03/3/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2023/QĐST-DS ngày 03/3/2023 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Duyệt Huy P, sinh năm 1972. Địa chỉ: 847/12/5 N, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

* *Bị đơn:* Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ địa ốc B (viết tắt là Công ty). Địa chỉ: 293 N, phường H, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bảo H – Tổng Giám đốc, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng, nguyên đơn trình bày:* Vào ngày 29/11/2018, ông P có mua 1 căn nhà của Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ địa ốc B, căn nhà B06 tại Đường K108 N, quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng và hẹn quý 1 năm 2019 sẽ bàn giao Giấy CNSDNO và SĐĐO theo hợp đồng mua bán nhà 2018/HĐKT/BBL/GH với số tiền là 2.075.000.000 đồng. Ông P đã thanh toán cho Công ty số tiền 1.971.250.000 đồng. Nhưng đến tháng 01/2021, Công ty vẫn không thể bàn giao sổ nên ông P đã gặp đại diện Công ty là ông Nguyễn Bảo H bàn giao trả lại nhà cho Công ty cũng như báo cho Công ty các chi phí mà ông P đã bỏ tiền ra để sửa lại căn nhà do hư hại chưa qua sử dụng như sau:

+ Trám lại các vết nứt của mặt tiền, vết nứt các phòng, chống thấm trần nhà và toàn bộ căn nhà cũng như sơn phết lại căn nhà hết số tiền là 45.000.000 đồng. Do đó Công ty B trả lại cho ông P số tiền là 1.971.250.000 đồng (đã đóng trước đây) + 45.000.000 đồng (tiền sửa chữa) = 2.016.250.000 đồng.

Vào ngày 23/01/2021, ông P nhận lại số tiền là: 700.000.000 đồng, Công ty B còn nợ lại là 1.316.250.000 đồng và hẹn thanh toán trước ngày 30/5/2021 nhưng không thanh toán tiền đúng hạn. Tính đến ngày 28/3/2022, Công ty thanh toán gần hết số tiền đó và còn nợ ông P số tiền 16.250.000 đồng.

Tại đơn khởi kiện, ông P yêu cầu Công ty cổ phần Thương mại và Địa ốc B thanh toán tổng số tiền 556.344.000 đồng, trong đó gồm: Tiền nợ Công ty chưa thanh toán là 16.250.000 đồng; lãi suất chậm thanh toán số tiền 1.271.250.000 đồng là 203.823.000 đồng; lãi suất chậm thanh toán số tiền 1.316.250.000 đồng là 178.571.000 đồng; số tiền phạt 8% vi phạm hợp đồng mua bán nhà là 157.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa hôm nay, ông Dũng Huy P thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần Thương mại và Địa ốc B trả số tiền là 56.042.119 đồng (Năm mươi sáu triệu, không trăm bốn mươi hai nghìn, một trăm mười chín đồng), trong đó tiền nợ chưa thanh toán là 16.250.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán theo mức lãi suất 10%/năm tính đến ngày 22/3/2023 là 39.792.119 đồng, cụ thể như sau:

1. Từ ngày 30/05/2021 đến 06/6/2021 (08 ngày): 1.316.250.000 đồng x 08 ngày x 10%/năm : 365 ngày = 2.884.931 đồng

2. Từ ngày 07/6/2021 đến 15/6/2021 (09 ngày): 1.016.250.000 đồng x 09 ngày x 10%/năm : 365 ngày = 2.505.821 đồng.

3. Từ ngày 16/6/2021 đến 13/12/2021 (181 ngày): 516.250.000 đồng x 181 ngày x 10%/năm : 365 ngày = 25.600.342 đồng.

4. Từ ngày 14/12/2021 đến 20/01/2022 (38 ngày): 316.250.000 đồng x 38 ngày x 10%/năm : 365 ngày = 3.292.465 đồng.

5. Từ ngày 21/01/2022 đến ngày 27/3/2022 (66 ngày): 216.250.000 đồng x 66 ngày x 10%/năm : 365 ngày = 3.910.273 đồng.

6. Từ ngày 28/3/2022 đến ngày 22/3/2023 (359 ngày): 16.250.000 đồng x 359 ngày = 1.598.287 đồng.

Đối với yêu cầu số tiền phạt 8% vi phạm hợp đồng mua bán nhà là 157.000.000 đồng, ông P xin rút yêu cầu này.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần đối với bị đơn để cung cấp bản khai và hòa giải theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, tuy nhiên Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ địa ốc B vắng mặt và không có lý do gì về việc vắng mặt nên không có bản khai và hòa giải về nội dung tranh chấp trong vụ án được.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, phát biểu:

Đối với thủ tục tố tụng: Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự trong vụ án đã được đảm bảo thực hiện đúng, đầy đủ các nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ địa ốc B vắng mặt tại Tòa án trong các phiên họp kiểm tra, giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải và không có văn bản trình bày ý kiến là chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt là đúng quy định.

