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: 605/2019/DS-ST Ngày: 28-11-2019 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 Lan

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Minh Tuấn

2. Ông Lê Hoàng Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thảo Sương - Thư ký Tòa án, 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 toà:* Ông Hoàng Thế Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2019 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: 610/2018/TLST-DS ngày 21 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 291/2019/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 205/2019/QĐST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2019.

- *Nguyên đơn:* Bà Bùi Nguyễn Phước L, sinh năm: 1981

Đia chỉ: Căn hộ 16, Tầng 2, lô B chung cư KG, Phường D, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

- *Bị đơn:* Công ty KG.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 103 đường A, Phường B, Quận C, 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 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/8/2012 giữa bà Bùi Nguyễn Phước L và Công ty KG (sau đây gọi tắt là Công ty KG) có ký Hợp đồng mua bán số: 0025/016T02-K1GV/HĐMB. Theo thỏa thuận tại hợp đồng, Công ty KG bán cho bà L căn hộ số 016, tầng 02, thuộc dự án Cụm Cao ốc Khang Gia tại đường Quang Trung, Phường D, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích căn hộ 63.9 m^2, giá mua bán căn hộ là 866.928.744 đồng. Thời hạn bàn giao căn hộ dự kiến vào quý IV năm 2013 nhưng không trễ quá 03 tháng. Trường hợp Công ty KG chậm bàn giao căn hộ theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng thì Công ty KG phải trả lãi cho bà L 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 thì dự án cụm Cao ốc Khang Gia đã được triển khai xong phần móng.

Thực hiện hợp đồng, bà L đã thanh toán tiền mua căn hộ cho Công ty KG theo đúng thỏa thuận, tính đến ngày 28/8/2013 bà L đã thanh toán cho Công ty KG được 520.157.246 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 29/12/2015, Công ty KG mới bàn giao căn hộ cho bà L. Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho đến nay, Công ty KG 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 bà L.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc Công ty KG phải trả lãi phát sinh do chậm thực hiện việc bàn giao căn hộ theo mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng của Ngân hàng Vietcombank tại thời điểm xét xử trên tổng số tiền nguyên đơn đã thanh toán đến ngày 28/8/2013 là 520.157.246 đồng và buộc Công ty KG phải tiến hành làm các thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bà L.

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

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến thời điểm hiện nay, thấy rằng Tòa án thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Tòa án đã tống đạt đầy đủ các văn bản tố tụng cho các đương sự. Tuy nhiên, ngày 23/10/2019, Tòa án nhân dân Quận 10 có quyết định đưa vụ án ra xét xử là vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án là vi phạm các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, xét thấy yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn phải trả tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện việc bàn giao căn hộ và yêu cầu bị đơn phải tiến hành làm các thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng

nhận quyền sở hữu căn hộ cho nguyên đơn là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Nguyễn Phước L khởi kiện Công ty KG về "Hợp đồng mua bán 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. Bị đơn có địa chỉ trụ sở chính tại Quận 10 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn là bà Bùi Nguyễn Phước L có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, tiến hành xét xử vắng mặt bà L.

Xét thấy Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, bị đơn là Công ty KG vắng mặt mà không có người đại diện tham gia phiên tòa, 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 năm 2015, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

[2]. Về yêu cầu của nguyên đơn:

2.1. Xét yêu cầu trả lãi phát sinh do chậm thực hiện việc bàn giao căn hộ:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 16 Luật kinh doanh bất động sản quy định việc phạt và bồi thường thiệt hại do chậm tiến độ bàn giao bất động sản do các bên thỏa thuận và phải ghi vào hợp đồng. Tại mục 10.1 Điều 10 của Hợp đồng mua bán số: 0025/016T02-K1GV/HĐMB ngày 25/8/2012 các bên đã thỏa thuận: "*Trường hợp bên A (Công ty KG) bàn giao căn hộ chậm hơn so với dự kiến được quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này, thì bên A (Công ty KG) phải tính lãi cho bên B (bà L) 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 Điều 4 của Hợp đồng quy định "*Thời gian bên A (Công ty KG) bàn giao nhà cho bên B (bà L) vào quý IV năm 2013 nhưng không trễ hạn quá 03 tháng*", như vậy thì thời hạn cuối cùng mà Công ty KG phải bàn giao căn hộ cho bà L là ngày 01 tháng 4 năm 2014 nhưng đến ngày 29 tháng 12 năm 2015, Công ty KG mới bàn giao căn hộ cho bà L là trễ hạn 20 tháng. Căn cứ vào giấy xác nhận về việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính ngày 25/12/2015 của Công ty KG thì Công ty KG đã thu tiền của bà L là 823.582.307 đồng. Tuy nhiên, theo phiếu thu ngày 25/8/2012 và các giấy xác nhận chuyển khoản do nguyên đơn cung cấp thì đến ngày 01/4/2014 (là ngày Công ty KG có nghĩa vụ giao nhà) nguyên đơn đóng được tổng số tiền là 520.157.246 đồng. Việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lãi phát sinh trên toàn bộ số tiền là 520.157.246 đồng do chậm thực hiện việc bàn giao căn hộ là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng của Ngân hàng Vietcombank áp dụng tại thời điểm xét xử sơ thẩm vụ án là 6,8%/năm = 0,57%/tháng. Thời gian chậm

giao nhà là 20 tháng, như vậy Công ty KG phải có nghĩa vụ trả lãi phát sinh do chậm bàn giao căn hộ cho bà L là: 520.157.246 đồng x 0,57% x 20 tháng = 59.297.926 đồng ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

2.2. Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty KG phải có trách nhiệm làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bà L.

Tại mục 5.7 Điều 5 của Hợp đồng mua bán số: 0025/016T02-K1GV/HĐMB ngày 25/8/2012 quy định "*Bên A (Công ty KG) có nghĩa vụ hướng dẫn bên B (bà L) 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 KG) phải bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bên B (bà L) ngay khi được cơ quan chức năng cấp"*. Ngày 29/12/2015 Công ty KG đã bàn giao căn hộ cho bà L nhưng cho đến nay Công ty KG vẫn 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 bà L là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết.

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 thấy, tính từ thời điểm Công ty KG bàn giao căn hộ cho bà L đến nay đã quá 50 ngày và bà L không có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ. Do đó Hội đồng xét xử cần buộc Công ty KG phải tiến hành làm các thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bà L.

Theo Giấy xác nhận ngày 25/12/2015 thì bà L còn nợ tiền mua căn hộ của Công ty KG là 43.346.437 đồng. Theo hợp đồng, số tiền này sẽ được bà L trả hết ngay khi Công ty KG tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bà L. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn không có yêu cầu hay ý kiến gì về số tiền này. Bị đơn Công ty KG không đưa ra yêu cầu đòi nguyên đơn trả số tiền này nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết. Sau này, nếu các đương sự có phát sinh tranh chấp về số tiền này thì có thể khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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

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

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1) Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc Công ty KG phải trả cho bà Bùi Nguyễn Phước L số tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện việc bàn giao căn hộ là 59.297.926 (năm mươi chín triệu, hai trăm chín mươi bảy ngàn, chín trăm hai mươi sáu) đồng.

- Buộc Công ty KG phải làm các thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bà Bùi Nguyễn Phước L tại Căn hộ số 016, tầng 02, thuộc dự án Cụm Cao ốc Khang Gia tại đường Quang Trung, Phường D, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự thi hành án ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2) Về án phí dân sự sơ thẩm: 2.964.896 (hai triệu, chín trăm sáu mươi bốn ngàn, tám trăm chín mươi sáu) đồng, Công ty KG chịu.

Bà Bùi Nguyễn Phước L không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Bùi Nguyễn Phước L 1.517.126 (một triệu, năm trăm mười bảy ngàn, một trăm hai mươi sáu) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0016665 ngày 05/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

3) 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.

4) Các đương sự có thời hạn kháng cáo đối với bản án là mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.10;
- Chi cục THADS Q10;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.



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

Lê Thị Lan