TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 375 / 2017/DS-ST
Ngày 27-9- 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 - TP. HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hoàng Hoa

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Tiêu Kim Thuận
2. Ông Trần Phú Nhuận

- ***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 tham gia phiên tòa : Ông Phan Trần Vĩnh Phúc- Kiểm sát viên

Ngày 27 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 10, địa chỉ số 27 đường Thành Thái, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 475 /2017/TLST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2016 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:173/2017/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2017, Quyết định hoãn phiên toà số: 170 /2017/QĐST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đặng Thế C , sinh năm 1967. (Có mặt)

Thường trú: 167/22 đưởng SVH, Phường A , Quận X. Thành phố Hồ Chí Minh.

Cư trú: Căn hộ X, K1, chung cư KG, Phường Y, Quận GV, Thành phố Hồ Chíí Minh

Người đại diện theo ủy quyền : Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1973

- *Bị đơn:* Công Ty KG
Địa chỉ: 103 Đường SVH (nối dài), Phường A, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: ông Trịnh Minh T, sinh năm: 1985 (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ngân hàng Đ - Chi nhánh tây SG

Có ông Nguyễn Huy H đại diện theo ủy quyền (Có đơn xin vắng mặt).

Trụ sở: 70 đường L , phường W , Quận Y, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện do Ông Đặng Thế C gửi đến Toà án nhân dân Quận X , Thành phố Hồ Chí Minh ngày 06/6/2016 cùng các lời khai, chứng cứ có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Theo hợp đồng số 0086/014 T02- K1GV/HĐMB ngày 12/9/2012, Ông Đặng Thế C đã ký hợp đồng với Công Ty KG, để mua căn hộ chung cư số căn hộ X, K1, chung cư KG, Phường Y, Quận GV,Thành phố Hồ Chí Minh. Với mục đích mua nhà để ở. Giá trị hợp đồng sau chiết khấu là 1.031.859.130 đồng. Theo điều 4 của hợp đồng, bên công Ty KG cam kết thời hạn giao nhà quý IV năm 2013, nhưng không trể quá 3 tháng. Nếu giao nhà chậm trễ, thì bên Công ty KG sẽ trả lãi cho ông Đặng Thế C trên tổng số tiền của các đợt mà ông đã thanh toán tính từ ngày trể hạn theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng của Ngân hàng Vietcombank.

Theo đó, bên mua ông Đặng Thế C đã giao cho bên bán số tiền qua 2 đợt từ ngày 02/2/ 2013 đến ngày 26/2/2013 theo hợp đồng đã thỏa thuận là 980.266.174 đồng.

Đến ngày 03/12/2015, bên bán mới bàn giao nhà cho phia mua nhà sử dụng, trễ 20 tháng. Ông C đã giao cho Công ty KG số tiền 980.266.174 đồng. Do vậy, nay ông Đặng Thế C yêu cầu Công ty KG phải:

1. Trả tiền lãi theo thỏa thuận tại điều 10 khoản 10.1 của hợp đồng. Cụ thể:

   980.266.174 đồng x 7%: 12 tháng x 20 tháng = 98.026.617 đồng.

Tại phiên tòa , qua xét hỏi ông C sửa lại con số và cho rằng do ông H làm đại diện cho nhiều người đã khai trùng số tiền của hồ sơ khác , nay ông yêu cầu tính lại cho đúng là 114.364.386 đồng.

2. Yêu cầu Công ty KG phải giao giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bên mua. Hiện bên mua còn giử lại số tiền 0.5% giá trị hợp đồng bao gồm thuế VAT, nhưng theo điều 3, mục 3.2 của trong hợp đồng thì ngay khi Công ty này thực hiện việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bên mua, thì bên mua ông Đặng Thế C sẽ chuyển trả số tiền này cho phía công ty KG.

Toà án triệu tập Bị đơn công Ty KG hợp lệ nhiều lần đến Toà để tham gia tố tụng, cũng như Công ty này đã nhận được giấy triệu tậpcủa Tòa án nhân dân Quận 10, để tham dự phiên tòa xét xử, nhưng bị đơn vẫn vắng mặt. Theo kết quả trả lời yêu cầu xác minh từ Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thì Công ty KG có trụ sở tại địa chỉ đưởng SVH, Phường A, Quận X, thành Phố Hồ Chí Minh. Ông Trịnh Minh T người đại diện theo pháp luật của công ty có hộ khẩu thường trú tại đây và đang cư trú tại địa chỉ số 166 đường B, Phường 6, Quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi hoãn phiên tòa lần 1,và Tòa án đã tống đạt xét xử lần thứ 2 đối với bị đơn hợp lệ, nhưng Công ty KG và ông Trịnh Minh T vẫn vắng mặt, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn và Người đại diện theo pháp luật của công ty này.

