TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN B** **THÀNH PHỐ H**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 24 /2024/DSST
Ngày 28/3/2024
V/v: tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN B , THÀNH PHỐ H

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hoàng Thị Thuỳ

Ông Nguyễn Minh Tuấn

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Ngọt - Thư ký Tòa án nhân dân quận **B** .

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B*** *tham gia phiên tòa:*

Bà Phong Thị Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận **B** , thành phố **H** xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 73/2024/ DSST ngày 09 tháng 10 năm 2023, về việc: "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2024/QĐST- DS ngày 19 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên toà số 12 /2024/ QĐST – DS ngày 07 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn: Công ty cổ phần Thương Mại Quảng Cáo xây dựng Địa Ốc V**
Địa chỉ: Số 202 Hồ Tùng Mậu, phường Phúc Diễn, quận **B** , Thành phố **H** .
Đại diện theo pháp luật: Bà Đào Thị N – Chức vụ: Tổng giám đốc
Đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị Thu H
Ông Phạm Xuân D
Ông Trần Việt D
Theo giấy ủy quyền số 227/ UQ – VH ngày 16/6/2023 của Công ty cổ phần thương mại – quảng cáo – xây dựng – địa ốc V.
(Ông D có mặt tại phiên toà)
*** Bị đơn**: **Ông Lê Xuân H**
HKTT+ Cư trú: Căn hộ 1606, Toà nhà S1, Dự án khu nhà ở Văn phòng, số 136 H, tổ 12 phường P, quận **B** , Thành phố **H** .

(Vắng mặt tại phiên toà)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện cùng các lời khai trong quá trình tố tụng tại Toà án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 01/06/2018, Công ty **V** và ông Lê Xuân **H** có ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số GM/S1.1606/2018/HĐMB và các Phụ lục kèm theo (sau đây gọi là "Hợp đồng"), theo đó Công ty **V** bán cho ông Lê Xuân **H** căn hộ chung cư số 1606, Phân khu S1, thuộc Dự án Khu nhà ở - Văn phòng – Dịch vụ số 136 Hồ Tùng Mậu, quận **B** , **H** (Sau đây gọi là "Căn hộ"). Hợp đồng và Phụ lục giữa hai bên có các nội dung chính như sau: Theo Điều 1 Phụ lục ngày 11/6/2019:

Giá bán căn hộ thực tế là: 3.225.046.500 VNĐ (Ba tỷ hai trăm hai mươi lăm triệu, không trăm bốn mươi sáu nghìn, năm trăm đồng)

Khoản 2, Điều 1, Phụ lục 2A: Thanh toán tiền mua căn hộ:

Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ sau đây:

Lần thứ 1: Bên Mua thanh toán cho Bên Bán 30% Tổng Giá Bán Căn Hộ khi ký Phụ lục này. Số tiền này đã bao gồm số tiền Bên Mua đã thanh toán khi ký Hợp Đồng Mua Bán.

Lần thứ 2: Bên Mua thanh toán cho Bên Bán 65% Tổng Giá Bán Căn Hộ chậm nhất vào ngày 15/8/2018; khi đó dự kiến tiến độ xây dựng của Tòa nhà có căn hộ là thi công giai đoạn hoàn thiện.

Lần thứ 3: Bên Mua thanh toán cho Bên Bán 05% Tổng Giá Bán Căn Hộ khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận.

Điểm f và Điểm j, Khoản 1, Điều 5: Quyền của Bên Bán:

"f. Yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp Phí và Lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật."

"j. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường theo quy định của Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền."

Điểm e, Khoản 2, Điều 6 của Hợp đồng: Nghĩa vụ của Bên Mua

Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này.

Khoản 1, Điều 7: Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan

Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các chi phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật và khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.

Điểm a, Khoản 1, Điều 12: Trách nhiệm của hai bên và thực hiện xử lý vi phạm hợp đồng

Nếu Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thảo thuận tại Điều 3 và Phụ lục 2 của Hợp Đồng này thì sẽ bị phạt chậm thanh toán với số tiền bằng 0,05%/ngày

x số ngày chậm thanh toán (tính từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả) x Tổng số tiền chậm thanh toán.