Đối với nội dung vụ án: Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phần trình bày của đương sự tại phiên tòa hôm nay và các quy định của pháp luật, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ địa ốc B phải thanh toán cho ông Dụng Huy P số tiền tính đến ngày 22/3/2023 là 56.042.119 đồng (Năm mươi sáu triệu, không trăm bốn mươi hai nghìn, một trăm mười chín đồng), trong đó tiền nợ chưa thanh toán là 16.250.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán theo mức lãi suất 10%/năm là 39.792.119 đồng.

Đình chỉ yêu cầu của ông Dụng Huy P về việc yêu cầu tiền phạt 8% vi phạm hợp đồng mua bán nhà là 157.000.000 đồng.

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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, phát biểu quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay, bị đơn Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ địa ốc B vắng mặt và không có lý do. Do đó, HĐXX căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] *Về nội dung:* Ông Dụng Huy P và Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ địa ốc B có ký hợp đồng mua bán nhà 2018/HĐKT/BBL/GH ngày 29/11/2018, với các nội dung sau: Ông P mua của Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ địa ốc B căn nhà Lô đất (nhà) B06, Khu: B đường K108 N, Phường H, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng. Tổng giá mua bán căn nhà là: 2.075.000.000 VNĐ (Hai tỷ không trăm bảy mươi lăm triệu đồng chẵn). Quý 1 năm 2019 sẽ bàn giao GCNSDNO và SĐDO theo hợp đồng mua bán nhà 2018/HĐKT/BBL/GH. Thực hiện hợp đồng, ông P đã thanh toán 1.971.250.000 đồng cho Công ty. Đến tháng

01/2021, Công ty B vẫn không thực hiện việc bàn giao giấy tờ theo thỏa thuận nên các bên thống nhất bàn giao trả lại nhà cho Công ty B và Công ty có trách nhiệm hoàn trả lại tiền ông P đã nộp và chi phí sửa chữa nhà 1.971.250.000 đồng (đã đóng trước đây) + 45.000.000 đồng (tiền sửa chữa) = 2.016.250.000 đồng theo biên bản thỏa thuận ngày 23/01/2021.

Ngày 23/01/2021, Công ty đã thanh toán cho ông P số tiền 700.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.316.250.000 đồng hẹn thanh toán trước ngày 30/5/2021 tuy nhiên Công ty đã không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán số tiền trên cho ông P, cụ thể:

Ngày 07/6/2021 đã chuyển khoản trả số tiền là 300.000.000 đồng, còn lại 1.016.250.000 đồng.

Ngày 16/6/2021 đã chuyển khoản trả số tiền là 500.000.000 đồng, còn lại $1.016.250.000 - 500.000.000 = 516.250.000$ đồng

Ngày 14/12/2021 đã chuyển khoản trả là 200.000.000 đồng, còn lại $516.250.000 - 200.000.000 = 316.250.000$ đồng.

Ngày 21/01/2022, đã chuyển khoản trả là 100.000.000 đồng, còn lại $316.250.000 - 100.000.000 = 216.250.000$ đồng.

Ngày 28/3/2022, đã chuyển khoản trả là 200.000.000 đồng, còn lại $216.250.000 - 200.000.000 = 16.250.000$ đồng.

Ông P yêu cầu Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ địa ốc B phải thanh toán cho ông số tiền là 16.250.000 đồng.

Xét thấy, Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ địa ốc B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền cho ông P nên yêu cầu của ông P là có căn cứ theo quy định tại Điều 351, 352, 353 Bộ luật Dân sự nên HĐXX chấp nhận yêu cầu của ông P, buộc Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ địa ốc B phải thanh toán cho ông Dụng Huy P số tiền 16.250.000 đồng.