Theo kết quả trả lời xác minh của Sở Nhà Đất Thành Phố Hồ Chí Minh thì công ty KG hiện thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án chung cư KG Quận GV, tại Ngân hàng Đ - Chi nhánh tây SG, nên Tòa án triêu tập Ngân hàng nói trên vào tham gia vụ án với tư cách Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hiện Ngân hàng có văn bản trình bày đối với hồ sơ khách hàng, nếu khách hàng chứng minh được đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với công ty KG thì Ngân hàng đồng ý cho Công ty này lập thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông C. Ngân hàng có yêu cầu được vắng mặt trong tham gia tố tụng tại Tòa và cam kết không khiếu nại thắc mắc về sau.

Kiểm sât viên Viện Kiểm sát nhân dân Quận 10 phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý giải quyết vụ án cho đến trước khi Nghị án là đầy đủ thủ tục và đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu tính lãi của Nguyên đơn và đình chỉ yêu cầu tính lãi vay của Ngân hàng Quân đội do nguyên đơn rút yêu cầu này. Buộc công ty KG phải tiến hành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho phía nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng: Việc khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Thế C đòi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đối với căn hộ số căn hộ X, K1, chung cư KG, Phường Y, Quận GV,Thành phố Hồ Chí Minh, cũng như đòi bồi thường thiệt hại phát sinh từ Hợp đồng mua căn hộ đối với bị đơn Công ty KG là quan hệ pháp luật dân sự về hợp đồng mua bán căn hộ. Vụ án thuộc thẩm quyền của Toà án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét giấy uỷ quyền ngày 30/8/2017 của ông Đặng Thế C cho ông Nguyễn Quang H là đại diện theo uỷ quyền là hợp lệ nên căn cứ khoản 1 Điều 138 Bộ Luật Dân Sự 2015, về đại diện theo uỷ quyền, Hội đồng xét xử chấp nhận việc đại diện cho nguyên đơn của ông H. Hôm nay, ông Đặng Thế C có mặt trực tiếp tham gia phiên tòa.

Xét bị đơn Công Ty KG, đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2, mà vẫn vắng mặt được coi là từ bỏ quyền trình bày ý kiến trước Hội đồng xét xử, căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn.

Đối với Ngân hàng Đ - Chi nhánh SG có văn bản trình bày đầy đủ nội dung yêu cầu của Tòa án và có yêu cầu xin không tham gia tố tụng tại Tòa án, nhận thấy Ngân hàng đã có văn bản trình bày rõ ràng ý kiến của mình, nên việc xin vắng mặt cũng như việc xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng không làm ảnh hưởng việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt Ngân hàng.

- Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thế C đòi bị đơn Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Địa ốc KG phải trả số tiền lãi do Công ty KG chậm thực hiện nghĩa vụ giao nhà, Hội đồng xét xử căn cứ vào điều 4 của hợp đồng quy định thời hạn giao nhà: Hai bên thỏa thuận hạn chót quý 4 năm 2013, nhưng không được chậm quá 3 tháng. Như vậy hạn chót giao nhà trước ngày 01/4/2014 là hết hạn. Nhưng căn cứ biên bản bàn giao nhà của

phía công ty KG ký xác nhận, thì công ty này giao nhà cho vào ngày 03/12/2014. Trể 20 tháng.

Căn cứ theo thỏa thuận tại điều 10 khoản 10.1 của Hợp đồng thì việc công ty KG cam kết trả lãi do vi phạm nghĩa vụ giao nhà, Hội đồng xét xử chấp nhận việc tính lãi của nguyên đơn.

Từ ngày 02/2/2013 đến ngày 26/2/2013, qua 2 đợt giao nhận tiền, Công ty KG xác nhận cho ông Đặng Thế C đã nộp theo giấy chuyển khoản là: 980.226.174 đồng. Lãi suất bình quân của Ngân hàng Vietcombank đối với tiền gửi tiết kiệm 12 tháng trong giai đoạn năm 2013 là 7%/ năm.

980.226.174 đồng x 7%: 12 tháng : 20 tháng = 114.359.720 đồng.

Hội đồng xét xử buộc Công ty KG thanh toán cho ông Đặng Thế C số tiền này là đúng theo thỏa thuận của hợp đồng.

Về yêu cầu Công ty KG thực hiện nghĩa vụ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, thì theo công văn số 8762/STNMT-QLĐ trả lời xác minh của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành Phố trả lời Tòa án Quận 10 thì " Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở có trách nhiệm tổng hợp toàn bộ hồ sơ pháp lý liên quan đến đầu tư xây dựng công trình chung cư (pháp lý khu đất; hồ sơ cấp phép xây dựng và bộ bản vẽ thiết kế đính kèm; hồ sơ hoàn công và bộ bản vẽ đính kèm; công văn xác nhận nghiệm thu công trình xây dựng Chung cư và cơ sở hạ tầng kỹ thuật tại dự án của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; phòng cháy chữa cháy, môi trường, cấp số nhà; sơ đồ nhà đất từng căn hộ và hạng mục công trình tại dự án...) và liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để phối hợp các cơ quan liên quan kiểm tra và có ý kiến cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng trong dự án. Qua rà soát hồ sơ, hiện nay Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần KG chưa nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho người mua căn hộ và nhận chuyển nhượng các hạng mục công trình tại dự án Chung cư KG nêu trên theo quy định tại Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP".