Công ty **V** đã thực hiện nghiêm túc các thỏa thuận trong Hợp Đồng đã ký với ông Lê Xuân **H** . Ngày 08/10/2018, Công ty **V** đã bàn giao Căn hộ cho ông **H** sử dụng theo đúng thời hạn trong Hợp đồng. Tuy nhiên, ông Lê Xuân **H** đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán với Công ty Việt Hân. Cụ thể, theo thỏa thuận trong Hợp đồng, ông Lê Xuân **H** có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty **V** tổng số tiền mua bán là 3.225.046.500 đồng, ông **H** đã thanh toán cho Công ty **V** số tiền 3.093.059.632 đồng nên ông **H** còn phải thanh toán cho Công ty **V** số tiền là 131.986.868 đồng (tiền mua căn hộ theo Hợp đồng) và 17.215.233 đồng (tiền lệ phí trước bạ và phí cấp sổ) vào thời điểm Công ty **V** thông báo về việc bàn giao Giấy chứng nhận. Ngày 08/01/2021, Công ty **V** đã gửi thông báo thanh toán tiền để nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **H** , thời hạn thanh toán chậm nhất vào ngày 20/01/2021. Mặc dù vậy, ông Lê Xuân **H** đã không thanh toán theo thời hạn đã thông báo của Công ty Việt Hân. Sau đó, Công ty **V** tiếp tục gửi các thông báo quá hạn theo các văn bản ngày 25/01/2021, ngày 23/02/2021, ngày 17/03/2021 và ngày 04/4/2022 để yêu cầu ông **H** thanh toán số tiền còn lại, lãi chậm thanh toán và lệ phí trước bạ, phí cấp sổ. Đến thời điểm hiện tại ông **H** vẫn trốn tránh, cố tình chây ỳ, không thanh toán tiền còn nợ cho Công ty Việt Hân. Điều này đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của Công ty Việt Hân. Vì vậy, ngày 01/8/2022, Công ty **V** đã gửi Thông báo khởi kiện số 383/2022/TB-VH tới ông Lê Xuân **H** .

Tính đến ngày 17/10/2023, tổng số tiền ông Lê Xuân **H** phải thanh toán cho Công ty **V** theo Hợp đồng là 215.195.535 đồng *(Hai trăm mười lăm triệu, một trăm chín mươi lăm nghìn, năm trăm ba mươi lăm đồng*), trong đó:

- Số tiền mua căn hộ còn phải thanh toán Lần thứ 3: 131.986.868 đồng;
- Số tiền phạt chậm thanh toán: 131.986.868 đồng x 1.000(ngày) x 0,05% = 65.993.434 đồng;
- Lệ phí trước bạ và phí cấp sổ: 17.215.233 đồng.

Trên cơ sở các nội dung đã trình bày ở trên, Công ty **V** kính đề nghị Quý Tòa giải quyết các yêu cầu của Công ty **V** như sau:

Buộc ông Lê Xuân **H** phải thanh toán cho Công ty **V** số tiền (tạm tính đến ngày 17/10/2023) là 215.195.535 đồng (*Hai trăm mười lăm triệu, một trăm chín mươi lăm nghìn, năm trăm ba mươi lăm đồng*), trong đó:

- Số tiền mua căn hộ còn phải thanh toán Lần thứ 3: 131.986.868 đồng;
- Số tiền phạt chậm thanh toán: 65.993.434 đồng;
- Lệ phí trước bạ và phí cấp sổ: 17.215.233 đồng

Ông Lê Xuân **H** phải tiếp tục chịu tiền phạt chậm thanh toán tính theo lãi suất 0,05%/ngày, tính trên số tiền 131.986.868 đồng cho đến khi thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ thanh toán.

**** Bị đơn là ông Lê Xuân H không đến Toà nên không có lời khai***

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ tính đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm 28/3/2024, cụ thể là: 225.952465 đồng, trong đó:

+ Nợ gốc: 131.986.868 đồng

+ Nợ lãi : 76.750.364 đồng

+ Tiền lệ phí cấp giấy chứng nhận: 17.215.233đồng.

