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: 120/2018/DS-ST
Ngày: 09-5-2018
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 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Xuân Hương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Hồng Hải.

2. Ông Trần Phú Nhuận.

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Phương – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 10.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 10 tham gia phiên tòa: Bà Mạnh Thị Tú Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 5 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 10, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 193/2015/TLST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2015 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2018/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 24/2018/QĐST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1974 (có mặt).

2. Bà Đoàn Thị Mỹ L, sinh năm 1974 (có mặt).

Cùng địa chỉ: 4A tầng 9, khối 2, chung cư K, số 377 đường H, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển địa ốc K.

Địa chỉ trụ sở chính: 103 đường S, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Trịnh Minh T – Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư và phát triển địa ốc K (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ngày 20/02/2014 bà Đoàn Thị Mỹ L và ông Nguyễn Văn Đ có ký kết với Công ty cổ phần đầu tư và phát triển địa ốc K (sau đây gọi tắt là Công ty K) hợp

đồng mua bán số 0399/004AT09 - K2TH/HĐMB. Theo hợp đồng Công ty K bán cho ông Đ, bà L căn hộ chung cư số 04A, tầng 9, khối 2 thuộc dự án K – Tân Hương số 377 đường Tân Hương, phường Tân Quý, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, mục đích mua nhà để ở. Căn hộ có diện tích là 60,2 m^2, giá bán là 14.915.040 đồng/m^2 (đã bao gồm thuế VAT và 2% phí bảo trì). Tổng giá trị hợp đồng là 897.885.408 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Đ, bà L đã thanh toán cho Công ty Khang Gia số tiền như đúng tiến độ thỏa thuận tại hợp đồng. Ngày 11/6/2014, Công ty K đã cấp giấy xác nhận số 06056/TH-KG2014, xác nhận việc ông Đ và bà L đã hoàn thành nghĩa vụ về tài chính đối với Công ty K. Ngày 12/6/2014 Công ty K xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho bà L, theo hóa đơn bà L đã nộp thuế VAT với mức thuế suất 10% thành tiền thuế là 70.708.427 đồng.

Sau khi biết được nội dung Thông tư số 141/2013/TT-BTC ngày 16/10/2013 của Bộ Tài chính quy định về việc giảm 50% mức thuế giá trị gia tăng đối với nhà ở thương mại là căn hộ hoàn thiện có diện tích sàn dưới 70 m^2 và có giá bán dưới 15 triệu đồng/m^2, ông Đ và bà L nhiều lần yêu cầu Công ty K phải trả lại số tiền thuế đã nộp thừa nhưng Công ty K không trả. Ngày 26/10/2015, ông Đ và bà L đã nộp đơn khởi kiện Công ty K tại Tòa án nhân dân Quận 10.

Tại phiên tòa ngày hôm nay, ông Đ và bà L yêu cầu Công ty K phải trả cho ông Đ và bà L số tiền thuế đã thu dư là 35.354.213 đồng. Ngoài ra, ông Đ và bà L còn yêu cầu Công ty K phải trả khoản tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo mức lãi suất 0,75%/tháng, thời gian tính lãi từ ngày 12/6/2014 (ngày Công ty K xuất hóa đơn cho ông Đ, bà L) đến 09/5/2018 (ngày xét xử sơ thẩm vụ án) là 46,9 tháng thành tiền là 12.435.844 đồng.

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, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án chậm đưa vụ án ra xét xử nên đã vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại Điều 203 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 cũng như tại phiên tòa 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 khoản 5, khoản 11 Điều 70 và khoản 2 Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa ngày hôm nay, bị đơn vắng mặt đến lần thứ 2 mà không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp với khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, xét thấy yêu cầu khởi kiện của 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:

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

[1] Về tố tụng: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Đoàn Thị Mỹ L khởi kiện Công ty K để đòi lại số tiền thuế mà Công ty K đã thu dư. Khoản tiền thuế này được phát sinh từ 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 Công ty K có trụ sở chính tại Quận 10 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10 theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty K đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án nhưng Công ty K không cung cấp chứng cứ, không đến Tòa án làm bản khai để phản bác yêu cầu của nguyên đơn, từ bỏ quyền lợi hợp pháp của mình, do đó Tòa án căn cứ vào các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để giải quyết vụ án. Mặt khác, Công ty K vắng mặt tại phiên hòa giải nên Tòa án không tiến hành hoà giải được vụ án. Tại phiên tòa ngày hôm nay, Công ty K vắng mặt đến lần thứ 2 mà không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Về yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả số tiền thuế đã thu dư là 35.354.213 đồng. Căn cứ vào hợp đồng mua bán số 0399/004AT09-K2TH/HĐMB ngày 20/02/2014 thì ông Đ và bà L có mua của Công ty K một căn hộ chung cư số 04A, tầng 9, khối 2 thuộc dự án Khang Gia – Tân Hương, mục đích mua nhà để ở. Căn hộ có diện tích là 60,2 m^2, giá bán là 14.915.040 đồng/m^2 (đã bao gồm thuế VAT và 2% phí bảo trì). Ngày 11/6/2014 Công ty K xác nhận ông Đ và bà L đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính nên ngày 17/6/2014 Công ty K đã bàn giao căn hộ cho ông Đ bà L để sử dụng. Ngày 12/6/2014 Công ty K xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho bà L, theo hóa đơn bà L đã nộp thuế VAT với mức thuế suất 10% thành tiền thuế là 70.708.427 đồng.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 4 Chương 2 Thông tư số 141/2013/TT-BTC ngày 16/10/2013 của Bộ Tài chính có quy định "Giảm 50% mức thuế suất thuế giá trị gia tăng từ ngày 01/7/2013 đến hết ngày 30/6/2014 đối với bán, cho thuê hoặc cho thuê mua nhà ở thương mại là căn hộ hoàn thiện có diện tích sàn dưới 70 m^2 và có giá bán dưới 15 triệu đồng/m^2". Ngoài ra, tại khoản 3 Điều 4 của thông tư này cũng quy định về điều kiện được giảm 50% mức thuế suất thuế giá trị gia tăng đối với việc mua bán, cho thuê nhà ở thương mại như sau:

- Nhà ở thương mại dùng để bán là căn hộ chung cư hoàn thiện có diện tích sàn được ghi trong hợp đồng dưới 70 m^2 và có giá bán ghi trong hợp đồng dưới 15 triệu đồng /m^2 (đã bao gồm thuế VAT và 2% phí bảo trì công trình theo quy định).

- Hợp đồng mua bán nhà được ký trước ngày 01/7/2013 và hợp đồng ký trong thời gian từ 01/7/2013 đến hết ngày 30/6/2014 và được áp dụng với số tiền thanh toán trong giai đoạn từ ngày 01/7/2013 đến hết ngày 30/6/2014.

Đối chiếu các quy định tại Thông tư số 141/2013/TT-BTC ngày 16/10/2013 của Bộ Tài chính với Hợp đồng mua bán số 0399/004AT09-K2TH/HĐMB ngày 20/02/2014 thì ông Đ, bà L có đủ điều kiện để được giảm 50% mức thuế suất thuế giá trị gia tăng.

Xét tờ Hóa đơn giá trị gia tăng ngày 12/6/2014 Công ty K đã thu 100% thuế VAT của bà L với mức thuế suất 10% thành tiền là 70.708.427 đồng. Theo quy định ông Đ, bà L chỉ chịu 50% thuế giá trị gia tăng tương đương với số tiền 35.354.213 đồng. Hội đồng xét xử cần buộc Công ty K phải trả lại cho ông Đ, bà L số tiền thuế đã thu dư là 35.354.213 đồng.

[2.2] Về yêu cầu tính lãi của nguyên đơn đối với bị đơn: Xét thấy ông Đ và bà L chỉ phải chịu 50% thuế giá trị gia tăng tương đương với số tiền 35.354.213 đồng nhưng Công ty K đã thu 70.708.427 tiền thuế giá trị gia tăng của ông Đ và bà L. Do vậy, ngoài việc phải trả lại số tiền đã thu dư thì Công ty K còn phải trả cho ông Đ bà L khoản tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Xét thời gian tính lãi và mức lãi suất mà ông Đ, bà L yêu cầu đối với Công ty K phù hợp với Điều 357 của Bộ luật dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc Công ty K phải trả cho ông Đ bà L khoản tiền lãi suất phát sinh do chậm trả tiền là 12.435.844 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự thì bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên được Tòa án chấp nhận. Án phí dân sự sơ thẩm mà bị đơn Công ty K phải chịu là 2.389.502 đồng.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận do đó nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 227, Điều 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 4 Thông tư số 141/2013/TT-BTC ngày 16/10/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thi hành Nghị định số 92/2013/NĐ-CP ngày 13/8/2013 của Chính phủ;

- Áp dụng Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

- Áp dụng Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án và điểm b mục 2 phần I

Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc Công ty cổ phần đầu tư và phát triển địa ốc K phải trả cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Đoàn Thị Mỹ L số tiền 47.790.057 đồng (gồm tiền thuế thu dư là 35.354.213 đồng, tiền lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền là 12.435.844 đồng). Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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 nêu 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: Buộc Công ty cổ phần đầu tư và phát triển địa ốc K phải chịu 2.389.502 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn Đ và bà Đoàn Thị Mỹ L không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Đoàn Thị Mỹ L số tiền 996.500 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 09255 ngày 09/11/2015 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. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Đoàn Thị Mỹ L có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn Công ty cổ phần đầu tư và phát triển địa ốc K có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án./.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Quận 10;
- Chi cục THADS Quận 10;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Xuân Hương