TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN C **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 516/2019/DS-ST
Ngày: 13-11-2019
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 C, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Nhất Dũng

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Đức

2/ Ông Hoàng Thiên Văn

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Thảo Sương – Thư ký Toà án, Toà án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận C tham gia phiên toà: Bà Lưu Thị Thúy Hằng – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 53/2019/TLST-DS ngày 29 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 203/2019/QĐST-DS ngày 01 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên toà số 154/2019/QĐST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà H, sinh năm 1982

Địa chỉ: chung cư KG, Phường D, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xét xử vắng mặt).

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khang Gia.

Trụ sở: đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật: Ông T – Chức danh: Giám đốc

Hộ khẩu thường trú: đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/11/2018 và quá trình tham gia tố tụng tại Toà án, nguyên đơn bà H trình bày:

Ngày 31/8/2012, bà H ký kết hợp đồng mua căn hộ chung cư với Công ty KG mục đích sử dụng là để ở. Theo hợp đồng, Công ty KG bán cho bà H căn hộ thuộc dự án Cụm Cao ốc KG tọa lạc tại đường Phường D, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể, theo Hợp đồng mua bán số: 0038/002T06_K1GV/HĐMB ngày 31/8/2012 là Căn hộ số 002, tầng 6, diện tích căn hộ 60.4 m^2, giá tiền căn hộ là 827.206.992 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 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.

Thực hiện hợp đồng, bà H đã thanh toán tiền mua căn hộ cho Công ty KG theo đúng thỏa thuận, cụ thể tính đến ngày 07/9/2013 bà H đã thanh toán đủ 95% giá trị theo như Hợp đồng các bên đã thỏa thuận với số tiền là 785.846.642 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 12/12/2015 Công ty KG mới bàn giao căn hộ cho bà H. 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 H theo như hợp đồng đã ký kết.

Nay nguyên đơn yêu cầu: Buộc Công ty KG trả số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ (từ ngày 01/4/2014 đến ngày 12/12/2015 là 20 tháng 10 ngày nhưng tính tròn là 20 tháng) trên số tiền đã đóng theo hợp đồng, tính theo lãi suất gửi tiết kiệm của ngân hàng Vietcombank là 7%/năm, cụ thể là: 785.846.642 x 7%:12 x 20 = 91.682.108 đồng.

Nguyên đơn yêu cầu trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật và hoàn tất thủ tục pháp lý cấp giấy chứng nhận Quyền sở hữu căn hộ nêu trên theo như thỏa thuận trong hợp đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận C 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, 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. 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:

Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn bà H 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. Các đương sự không tranh chấp với nhau về bất động sản nên Tòa án có thẩm quyền xét xử sơ thẩm vụ án là Tòa án nhân dân Quận C (nơi bị đơn Công ty KG có trụ sở chính) theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét, nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm a khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty KG đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án nhưng Công ty KG không đến Tòa án làm bản tự khai, cung cấp chứng cứ hay 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 đã thu thập được để giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Công ty KG vắng mặt đến lần thứ 2 mà không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[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 10.1.1 Điều 10 của Hợp đồng mua bán số: 0038/002T06_K1GV/HĐMB ngày 31/8/2012 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 H) trên tổng số tiền 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 hai Hợp đồng quy định: Thời gian bên

A (Công ty KG) bàn giao nhà cho bên B (bà H) 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 H là ngày 01/4/2014 nhưng đến ngày 12/12/2015 Công ty KG mới bàn giao căn hộ là trễ hạn 20 tháng 10 ngày (nhưng nguyên đơn tính tròn thời hạn trễ hạn là 20 tháng). Căn cứ vào các 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 07/9/2013 Công ty KG đã thu tiền của bà H số tiền theo 95% giá trị của hợp đồng là 785.846.642 đồng.

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 H theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng của Ngân hàng Vietcombank áp dụng tại thời điểm chậm thực hiện nghĩa vụ là 7%/năm là phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận, cụ thể: 785.846.642 x 7%:12 x 20 = 91.682.108 đồng. Trả 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. Xét thấy tại mục 5.7 Điều 5 của Hợp đồng mua bán số: 0038/002T06_K1GV/HĐMB ngày 31/8/2012 quy định: Bên A (Công ty KG) có nghĩa vụ hướng dẫn bên B (bà H) 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 phải bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bên B ngay khi được cơ quan chức năng cấp. Ngày 12/12/2015 Công ty KG đã bàn giao căn hộ cho bà H 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 theo như thỏa thuận tại hợp đồng. Công ty KG đã vi phạm mục 5.7 Điều 5 của hai Hợp đồng mua bán căn hộ. 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 H đến nay đã quá 50 ngày và bà H 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 H.

Theo Giấy xác nhận số 049-12/GVK1-KG2015 ngày 04/12/2015 thì bà H còn nợ Công ty số tiền mua căn hộ số 0038/002T06_K1GV/HĐMB ngày 31/8/2012 là 41.360.350 đồng. Theo hợp đồng, số tiền này sẽ được bà H trả ngay khi Công ty KG tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại 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: Do yêu cầu của nguyên đơn được Toà án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.584.105 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 48 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 không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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, khoản 2 Điều 227, khoản 1,3 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 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Điều 48 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 H số tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện việc bàn giao căn hộ đối với Hợp đồng mua bán số: 0038/002T06_K1GV/HĐMB ngày 31/8/2012 là 91.682.108 (chín mươi mốt triệu, sáu trăm tám mươi hai ngàn, một trăm lẻ tám) đồng, thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- 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 số 002 tầng 6 thuộc dự án Cụm Cao ốc KG – Phường D, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà H ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Buộc Công ty KG phải chịu 4.584.105 (bốn triệu, năm trăm tám mươi bốn ngàn, một trăm lẻ năm) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.886.854 (ba triệu, tám trăm tám mươi sáu ngàn, tám trăm năm mươi bốn) đồng theo biên lai thu tiền số 0016933 ngày 22/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận C, 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.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM,
- VKSND Quận C,
- Chi cục THADS Quận C,
- Các đương sự,
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Lê Nhất Dũng