

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: 395 /2017/DS-ST

Ngày 29- 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 - TP. HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hoàng Hoa

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Tiêu Kim Thuận
2. Ông Trần Phú Nhuận

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Hoàng Trúc Ly – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10** tham gia phiên tòa : ông Phan Trần Vĩnh Phúc, Kiểm sát viên

Từ ngày 28 tháng 9 năm 2017 đến ngày 29 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 10, địa chỉ số 27 đường Thành Thái, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 478/2016/TLST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2016 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 174 /2017/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 173/2017/QĐST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Bùi Tiến L sinh năm: 1983.

Thường trú: 438/18 đường Q, phường K, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Thế Q sinh năm: 1990 (theo giấy ủy quyền ngày 14/3/2017). (Có mặt).

- *Bị đơn:* Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Địa ốc K

Địa chỉ: 103 Đường H (nối dài), Phường Y, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Minh T , sinh năm: 1985 (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện do ông Bùi Tiến L gửi đến Toà án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/5/2016, cùng các lời khai, chứng cứ có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Theo hợp đồng số 00292 /004BT14- K1TH/HĐMB ngày 24/7/2013, Bùi Tiến L đã ký hợp đồng với Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc G, để mua căn hộ chung cư

số 4B, tầng 14, tại Cao ốc số 377 đường Tân Hương, phường TQ, Quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh. Với mục đích mua nhà để ở. Căn hộ có diện tích là 61,5 mét vuông, giá bán là 12.001.200 đồng/ mét. Với tổng giá trị hợp đồng là 921.958.800 đồng. (Đã bao gồm thuế VAT và 2% phí bảo trì). Quá trình thực hiện hợp đồng ông Bùi Tiến L đã thanh toán cho công ty G số tiền như đúng tiến độ thỏa thuận tại hợp đồng. Ngày 11/6/2016, công ty G đã cấp giấy xác nhận số 20506/GXN- PKT16-TH, xác nhận ông Bùi Tiến L đã hoàn thành nghĩa vụ về tài chính, đã đóng đủ giá trị hợp đồng số 0292/004-K1GV/HĐMB, tương ứng số tiền 876.699.005 đồng. Ngày 01/7/2014, công Ty G xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho ông L, theo đó ông L đã nộp số tiền trên, trong đó có biểu thị phần thuế giá trị gia tăng là 10% giá trị mua hàng ghi thành tiền là 72.633.907 đồng.

Nay ông L cho rằng căn cứ vào Thông tư số 141/ 2013/TT-BTC ngày 16/10/2013 quy định về việc giảm thuế 50% mức thuế giá trị gia tăng đối với nhà ở thương mại : “ 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 70m2 và có giá bán dưới 15 triệu đồng/ m2”. Đối chiếu quy định trên với hợp đồng mua bán căn hộ số 00292 /004BT14- K1TH/HĐMB ngày 24/7/2013 do hai bên ký đã quy định tại điều 2 rằng: Giá căn hộ là 14.991.200 đồng, bao gồm thuế VAT và phí bảo trì 2%. Tại điều 1 có ghi căn hộ diện tích là 61.5 mét, thì trường hợp ông L là được hưởng giảm thuế giá trị gia tăng 50%. Nay ông yêu cầu công ty G phải thanh toán cho ông lại 50% số tiền thuế giá trị gia tăng đã lạm thu của ông, tương đương số tiền 46.050.000 đồng chứ không phải là 92.100.000 đồng như Công ty đã thu. Do công ty này đã chiếm giữ số tiền này, mặc dù ông L đã yêu cầu trả lại, nhưng công ty không chịu trả. Nay ông khởi kiện yêu cầu công ty G phải trả lãi cho số tiền 46.050.000 đồng như trên, theo lãi suất nợ quá hạn là 12 %/ năm tạm tính từ ngày 30/11/2013 cho đến ngày khởi kiện thành tiền là 16.025.400 đồng.

