

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 355/2019/DS-ST

Ngày: 10-9-2019

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 Từ Thị Minh Tú

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Phan Thành Luân

- Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Quỳnh Mai – 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 10 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 10, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 13/2019/TLST-DS ngày 08 tháng 01 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 118/2019/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 7 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 87/2019/QĐST-DS ngày 06 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đinh Thị Kiều T, sinh năm 1982

Địa chỉ: Căn hộ B06.15 Chung cư KG, Phường A, quận G, Thành phố H.

Bị đơn: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển địa ốc KG

Địa chỉ: 103 Sư Vạn Hạnh (nối dài), Phường 12, Quận 10, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Minh T, sinh năm 1964

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: 166 Bắc Hải, Phường U, quận T, Thành phố H.

Chỗ ở hiện tại: 103 Sư Vạn Hạnh (nối dài), Phường Q, Quận E, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/12/2018 và lời khai của nguyên đơn trong quá trình giải quyết như sau:

Ngày 11/9/2012 bà T 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: 0080/015 T06-K1GV/HĐMB. Theo hợp đồng Công ty KG bán cho bà T căn hộ số 015, tầng 6, khối 1 thuộc dự án Cụm Cao ốc KG, tọa lạc tại đường Quang Trung, Phường 14, quận Gò Vấp, Thành phố H. Diện tích căn hộ 60,4 m², giá tiền căn hộ là 796.394.536 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 T 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 T đã thanh toán tiền mua căn hộ cho Công ty KG theo đúng thỏa thuận, đến ngày 15/12/2015 công ty KG có giấy xác nhận bà T đã thanh toán cho Công ty KG số tiền 756.574.809 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 17/12/2015 Công ty KG mới bàn giao căn hộ cho bà T. 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 T, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty KG phải trả tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện việc bàn giao căn hộ là: 106.849.600 đồng.

- Công ty KG phải trả số tiền thuê nhà là 69.000.000 đồng cho nguyên đơn do chậm bàn giao căn hộ.

- 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 số 15 tầng 6 khối 1 cho bà T.

Ngày 09/7/2019, nguyên đơn có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải tính tiền lãi cho nguyên đơn trên tổng số tiền của các đợt mà nguyên đơn đã thanh toán từ ngày ký hợp đồng ngày 11/9/2012 đến ngày 01/4/2014 tính từ ngày trễ hạn theo hợp đồng hai bên ký kết. Lãi suất được áp dụng là lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng của Ngân hàng Vietcombank” tại thời điểm xét xử sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- 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 số 15 tầng 6 khối 1 cho bà T.

- Rút yêu cầu đòi Công ty KG phải trả số tiền thuê nhà là 69.000.000 đồng cho nguyên đơn do chậm bàn giao căn hộ.

Nguyên đơn có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Bị đơn đã được Tòa án triệu tập, tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải; quyết định xét xử và quyết định hoãn phiên tòa nhưng bị đơn không nộp tài liệu, chứng cứ cũng như không có văn bản trình bày ý kiến liên quan đến việc giải quyết vụ án vẫn vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án tiến hành tố tụng và phiên tòa hôm nay.

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

- Về thủ tục tố tụng : Thẩm phán và Hội đồng xét xử từ giai đoạn thụ lý đến phiên tòa hôm nay là đã tuân thủ đúng, đầy đủ quy định pháp luật.

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 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, nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

-Về nội dung: 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 được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn khởi kiện Công ty KG với yêu cầu căn cứ vào nội dung liên quan về “Hợp đồng mua bán căn hộ” mà hai bên đã ký kết nên có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “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 và bị đơn có trụ sở 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 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn- Công ty KG đã được Tòa án triệu tập, tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải; quyết định xét xử và quyết định hoãn phiên tòa nhưng Công ty KG không cung cấp chứng cứ, không đến Tòa án làm bản khai để phản bác yêu cầu của nguyên đơn, từ bỏ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, do đó Tòa án căn cứ vào các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để giải quyết vụ án.

