TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 286/2017/ DSST
Ngày: 26/7/2017
"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 8 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thúy Hòa
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Nguyễn Thị Kính
2. Bà Võ Thị Thanh Ngọc

***-Thư ký phiên tòa*:** Bà Lê Thị Mai Trang, Thư ký Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh *tham gia phiên tòa*: Bà Phan Tuyết Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án thụ lý số 104/2016/TLST-DS ngày 12 tháng 5 năm 2016 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 73/2017/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 70/2017/QĐ-HPT ngày 04/7/2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông PT, sinh năm 1957

Địa chỉ: 853 đường B, Phường N, Quận J, Thành phố H

Địa chỉ liên lạc: Phòng số 9.06, lầu 9 chung cư C, đường D, Phường N, Quận J, Thành phố H.

(Vắng mặt)

Bị đơn: Công ty V

Địa chỉ: 312-314 đường X, Phường G, Quận J, Thành phố H

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông L, sinh năm 1983

Địa chỉ : Thôn Đ, xã T, huyện NT, tỉnh Q; Địa chỉ liên lạc: 76 đường T, Phường S, Quận B, Thành phố H . Theo văn bản ủy quyền ngày 24/7/2017

(Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và đơn yêu cầu xét xử vắng mặt ngày 05/6/ 2017 nguyên đơn ông PT trình bày: Ngày 19/02/2011 ông PT và Công ty V đã ký hợp đồng số 32/2011/HĐMBCH-VHP để mua bán 01 căn hộ chung cư cao cấp Vạn Hưng Phát tại địa

chỉ 339 đường Bông Sao, Phường N, Quận J, Thành phố H. Theo hợp đồng các bên thỏa thuận mua bán 01 căn hộ số C1A-LA, tầng 12 diện tích 50,37m2 tại địa chỉ trên với giá tổng cộng là 1.097.058.600 đồng. Thời hạn giao nhà vào 30/3/2013. Nếu bàn giao căn hộ chậm quá 03 tháng tính từ ngày 30/6/2013 thì Công ty V phải chịu phạt tính trên số tiền bên mua đã giao theo lãi suất ngắn hạn (kỳ hạn 06 tháng) của Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt nam nhưng không quá 01 năm tính kể từ ngày 30/3/2013. Tính từ ngày 30/3/2014 nếu bên bán vẫn chưa giao nhà thì phải chịu phạt 15% trên tổng giá trị đã thanh toán và bên mua có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện theo qui định. Ông PT đã nộp số tiền 219.411.720 đồng (20% giá trị hợp đồng) vào ngày 30/10/2010, 109.705.860 đồng vào ngày 19/02/2011. Tổng cộng bị đơn đã nhận 329.117.580 đồng nhưng bị đơn đến hết tháng 4/2014 vẫn không có nhà để giao mặc dù ông PT đã nhiều lần liên hệ nhắc nhở. Thực tế công trình xây dựng nhà mới ở giai đoạn đổ móng rồi ngưng lại không thấy xây dựng nữa. Thời gian chờ đợi đã kéo dài quá lâu nên ông PT khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà số 32/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 19/02/2011 với Công ty V, buộc bị đơn phải trả lại số tiền ông PT đã đóng là 329.117.580 đồng, không yêu cầu tính lãi ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Công ty V có đại diện theo ủy quyền ông L trình bày: Công ty V thừa nhận lời khai của nguyên đơn là đúng sự thật. Do công ty gặp nhiều khó khăn trong kinh doanh nên không thể giao nhà cho ông PT theo thỏa thuận trong hợp đồng. Công ty đồng ý hủy hợp đồng mua bán căn hộ số 32/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 19/02/2011 với ông PT và đồng ý trả cho ông PT toàn bộ số tiền ông PT đã đóng là 329.117.580 đồng trong thời hạn 03 tháng tính kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu ý kiến: Tòa án nhân dân Quận 8 thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, đúng quy định pháp luật. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự tuân thủ pháp luật không vi phạm Tố tụng. Về nội dung đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên Toà, Hội đồng xét xử nhận định :

[1].Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Xét đơn khởi kiện của ông PT thì đây là tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ tọa lạc tại Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, nên theo qui định của các Điều 26; Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8 Thành phố Hồ Chí Minh

[2].Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn ông PT đã có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt nguyên đơn theo quy định tại điều 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3].Về các yêu cầu của các đương sự:

Xét ông PT và Công ty V có ký hợp đồng mua bán căn hộ số 32/2011/HĐMBCH-VHP ngày 19/02/2011. Hai bên đã thỏa thuận giá cả và thời điểm giao nhận căn hộ vào ngày 30/3/2013, nếu bên bán chậm bàn giao căn hộ thì phải chịu tiền lãi trên trên số tiền bên mua đã đóng nhưng cũng không quá 01 năm. Như vậy thời hạn cuối cùng để bên bán bàn giao căn hộ cho bên mua là 01/4/2014. Ông PT đã nộp số tiền mua căn hộ đúng hợp

đồng nhưng bị đơn lại không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình về tiến độ xây dựng công trình. Tại tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng đã thừa nhận việc Công ty V không thể thực hiện đúng hợp đồng đã ký với ông PT, đồng ý hủy hợp đồng số 32/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 19/02/2011 giữa Công ty V với ông PT và trả lại toàn bộ số tiền ông PT đã đóng là 329.117.580 đồng. Như vậy ông PT yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn hộ số 32/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 19/02/2011 với Công ty V và Công ty V phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã đóng là phù hợp với qui định tại Điều 423, Điều 424, Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên chấp nhận.

Đối với yêu cầu trả tiền ngay sau ngày bản án có hiệu lực pháp luật Hội đồng xét xử nhận thấy Công ty V nhận tiền của ông PT từ năm 2011, ông PT cũng không yêu cầu công ty trả tiền lãi do vi phạm hợp đồng vì vậy chấp nhận yêu cầu của ông PT buộc Công ty V phải trả cho ông PT 329.117.580 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Để đảm bảo quyền lợi của bên được thi hành án cần áp dụng Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong thời gian chưa thi hành án tính từ thời điểm có đơn yêu cầu Thi hành án của bên được thi hành án.

[4].Về án phí dân sự sơ thẩm :

Xét phía bị đơn có lỗi nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn; Nguyên đơn không phải chịu án phí và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều 423, Điều 424, Điều 427 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Luật Thi hành án dân sự;
- Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án ;

Tuyên xử vắng mặt nguyên đơn ông PT

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông PT:

Hủy hợp đồng mua bán căn hộ số 32/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 19/02/2011 giữa ông PT với Công ty V.

Buộc Công ty V thanh toán cho ông PT số tiền 329.117.580 (Ba trăm hai mươi chín triệu một trăm mười bảy ngàn năm trăm tám mươi) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực Pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu Công ty V không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền, thì hàng tháng Công ty V còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thanh toán

2.Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty V phải chịu là 16.455.879 (Mười sáu triệu bốn trăm năm mươi lăm ngàn tám trăm bảy mươi chín) đồng

Hoàn trả lại cho ông PT số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.462.130 (Chín triệu bốn trăm sáu mươi hai ngàn một trăm ba mươi)đồng theo biên lai thu tiền số AD/2014/0001215 ngày 20/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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.

4. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.8;
- THA DS Q8;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ (**…**)

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

Lê Thúy Hòa