Về lãi: Ông P yêu cầu thanh toán số tiền chậm trả theo mức lãi suất chậm thanh toán là 10%/năm tính đến ngày 22/3/2023 là 39.792.119 đồng, cụ thể:

1. Từ ngày 30/05/2021 đến 06/6/2021 (08 ngày): $1.316.250.000 \text{ đồng} \times 08 \text{ ngày} \times 10\%/\text{năm} : 365 \text{ ngày} = 2.884.931 \text{ đồng}$

2. Từ ngày 07/6/2021 đến 15/6/2021 (09 ngày): $1.016.250.000 \text{ đồng} \times 09 \text{ ngày} \times 10\%/\text{năm} : 365 \text{ ngày} = 2.505.821 \text{ đồng}$.

3. Từ ngày 16/6/2021 đến 13/12/2021 (181 ngày): $516.250.000 \text{ đồng} \times 181 \text{ ngày} \times 10\%/\text{năm} : 365 \text{ ngày} = 25.600.342 \text{ đồng}$.

4. Từ ngày 14/12/2021 đến 20/01/2022 (38 ngày): $316.250.000 \text{ đồng} \times 38 \text{ ngày} \times 10\%/\text{năm} : 365 \text{ ngày} = 3.292.465 \text{ đồng}$.

5. Từ ngày 21/01/2022 đến ngày 27/3/2022 (66 ngày): $216.250.000 \text{ đồng} \times 66 \text{ ngày} \times 10\%/\text{năm} : 365 \text{ ngày} = 3.910.273 \text{ đồng}$.

6. Từ ngày 28/3/2022 đến ngày 22/3/2023 (359 ngày): $16.250.000 \text{ đồng} \times 359 \text{ ngày} = 1.598.287 \text{ đồng}$.

Xét thấy, theo biên bản thỏa thuận số 01/BB/BBL-GH01 ngày 23/01/2021, Công ty có nghĩa vụ thanh toán số tiền 1.316.250.000 đồng trước ngày 30/5/2021. Nghĩa vụ thanh toán của Công ty phát sinh từ thời điểm ngày chậm thanh toán 30/5/2021 nên yêu cầu của ông P tính lãi từ ngày 30/5/2021 là có cơ sở, HĐXX chấp nhận.

Đối với mức lãi suất nguyên đơn yêu cầu, các bên không thỏa thuận cụ thể mức lãi suất ngân hàng nào, lãi suất cho vay ngắn hạn, trung hạn hay dài hạn, Công ty đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán do đó mức lãi suất 10%/năm theo yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự nên HĐXX chấp nhận, buộc Công ty phải thanh toán cho ông Dụng Huy P số tiền lãi tính đến ngày 22/3/2023 là 39.792.119 đồng.

Đối với yêu cầu Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ địa ốc B thanh toán số tiền phạt 8% vi phạm hợp đồng mua bán nhà là 157.000.000 đồng, ông P rút yêu cầu này nên HĐXX đình chỉ yêu cầu này.

Tổng số tiền buộc Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ địa ốc B phải trả cho ông Dụng Huy P là 56.042.119 đồng (Năm mươi sáu triệu, không trăm bốn mươi hai nghìn, một trăm mười chín đồng), trong đó tiền nợ chưa thanh toán là 16.250.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán theo mức lãi suất 10%/năm tính đến ngày 22/3/2023 là 39.792.119 đồng.

[3] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Án phí dân sự sơ thẩm Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ địa ốc B phải chịu là 2.802.105 đồng. Hoàn trả lại cho ông Dụng Huy P tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 13.126.880 đồng theo biên lai thu số 0001982 ngày 29.6.2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

[4] Xét những đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa hôm nay là có cơ sở, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 117, 351, 352, 353, 357, 468 Bộ luật dân sự; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dụng Huy P đối với Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ địa ốc B về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà". Buộc Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ địa ốc B phải thanh toán cho

ông Dụng Huy P số tiền là 56.042.119 đồng (Năm mươi sáu triệu, không trăm bốn mươi hai nghìn, một trăm mười chín đồng), trong đó tiền nợ chưa thanh toán là 16.250.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán theo mức lãi suất 10%/năm tính đến ngày 22/3/2023 là 39.792.119 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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 người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 Bộ luật dân sự 2015.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Dụng Huy P đối với yêu cầu Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ địa ốc B thanh toán tiền phạt 8% vi phạm hợp đồng mua bán nhà là 157.000.000 đồng.

3. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ địa ốc B phải chịu là 2.802.105 đồng. Hoàn trả lại cho ông Dụng Huy P số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 13.126.880 đồng theo biên lai thu số 0001982 ngày 29.6.2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

4. Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt 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.

Nơi nhận:

- VKSND quận Hải Châu;
- Các đương sự;
- Chi cục THA DS quận Hải Châu;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Phương Thảo