Ông **H** vắng mặt tại phiên toà không có lời khai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B tại phiên toà phát biểu quan điểm:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng:

- Thẩm quyền xét xử: Thời hạn xử lý đơn còn chậm, chưa đảm bảo về thời hạn theo quy định. Đây là vụ kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở giữa pháp nhân và cá nhân, bị đơn có địa chỉ 136 Hồ Tùng Mậu quận **B** , Thành phố **H** nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận **B** theo đúng quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

- Về thu thập chứng cứ, thời hạn chuẩn bị xét xử và lập hồ sơ vụ án:

Vụ án thuộc trường hợp VKS tham gia phiên tòa sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 21, Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải: Tòa án thực hiện đúng quy định tại 208, 209, 210, 211 Bộ luật Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Tòa án thụ lý vụ án ngày 09/10/2023 quyết định đưa vụ án ra xét xử ngày 19/2/2024, xét xử vào ngày 28/3/2024 đúng thời hạn quy định tại Điều 203 BLTTDS

+ Về việc lập hồ sơ vụ án dân sự: đúng quy định tại Điều 204 BLTTDS.

- Về cấp, tống đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng, về chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát:

+ Việc thông báo thụ lý: Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án cho đương sự và VKS đúng quy định tại khoản 1 Điều 196 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về việc tống đạt QĐ đưa vụ án ra xét xử: Tòa án tống đạt cho đương sự, VKS đúng quy định tại khoản 2 Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về việc Tòa án chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát: Đúng quy định tại Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự. Việc bị đơn không đến Toà án làm việc là tự từ bỏ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định tại khoản 2 Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Đề xuất quan điểm giải quyết vụ án:

Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ gốc, nợ lãi theo hợp đồng, lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Về án phí: Ông Lê Xuân **H** phải chịu án phí theo quy định. Hoàn trả cho Công ty **V** số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi Cục thi hành án dân sự quận **B** .

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 tố tụng:

- Về thẩm quyền: Ông Lê Xuân **H** cư trú tại: Căn hộ 1606, Toà nhà S1 Dự án khu nhà ở Văn Phòng – Dịch vụ số 136 Hồ Tùng Mậu, tổ 12, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố **H** . Công ty cổ phần thương mại Quảng Cáo xây dựng Địa Ốc **V** có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở. Do đó, Tòa án nhân dân quận **B** thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng; Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên toà cho ông Lê Xuân **H** nhưng ông **H** không đến Toà án làm việc, vắng mặt lần thứ hai tại phiên toà không có lý do. Việc ông **H** không đến Toà án làm việc và tham gia phiên toà là tự từ bỏ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt ông **H** là đúng quy định của pháp luật.

2. Về nội dung:

**** Xét hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số GM/S1.1606/2018/ HĐMD ngày 01/6/2018:***

Ngày 01/6/2018 Công ty cổ phần thương mại – quảng cáo – xây dựng – địa ốc **V** và ông Lê Xuân **H** đã ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số GM/S1.1606/2018/

HĐMD, nội dung của hợp đồng giải thích từ ngữ, đặc điểm của căn hộ, giá bán của căn hộ được quy định tại phụ lục 2 A của hợp đồng ; Thanh toán theo tiến độ xây dựng căn hộ, quy định về quyền và nghĩa vụ của bên mua, bên bán …Kèm theo hợp đồng mua bán căn hộ có 04 phụ lục hợp đồng kèm theo. Theo phụ lục 2A thì giá bán căn hộ là 3.255.272.400đồng. Các bên thống nhất thanh toán phù hợp với tiến độ xây dựng :

Lần thứ nhất: bên mua thanh toán cho bên bán 30% tổng số giá bán căn hộ

(bao gồm cả số tiền bên mua đã thanh toán khi ký hợp đồng mua bán.