3. Yêu cầu Công ty G phải giao giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bên mua. Hiện bên mua còn giữ lại số tiền 0.5% giá trị hợp đồng bao gồm thuế VAT, nhưng theo điều 3, mục 3.2 của trong hợp đồng thì ngay khi Công ty này thực hiện việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bên mua, thì bên mua ông Bùi Tiến L, sẽ chuyển trả số tiền này cho phía công ty G.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển địa ốc G đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần đến Tòa để tham gia tố tụng, cũng như đã được tổng đạt giấy triệu tập Tòa án nhân dân Quận 10, mở phiên tòa xét xử, nhưng bị đơn vẫn vắng mặt. Theo kết quả xác minh trả lời yêu cầu xác minh của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thì Công ty G có trụ sở tại địa chỉ số 103 đường H, phường Z, Quận X, thành Phố Hồ Chí Minh, Ông Trịnh Minh T người đại diện theo pháp luật của công ty có hộ khẩu thường trú tại đây và đang cư trú tại địa chỉ số 166 đường BH, Phường 6, Quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi hoãn phiên tòa lần 1, và Tòa án đã tổng đạt xét xử lần thứ 2 đối với bị đơn hợp lệ, nhưng công ty G và ông Trịnh Minh T vẫn vắng mặt, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn và Người đại diện theo pháp luật của công ty này.

Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân Quận 10 phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý giải quyết vụ án cho đến trước khi nghị án là đầy đủ và đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi bị đơn công ty G số tiền 5% thuế giá trị gia tăng. Không chấp nhận tính lãi đối với số tiền thuế giá trị gia tăng mà công ty G thu nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- Về tố tụng: Việc khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Tiến L đòi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đối với căn hộ 04B , tầng 14, địa chỉ số 377 đường TH, Phường Q, Quận TP, cũng như đòi lại số tiền thu thuế giá trị gia tăng do thu lạm so với quy định về tính thuế cho căn hộ thuộc diện giảm thuế giá trị gia tăng, phát sinh từ hợp đồng mua căn hộ đối với bị đơn Công ty G là quan hệ pháp luật dân sự trong hợp đồng mua bán căn hộ. Vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét giấy uỷ quyền ngày 18/2/2017 của ông Bùi Tiến L cho ông Phạm Thế Q là đại diện theo uỷ quyền là hợp lệ nên căn cứ khoản 1 Điều 138 Bộ Luật Dân Sự 2015 về đại diện đại diện theo uỷ quyền, Hội đồng xét xử chấp nhận việc đại diện cho nguyên đơn của ông Q.

Xét bị đơn công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Địa ốc G đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2, mà vẫn vắng mặt, được coi là từ bỏ quyền trình bày ý kiến trước Hội đồng xét xử, căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn.

- Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Tiến L đòi bị đơn Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Địa ốc G phải trả số tiền 46.050.000 đồng, tương đương 50% thuế giá trị gia tăng mà theo ông, căn hộ được hai bên giao dịch thuộc diện được hưởng giảm 50% thuế giá trị gia tăng. Hội đồng xét xử phân tích như sau:

Theo Thông tư số 141/ 2013/TT-BTC ngày 16/10/2013 quy định về việc giảm thuế 50% mức thuế giá trị gia tăng đối với nhà ở thương mại : “ 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 70m2 và có giá bán dưới 15 triệu đồng / m2”.

“ Đối chiếu quy định trên và hợp đồng mua bán căn hộ số 00292 /004BT14-K1TH/HĐMB ngày 24/7/2013, do hai bên ký đã quy định tại điều 2 rằng: Giá căn hộ là 14.991.200 đồng, bao gồm thuế VAT và phí bảo trì 2%”.

Xét hợp đồng mua bán căn hộ giữa hai bên : “ Tại điều 1 có ghi căn hộ diện tích là 61.5 mét. Do vậy, trường hợp ông L là được hưởng giảm thuế giá trị gia tăng 50%. Nay ông yêu cầu công ty G phải thanh toán cho ông lại 50% số tiền thuế giá trị gia tăng, số tiền tương đương là 46.050.000 đồng chứ không phải là 92.100.000 đồng. Hội đồng xét từ

Hóa đơn giá trị gia tăng ngày 01/9/2014, ở phần tên hàng hóa, dịch vụ có ghi rằng: giá trị tính thuế giá trị gia tăng là : 726.339.065 đồng. Công ty G tính 10% thuế VAT thành tiền là 72.633.906 đồng.”