Hiện tại, việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của công ty KG cho Ngân hàng TMCP Đ, Chi nhánh S là không phù hợp với quy định về giao dịch bất động sản hình thành trong tương lai theo điểm đ khoản 1 điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ - CP ngày 23/6/2010. Tuy nhiên, Ngân hàng đã đồng ý cho Công ty KG thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho khách hàng ông Đặng Thế C, khi ông chứng minh được việc đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính của ông với công ty này. Căn cứ vào giấy xác nhận ngày 06/11/2015 do công ty KG xác nhận, Ông Đặng Thế C đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với công ty KG. Đồng thời qua đây, Hội đồng xét xử thấy rằng ngoài việc vi phạm hợp đồng, Công ty Cổ Phần Đầu tư Địa ốc KG còn không đến Tòa tham gia tố tụng và bỏ mặc cho khách hàng về tình trạng không pháp lý đối với căn hộ mà họ đã mua và ở từ năm 2015 cho đến nay.

Hiện nay,Khách hàng không thể tiến hành chủ động xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, khi mà Công ty này đang là bên thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng các lô đất dự án Chung cư cao ốc KG cho Ngân hàng Đ, chi nhánh SG.Theo quy định thì Công ty này là bên phải chủ động nộp hồ sơ, tự lập thủ tục xin hoàn công, kiểm tra và nghiệm thu công trình xây dựng nói trên. Dự án đã hoàn thành và đã giao cho bên mua từ

tháng 12 năm 2015 nhưng cho đến nay Công ty KG không thực hiện nghĩa vụ này đối với khách hàng mà không có cơ quan hữu quan nào xem xét xử lý việc này. Hội đồng xét xử kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường Thành Phố Hồ Chí Minh cùng Thanh tra Sở Xây dựng Thành phố, kiểm tra việc tuân thủ giấy phép xây dựng, tuân thủ quy định về an toàn trong xây dựng và bảo toàn các cao ốc chung cư của chủ đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc KG. Kiến nghị Sở Xây dựng ngưng cấp phép xây dựng các dự án mới khác của công ty này, để công ty này thực hiện xong đầy đủ nghĩa vụ với khách hàng đối với các dự án cũ, trước khi thực hiện dự án khác.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Đây là vụ án có giá ngạch, bị đơn phải chịu án phí trên yêu cầu không được Toà án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 26; 91; 147; 227 và 273 của Bộ luật Tố Tụng Dân Sự;

- Áp dụng điểm đ khoản 1 điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 quy định chi tiết hướng dẫn thi hành Luật nhà ở.

- Áp dụng khoản 1 Điều 138, Điều 357 của Bộ luật Dân Sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 5; Điều 27 Pháp lệnh của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Đặng Thế C.

Buộc Bị đơn Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Địa ốc KG phải trả cho ông Đặng Thế C số tiền là 114.364.386 đồng. (Một trăm mười bốn triệu ba trăm sáu mươi bốn nghìn ba trăm sáu mươi tám đồng).

Buộc Công Ty KG phải tiến hành lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bà ông Đặng Thế C đối với căn hộ số 17, tầng 11, thuộc cụm dân cư X, K1, chung cư KG, Phường Y, Quận G Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 30 ngày kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường Thành Phố Hồ Chí Minh cùng Thanh tra Sở Xây dựng Thành phố, kiểm tra việc tuân thủ giấy phép xây dựng trong việc xây cao ốc chung cư, các tiêu chuẩn về an toàn công trình, cũng như ngưng cấp phép xây dựng dự án mới khác đối với Công Ty KG, để công ty này thực hiện xong đầy đủ nghĩa vụ với khách hàng đối với các dự án cũ trước khi thực hiện dự án khác.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành số tiền phải thi hành án, thì hàng tháng còn phải chịu mức lãi phạt chậm thực hiện nghĩa vụ theo mức lãi 10%/ năm trên số tiền chậm thanh toán.

Án phí dân sự sơ thẩm: 5.718.200 đồng, (có làm tròn số) Công Ty KG chịu. Hoàn lại cho ông Đặng Thế C số tiền tạm ứng án phí là 2.450.666 đồng theo biên lai thu số

000179 ngày 07/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

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.

Thời hạn kháng cáo đối với bản án là 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ./.

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

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.10;
- Chi cục THADS Q.10;
- Các đương sự;
- Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM
- Sở Xây Dựng (Thanh tra)
- Lưu VP, hồ sơ.

Lê Thị Hoàng Hoa