Lần thứ hai: bên mua thanh toán cho bên bán 65% tổng giá bán căn hộ, chậm nhất ngày 15/8/2018.

Lần thứ ba: Bên mua thanh toán cho bên bán 05% tổng giá bán căn hộ khi bên mua được cấp giấy chứng nhận.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông **H** đã thanh toán cho Công ty đủ 02 lần theo thoả thuận trong phụ lục hợp đồng, Công ty đã bàn giao căn hộ cho ông **H** sử dụng sau khi ông **H** thanh toán xong lần thứ 2 cho Công ty với tổng số tiền lần 1 và lần hai là 3.093.059.362đồng. Tuy nhiên, đến lần thứ ba thì ông **H** không thanh toán cho Công ty số tiền 5% tổng giá trị hợp đồng và lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hai bên đã thoả thuận.

Tổng số tiền ông **H** còn nợ gốc theo hợp đồng mua bán là 131.986.868đồng, lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở là 17.215.233đồng. Công ty đã nhiều lần ra thông báo cho ông **H** nhưng ông **H** không đến công ty đóng nốt số tiền nợ gốc và lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của Công ty **V** là hợp pháp có căn cứ theo quy đinh tại Điều 440 Bộ luật dân sự nên HĐXX chấp nhận.

***Xét yêu cầu tính lãi của nguyên đơn:**

Tại khoản 3 Điều 440 Bộ luật dân sự quy định:

"3. Trường hợp bên mua không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật này."

Theo khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự quy định:

"*2. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này"*

Tại Điều 3 và Phụ lục 2 của Hợp Đồng số GM/S1.1606/2018/ HĐMD hai bên thoả thuận mức phạt chậm thanh toán với số tiền bằng 0,05%/ngày tương đương

1,52%/ tháng = 18%/ năm. Mức thoả thuận của hai bên không vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự nên được chấp nhận.

Thời hạn ông **H** vi phạm tính từ ngày 20/01/2021, sau khi công ty gửi thông báo cho ông **H** yêu cầu trả tiền để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **H** nhưng ông **H** không thực hiện.

Do đó tính đến ngày Toà án xét xử ông **H** phải trả cho Công ty số tiền lãi là: 131.986.868đồng x 0,5 %/ ngày x 1.163 ngày = 76.750.364đồng

-Về án phí: Nguyên đơn được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 357, 385, 401, 409, 418, 430, 440, 468 Bộ luật dân sự;

Căn cứ các điều khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; Điều 147, Khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 2, 6, 7, 9, 30 Luật thi hành án dân sự;

Căn cứ Nghị Quyết số 326/NQ – QH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần thương mại quảng cáo xây dựng địa ốc **V** đối với ông Lê Xuân **H** . Buộc ông Lê Xuân **H** phải trả cho Công ty cổ phần thương mại quảng cáo xây dựng địa ốc **V** số tiền nợ gốc theo Hợp Đồng mua bán căn hộ chung cư số GM/S1.1606/2018/ HĐMD và các phụ lục hợp đồng tính đến ngày xét xử sơ thẩm (28/3/2024) với tổng số tiền là 225.952.465 đồng, trong đó:

+ Nợ gốc: 131.986.868 đồng;

+ Nợ lãi: 76.750.364 đồng;

+ Lệ phí cấp giấy chứng nhận: 17.215.233đồng

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với số tiền phải thanh toán kể từ sau ngày tuyên bản án sơ thẩm cho đến khi thanh toán

xong toàn bộ khoản nợ này, theo mức lãi suất 10%/ năm (theo Khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015).

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 và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận việc 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 Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

2.Về án phí sơ thẩm: Ông **H** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 11.297.623đồng; Hoàn trả cho Công ty cổ phần thương mại Quảng Cáo xây dựng Địa Ốc **V** số tiền tạm ứng án phí 5.124.100 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 00044156 ngày 09/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận **B** , Thành phố **H** .

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc được niêm yết hợp lệ./.

Nơi nhận:
- *VKSND quận **B** ;*
*-Chi cục THADS quận **B** ;*
-Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Lê Thị Tuyết