

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 385/2019/DS-ST
Ngày: 09/7/2019
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán
căn hộ chung cư.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỦ ĐỨC, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Châu
Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Lý
2. Bà Nguyễn Thị Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Ngọc Hương – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Lê – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 279/2018/TLST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 241/2019/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Thanh T, sinh năm 1989

Địa chỉ: thị trấn C, huyện Q, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Đức K, sinh năm 1972

Địa chỉ: đường B, khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương (có mặt).

2. Bị đơn: Công ty TNHH Đ

Trụ sở: Đường L, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đoàn Thị Hoàn M, sinh năm 1983

Địa chỉ: Đường T, Phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh T do ông Phạm Đức K là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 28/12/2011, bà Phạm Thị Thanh T và Công ty TNHH Đ (sau đây viết tắt là Công ty) ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Gia Phú số 142/2011/HĐMB_GP, theo đó, bà T mua căn hộ số A10-15, diện tích sàn căn hộ là 78m², tầng 15, tọa lạc tại thửa đất số 65/66, tờ bản đồ số 14, diện tích khu đất là 3.945,5m², giá trị hợp đồng là 897.000.000 đồng (giá chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng), Công ty cam kết sẽ bàn giao căn hộ vào quý 2/2012 và được gia hạn đến quý 3/2012. Thực hiện hợp đồng, bà T đã thanh toán cho Công ty 02 lần tiền, lần 1 thanh toán số tiền 897.000.000 đồng theo Phiếu thu ngày 28/12/2011, lần 2 thanh toán số tiền 80.273.864 đồng theo Phiếu thu ngày 22/5/2012, tổng cộng số tiền bà T đã thanh toán cho Công ty là 977.273.864 đồng.

Ngày 24/12/2012, Công ty có Công văn số 153/CVGP/2012 cam kết sẽ bàn giao căn hộ chậm nhất là ngày 31/6/2013. Sau ngày 31/6/2013, Công ty chưa bàn giao căn hộ thì Công ty chịu phạt 10% tổng giá trị hợp đồng. Toàn bộ số tiền khách hàng đã đóng và tiền phạt 10% sẽ được Công ty thanh toán từ ngày 15/7/2013 đến ngày 30/7/2013. Tuy nhiên, đến nay Công ty vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn hộ cho bà T, cũng như không thanh toán lại toàn bộ số tiền mà bà T đã thanh toán và tiền phạt.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH Đ phải thực hiện các nghĩa vụ sau:

- Hủy hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Gia Phú số 142/2011/HĐMB_GP ngày 28/12/2011 giữa Công ty TNHH Đ và bà Phạm Thị Thanh T.
- Trả lại số tiền bà Phạm Thị Thanh T đã giao là 977.273.864 đồng theo Phiếu thu ngày 28/12/2011, ngày 22/5/2012 và hóa đơn giá trị gia tăng ngày 03/5/2012.
- Thanh toán tiền phạt 10% tổng giá trị hợp đồng, số tiền là 89.700.000 đồng.
- Thanh toán tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất 9%/năm trên số tiền 1.066.000.000 đồng (977.273.864 đồng + 89.700.000 đồng), tính từ ngày 31/7/2013 đến ngày xét xử (tạm tính đến ngày 29/3/2019) là 543.889.000 đồng.

Ngoài ra, nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

2. Bị đơn Công ty TNHH Đ do bà Đoàn Thị Hoàn M là đại diện theo pháp luật đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng giải quyết vụ án nhưng vắng mặt không rõ lý do.

3. Tại phiên tòa:

Bà Phạm Thị Thanh T do ông Phạm Đức K làm đại diện xác định vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện, gồm:

- Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Gia Phú số 142/2011/HĐMB_GP ngày 28/12/2011 giữa Công ty TNHH Đ và bà Phạm Thị Thanh T;
- Yêu cầu Công ty TNHH Đ trả lại số tiền bà Phạm Thị Thanh T đã giao là 977.273.864 đồng theo Phiếu thu ngày 28/12/2011, ngày 22/5/2012 và hóa đơn giá trị gia tăng ngày 03/5/2012; Thanh toán tiền phạt 10% tổng giá trị hợp đồng, số tiền là 89.700.000 đồng; Thanh toán tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất 9%/năm trên số tiền 1.066.973.000 đồng, tính từ ngày 31/7/2013 đến ngày xét xử là 570.563.000 đồng.

Công ty TNHH Đ do bà Đoàn Thị Hoàn M làm đại diện theo pháp luật đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do.

4. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

4.1 Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến khi mở phiên tòa, quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, tuy nhiên, Tòa án có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, đồng thời, quyền và nghĩa vụ của đương sự được tôn trọng và bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

4.2 Về nội dung: Xét thấy, do bị đơn vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận tại hợp đồng nên nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cùng lời khai của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét, bà Phạm Thị Thanh T khởi kiện Công ty TNHH Đ (sau đây viết tắt là Công ty) về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Gia Phú tọa lạc tại phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn Công ty TNHH Đ có trụ sở tại Đường L, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì quan hệ tranh chấp là tranh chấp về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn Công ty TNHH Đ do bà Đoàn Thị Hoàn M làm đại diện theo pháp luật đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ hai vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ Điểm b Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

- Bà Phạm Thị Thanh T xác định căn hộ đã mua của bị đơn là tài sản riêng của bà T, không liên quan đến chồng là ông Bùi Văn K. Đồng thời, ông Bùi Văn K cũng xác định căn hộ đang tranh chấp là tài sản riêng của bà T, không liên quan đến ông K, ông K cũng không có tranh chấp đối với căn hộ trên. Bà T và ông Kiệt đều yêu cầu Tòa án không đưa ông K vào tham gia tố tụng. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy việc khởi kiện của bà T không liên quan đến ông K nên không cần thiết phải đưa ông K vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

Công ty TNHH Đ do bà Đoàn Thị Hoàn M làm đại diện theo pháp luật đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến Tòa án để trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của bà T nhưng vắng mặt không rõ lý do cũng như không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Như vậy, bị đơn đã từ bỏ các quyền được pháp luật quy định, Tòa án

căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Xét yêu cầu của bà Phạm Thị Thanh T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Xét yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Gia Phú số 142/2011/HĐMB_GP ngày 28/12/2011, yêu cầu Công ty TNHH Đ trả lại số tiền đã đóng là 977.273.864 đồng và thanh toán tiền phạt 10% tổng giá trị hợp đồng, số tiền là 89.700.000 đồng:

Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Gia Phú số 142/2011/HĐMB_GP ngày 28/12/2011, các Phiếu thu ngày 28/12/2011 và ngày 22/5/2012 giữa bà Phạm Thị Thanh T và Công ty TNHH Đ, Hội đồng xét xử xét thấy đủ cơ sở xác định bà Phạm Thị Thanh T có mua căn hộ số A10-15, diện tích sàn căn hộ là 78m², tầng 15, giá trị hợp đồng là 897.000.000 đồng (giá chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) và bà T đã thanh toán cho Công ty số tiền tổng cộng là 977.273.864 đồng.

Theo Điều 4, Điều 8 của Hợp đồng thì Công ty có nghĩa vụ bàn giao căn hộ đến quý 3 năm 2012. Sau đó, tại Công văn số 153/CVGP/2012 ngày 24/12/2012 của Công ty, Công ty cam kết sẽ bàn giao căn hộ chậm nhất là ngày 31/6/2013. Sau ngày 31/6/2013, Công ty chưa bàn giao căn hộ thì Công ty chịu phạt 10% tổng giá trị hợp đồng. Tuy nhiên, đến nay Công ty vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn hộ như đã cam kết với khách hàng. Như vậy, Công ty đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng.

Căn cứ Điều 423, Điều 427, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn hộ, yêu cầu Công ty trả lại số tiền 977.273.864 đồng và thanh toán tiền phạt là 89.700.000 đồng, tổng cộng là 1.066.973.000 đồng là có căn cứ.

- Đối với yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất 9%/năm, trên số tiền 1.066.973.000 đồng, tính từ ngày 31/7/2013 đến ngày xét xử:

Theo Văn bản số 153/CVGP/2012 ngày 24/12/2012, Công ty cam kết sẽ thanh toán tiền cho khách hàng từ ngày 15/7/2013 đến ngày 30/7/2013. Tuy nhiên, đến nay, Công ty vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ. Do đó, Công ty phải trả tiền lãi chậm trả là có cơ sở.

Căn cứ Điều 357, Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì bà T yêu cầu Công ty phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất 9%/năm, tính từ ngày 31/7/2013, trên số tiền 1.066.973.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Xét, thời gian từ ngày 31/7/2013 đến ngày xét xử (09/7/2019) là 5 năm 11 tháng 9 ngày, số tiền lãi phải trả là 5 năm 11 tháng 9 ngày x 1.066.973.000 đồng x 9%/năm. Bà T yêu cầu Công ty trả số tiền lãi là 570.563.000 đồng là có căn cứ.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty phải chịu án phí trên tổng số tiền phải trả cho bà T là 1.637.536.000 đồng (1.066.973.000 đồng + 570.563.000 đồng).

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 40, Điều 186, Khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 423, Điều 427, Điều 357, Điều 468, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật Phí và Lệ phí năm 2015;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh T.

1.1 Hủy hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Gia Phú số 142/2011/HĐMB_GP ngày 28/12/2011 giữa Công ty TNHH Đ và bà Phạm Thị Thanh T.

1.2 Buộc Công ty TNHH Đ phải trả cho bà Phạm Thị Thanh T số tiền là 1.637.536.000 (Một tỷ, sáu trăm ba mươi bảy triệu, năm trăm ba mươi sáu ngàn) đồng.

2. Trường hợp Công ty TNHH Đ chậm trả tiền thì Công ty TNHH Đ phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH Đ phải chịu 61.126.080 (Sáu mươi một triệu, một trăm hai mươi sáu ngàn, không trăm tám mươi) đồng.

Trả lại cho bà Phạm Thị Thanh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 20.659.107 (Hai mươi triệu, sáu trăm năm mươi chín ngàn, một trăm lẻ bảy) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0022210 ngày 17 tháng 7 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. 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, 7a 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TPHCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân TPHCM;
- VKSND quận Thủ Đức, TPHCM;
- Chi cục THADS quận Thủ Đức, TPHCM;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Phương Châu