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: 381/2017/DS-ST
Ngày: 28-9-2017
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, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thanh Nhàn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Phú Nhuận.

Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Quỳnh Mai – Thư ký Toà án, Toà án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 28 tháng 9 năm 2017 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 46/TLST-DS ngày 08 tháng 02 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 188/2017/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên toà số 137/2017/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu L, sinh năm 1974*

Địa chỉ: 87/5 Lê Lai, Phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Địa chỉ: 72/22/6 Lê Lợi, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 22898, quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng số 3 ngày 08/7/2016).

- *Bị đơn:* Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển địa ốc KG(vắng mặt).

Trụ sở chính: 103 Sư Vạn Hạnh (nối dài), Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Minh T (vắng mặt).

Thường trú: 166 Bắc Hải, Phường E, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: 103 Sư Vạn Hạnh, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần do Phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 05/6/2003)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/6/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/8/2016 và quá trình tham gia tố tụng tại Toà án, đại diện uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Quang H trình bày:

Ngày 08/9/2012, bà Nguyễn Thị Thu L ký kết với Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển địa ốc KG(sau đây gọi tắt là Công ty KG) Hợp đồng mua bán số: 0068/002T10_K1GV/HĐMB. Theo hợp đồng Công ty KG bán cho bà L Căn hộ số 2, tầng 10 thuộc dự án Cụm Cao ốc KG – Gò Vấp tọa lạc tại đường Quang Trung, Phường F, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích căn hộ 60.4 m^2, giá tiền căn hộ 857.866.032 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 KG 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 11/11/2015 bà L đã thanh toán cho Công ty KG được 814.972.730 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 21/11/2015 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.

Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/8/2016 bà L yêu cầu công bị đơn phải trả số tiền 68.250.000 đồng là tiền thuê phòng trong thời gian bị đơn bàn giao nhà trễ hạn hợp đồng từ ngày 12/3/2014 đến ngày 30/11/2015.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn đưa ra các yêu cầu như sau:

- 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, số tiền lãi là: 600.506.222 đồng x 0,54%/tháng x 19,20 tháng = 62.260.485 đồng.

- 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.

- Rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu công ty KG trả lại số tiền thuê phòng là 68.250.000 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 quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, 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 đại diện uỷ quyền của nguyên đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình và có đơn xin xét xử vắng mặt. 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, bị đơn vắng mặt đến lần thứ hai mà không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp với điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, xét thấy yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu 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 TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Toà án nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Về quan hệ pháp luật: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu 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.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần do Phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 05/6/2003 bị

đơn Công ty KG có trụ sở tại Quận 10; căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về tư cách tham gia tố tụng: Xét Giấy ủy quyền số công chứng 22898, quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng số 3 ngày 08/7/2016 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu L ủy quyền cho ông Nguyễn Quang H tham gia tố tụng giải quyết vụ án là hợp lệ, được Tòa án chấp nhận.

Xét đơn xin xét xử vắng mặt đại diện uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Quang H là hợp lệ. Xét bị đơn công ty KG đã được Tòa án tống đạt Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng bị đơn vẫn vắng mặt mà không có người đại diện tham gia phiên tòa và không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt tất cả những người tham gia tố tụng

[2]. Về yêu cầu của nguyên đơn:

2.1. Xét, nguyên đơn yêu cầu Công ty KG phải trả lãi phát sinh do chậm thực hiện việc bàn giao căn hộ là có căn cứ bởi lẽ theo 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. Theo mục 10.1 Điều 10 của Hợp đồng mua bán số: 0068/002T10_K1GV/HĐMB ngày 08/9/2012 quy định "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". Căn cứ vào thỏa thuận này thì thời hạn cuối cùng mà Công ty KG phải bàn giao căn hộ cho bà L là ngày 01/4/2014 nhưng đến ngày 21/11/2015 Công ty KG mới bàn giao căn hộ cho bà L là trễ hạn 19 tháng 20 ngày = 19,20 tháng. Căn cứ vào Phiếu thu tiền và giấy xác nhận chuyển khoản do nguyên đơn cung cấp cho thấy từ ngày ký hợp đồng mua bán căn hộ đến ngày 01/4/2014 Công ty KG đã thu tiền của bà L là 600.506.222 đồng. Ngoài ra, Công ty KG có văn bản số 12-11/CV-KHG/PKD ngày 11/11/2015 gửi cho bà L ghi *"việc giải quyết lãi giữa hai bên sẽ được Công ty KG giải quyết ngay sau khi hoàn tất việc bàn giao căn hộ cho tất cả các khách hàng (vào khoảng tháng 01/2016-03/2016)"*. Do vậy, từ những căn cứ trên Hội đồng xét xử cần buộc Công ty KG phải trả lãi phát sinh do chậm bàn giao căn hộ cho bà L theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng của Ngân hàng Vietcombank áp dụng tại

thời điểm xét xử sơ thẩm vụ án là 6,50%/năm = 0,54%/tháng, cụ thể như sau: 600.506.222 đồng x 0,54%/tháng x 19,20 tháng = 62.260.485 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 Vân. Xét thấy tại mục 5.7 Điều 5 của Hợp đồng mua bán số: 0068/002T10_K1GV/HĐMB ngày 08/9/2012 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 18/11/2015 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. Công ty KG đã vi phạm mục 5.7 Điều 5 của Hợp đồng mua bán số: 0068/002T10_K1GV/HĐMB ngày 08/9/2012. Ngoài ra, 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 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 căn hộ cho bà L.

Theo Giấy xác nhận ngày 11/11/2015 thì bà L còn nợ tiền mua căn hộ của Công ty KG là 42.893.302 đồng. Theo hợp đồng, số tiền này sẽ được bà L trả 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.

2.3. Xét đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của đại diện nguyên đơn về yêu cầu bị đơn trả tiền thuê phòng trong thời gian từ ngày 12/3/2014 đến ngày 30/11/2015 là 68.250.000 đồng. Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và không trái quy định pháp luật nên ghi nhận.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được Toà án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.113.024

đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Nguyên đơn bà L không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

Căn cứ Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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 cổ phần Đầu tư và Phát triển địa ốc KGphải trả cho bà Nguyễn Thị Thu L số tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện việc bàn giao căn hộ là 62.260.485 đồng , thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Đình chỉ yêu cầu của bà L buộc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển địa ốc KGtrả tiền thuê phòng trong thời gian từ ngày 12/3/2014 đến ngày 30/11/2015 là 68.250.000 đồng.

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.

- Buộc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển địa ốc KGphải làm các thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ số 004, tầng 11, khối 1 thuộc dự án Cụm Cao ốc KG – Gò Vấp, đường Quang Trung, Phường F, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Thu L ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển địa ốc KGphải chịu 3.113.024 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Thu L không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.317.578 đồng theo biên lai thu tiền số 0000164 ngày 04/7/2016 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.706.250 đồng theo biên lai thu tiền số 0000281 ngày

19/8/2016của 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: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định pháp luật.

Hội thẩm nhân dân
- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.10;
- Chi cục THADS Q.10;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thanh Nhàn