Xét thấy, nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và Tòa án triệu tập bị đơn hợp lệ lần thứ hai nhưng bị đơn vắng mặt mà không có người đại diện tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt nguyên đơn và bị đơn.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn:

2.1. Xét yêu cầu của nguyên đơn đòi Công ty KG phải trả tiền 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: 0080/015 T06-K1GV/HĐMB ngày 11/9/2012 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 T) 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 T) vào quý 4 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 T là ngày 01/4/2014 nhưng đến ngày 17/12/2015 Công ty KG mới bàn giao căn hộ cho bà T là trễ hạn 20 tháng 16 ngày = 20,5 tháng.

Căn cứ vào Giấy xác nhận về việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính của công ty KG ngày 15/12/2015 và theo Điều 3 Hợp đồng mua bán số: 0080/015 T06-K1GV/HĐMB ngày 11/9/2012 quy định các đợt thanh toán tiền thì từ đợt 1 (ngày ký hợp đồng là ngày 11/9/2012) đến đợt 7 (là ngày 11/3/2014) cho thấy từ ngày 11/9/2012 đến ngày 01/4/2014 bà T đã thanh toán cho Công ty KG từ đợt 1 đến đợt 7 với số tiền là 676.935.356 đồng. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng của Ngân hàng Vietcombank áp dụng tại thời điểm xét xử sơ thẩm vụ án là $6,80\%/năm = 0,57\%/tháng$. Hội đồng xét xử cần buộc Công ty KG phải trả lãi phát sinh do chậm bàn giao căn hộ cho bà T là: $676.935.356 \text{ đồng} \times 0,57\% \times 20,5 \text{ tháng} = 79.099.896 \text{ đồng}$ 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 T. Xét thấy tại mục 5.7 Điều 5 của Hợp đồng mua bán số: 0080/015 T06-K1GV/HĐMB ngày 11/9/2012 quy định: “Bên A (Công ty KG) có nghĩa vụ hướng dẫn bên B (bà T) 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 T) ngay khi được cơ quan chức năng cấp”. Ngày 17/12/2015 Công ty KG đã bàn giao căn hộ cho bà T nhưng cho đến nay Công ty KG vẫn không tiến hành làm các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bà T. Công ty KG đã vi phạm mục 5.7 Điều 5 của Hợp đồng mua bán số: 0080/015 T06-K1GV/HĐMB ngày 11/9/2012. 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 T cho đến nay đã quá 50 ngày và bà T 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 T.

Theo Giấy xác nhận ngày 15/12/2015 thì bà T còn nợ tiền mua căn hộ của Công ty KG là 39.819.727 đồng. Theo hợp đồng, số tiền này sẽ được bà T trả hết ngay khi Công ty KG tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bà T. Trong quá trình giải quyết vụ án 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. Nguyên đơn rút yêu cầu đòi Công ty KG phải trả số tiền thuê nhà là 69.000.000 đồng cho nguyên đơn do chậm bàn giao căn hộ. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, căn cứ vào khoản 2 Điều 244

của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty KG phải trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn do chậm bàn giao căn hộ với số tiền 69.000.000 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 thì bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên được Tòa án chấp nhận.

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; khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 13, Điều 16, Điều 17, Điều 18 và Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản;

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

- Áp dụng khoản 2 Điều 26, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

- 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 KG phải trả cho bà Đinh Thị Kiều T số tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện việc bàn giao căn hộ là 79.099.896 đồng (bảy mươi chín triệu không trăm chín mươi chín ngàn tám trăm chín mươi sáu đồng) ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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 số tiền và thời gian chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán.

- Buộc Công ty cổ phần đầu tư và phát triển địa ốc 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 Đinh Thị Kiều T tại Căn hộ số 15, tầng 6, khối 1 thuộc dự án Cụm Cao ốc KG – Gò Vấp, đường Quang Trung, Phường 14, quận Gò Vấp, Thành phố H, ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi Công ty cổ phần đầu tư và phát triển địa ốc KG phải trả tiền thuê nhà cho bà T do chậm bàn giao căn hộ với số tiền là 69.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc Công ty cổ phần đầu tư và phát triển địa ốc KG phải chịu 3.954.995 đồng (ba triệu chín trăm năm mươi bốn ngàn chín trăm chín mươi lăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Đình Thị Kiều T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.396.240 đồng (bốn triệu ba trăm chín mươi sáu ngàn hai trăm bốn mươi đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2018/0016828 ngày 02/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố H.

4. 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.

5. Về thời hạn kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

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**

Từ Thị Minh Tú