Do vậy, cần thiết buộc công ty G phải thanh toán lại phần thuế thu lạm này cho ông Bùi Tiến L theo mức 5% là 36.316.953 đồng.

Về yêu cầu công ty G phải thanh toán cho ông tiền lãi của số tiền 36.316.953 đồng, thành tiền là 16.025.400 đồng mà công ty G chiếm dụng của ông do thu lạm, Hội Đồng Xét Xử nhận thấy theo Công văn số 4705/CCT-KT3 ngày 25 tháng 6 năm 2015 của Chi cục thuế Quận 10 tại điều 7 có đoạn nêu”. Trường hợp từ ngày 01/7/2013, doanh nghiệp đã lập hóa đơn nhưng không áp dụng giảm 50% thuế suất thuế GTGT đối với bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại thuộc đối tượng được giảm 50% mức thuế GTGT theo quy định tại điều này thì lập hóa đơn điều chỉnh và kê khai điều chỉnh, bổ sung theo quy định, Việc điều chỉnh thuế suất nếu làm thay đổi nội dung đã ghi trên hợp đồng bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại thì doanh nghiệp bổ sung phụ lục hợp đồng ghi rõ nội dung điều chỉnh này”.

Do vậy, việc cần khai lại thuế của Công ty G là cần thiết, Hội Đồng Xét xử chỉ buộc Công ty G có trách nhiệm trả lại 36.319.953 đồng cho ông Bùi Tiến L, không chấp nhận yêu cầu tính lãi của số tiền thu lạm do Công ty G là bên khai báo và nộp thuế, cũng như số tiền thu này do ông L đã đóng cho Công ty G thông qua giao dịch mua bán nhà ở, chứ không phải hai bên thỏa thuận là bên mua chỉ nộp 5% thuế VAT cho công ty, để công ty này chiếm dụng phần tiền thuế còn lại như trên mà không thanh toán lại cho ông L.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Đây là vụ án có giá ngạch, nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí trên phần yêu cầu không được Toà án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 26; 91; 147; 227 và 273 của Bộ luật Tố Tụng Dân Sự;
- Áp dụng điểm đ khoản 1 điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010.
- Áp dụng Điều 274, Điều 275, Điều 357 của Bộ luật Dân Sự năm 2015;
- Áp dụng Điều 5; Điều 27 Pháp lệnh của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Bùi Tiến L.

Buộc Bị đơn Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Địa ốc G phải trả cho ông Bùi Tiến L số tiền là 36.319.953 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu Bùi Tiến L đòi Bị đơn Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Địa ốc G trả tiền lãi 16.025.400 đồng.

Buộc Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Địa ốc G phải tiến hành lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ số 04B, tầng 14, địa chỉ số 377 đường TH,

phường TQ, Quận TP, cho ông Bùi Tiến L trong thời hạn 30 ngày kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường Thành Phố Hồ Chí Minh cùng Thanh tra Sở Xây dựng Thành phố, kiểm tra việc tuân thủ giấy phép xây dựng trong việc xây cao ốc chung cư, các tiêu chuẩn về an toàn công trình, cũng như ngưng cấp phép xây dựng dự án mới khác, đối với Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Địa ốc G, để công ty này thực hiện xong đầy đủ nghĩa vụ với khách hàng đối với các dự án cũ trước khi thực hiện dự án khác.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành số tiền phải thi hành án, thì hàng tháng còn phải chịu mức lãi phạt chậm thực hiện nghĩa vụ theo mức lãi 10%/ năm trên số tiền chậm thanh toán.

Án phí dân sự sơ thẩm: 1.815.997 đồng, Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Địa ốc G chịu.

Ông Bùi Tiến L chịu 801.270 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng 2.801.885 đồng biên lai thu số 000174 ngày 06/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn lại cho ông L số dư tạm ứng án phí là 2.000.615 đồng.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Thời hạn kháng cáo đối với bản án là 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ./.

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

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.10
- Chi cục THADS Q.10;
- Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM
- Sở Xây dựng (Thanh tra)
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

Lê Thị Hoàng Hoa

