

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BẢN ÁN 387/2017/DS-ST NGÀY 29/09/2017 VỀ TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

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 427/TLST-DS ngày 01 tháng 12 năm 2016 về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 189/2017/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 136/2017/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Lê Đăng Q, sinh năm 1985

2. Bà Nguyễn Thị Bách T, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ: 16 tầng 4 Khối 1 chung cư KG, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Q, bà T: 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 uỷ quyền số công chứng 003494, quyền số 02/TP/CC- SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Dương Thị Cẩm Thủy ngày 31/3/2017).

- *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 27/6/2016, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, đại diện uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Quang H trình bày:

Ông Q và bà T kết hôn theo Giấy chứng nhận kết hôn số 45/2013, quyền số 01/2013 do Ủy ban nhân dân Phường 1, thành phố Tân An, tỉnh Long An cấp ngày 19/7/2013. Ngày 25/9/2013, Ông Lê Đăng Q 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: 0365/016T04_K1GV/HĐMB. Do lúc này vợ ông là bà T đi công tác nên chỉ có ông đứng ra ký kết hợp đồng nhưng số tiền mua căn hộ theo hợp đồng này là tài sản chung của vợ chồng ông. Theo hợp đồng Công ty KG bán cho ông Q, bà T căn hộ số 16, tầng 4 thuộc dự án Cụm Cao ốc KG– Gò Vấp tọa lạc tại đường Quang Trung, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích căn hộ 63,9 m², giá tiền căn hộ 927.162.756 đồng. Thời hạn bàn giao căn hộ dự kiến vào quý I năm 2014 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 ông Q, 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 thời điểm giao kết hợp đồng thì dự án cụm Cao ốc KG đã được triển khai xong phần móng.

Thực hiện hợp đồng, ông Q, bà T đã thanh toán tiền mua căn hộ cho Công ty KG theo đúng thỏa thuận, tính đến ngày 04/12/2015 ông Q, bà T đã thanh toán cho Công ty KG được 881.933.470 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 10/12/2015 Công ty KG mới bàn giao căn hộ cho ông Q, 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 ông Q, bà T.

Ngoài ra, ông Q và bà T còn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi phát sinh do vay tiền ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Tây Sài Gòn để mua căn hộ trên là 54.400.000 đồng. Tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả lãi bàn giao nhà là 2.581.126 đồng.

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: $637.424.395 \text{ đồng} \times 0,54\%/\text{tháng} \times 17,9 \text{ tháng} = 61.613.442 \text{ đồng}$.
- 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 ông Q, bà T.
- Rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu công ty KG trả lại lãi chậm trả và tiền lãi vay ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Tây Sài Gòn.

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 tổng 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 TÒA 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 tòa, Tòa 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 Ông Lê Đăng Q và bà Nguyễn Thị Bách T 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 003494, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Dương Thị Cẩm Thủy ngày 31/3/2017 của nguyên đơn Ông Lê Đăng Q và bà Nguyễn Thị Bách T 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 ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Quang H là hợp lệ. Xét bị đơn công ty KG đã được Tòa án tổng 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 họp lần thứ hai nhưng bị đơn 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 (ông Q, 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 (ông Q, bà T) vào Quý I năm 2014 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 ông Q, bà T là ngày 01/7/2014 nhưng đến ngày 10/12/2015 Công ty KG mới bàn giao căn hộ cho ông Q, bà T là trễ hạn 17 tháng 09 ngày = 17,9 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 06/12/2013 Công ty KG đã thu tiền của ông Q, bà T là 637.424.395 đồng. 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 ông Q, bà T 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: 637.424.395 đồng x 0,54%/tháng x 17,9 tháng = 61.613.442 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 (ông Q, 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 (ông Q, bà T) ngay khi được cơ quan chức năng cấp”. Ngày 18/11/2015 Công ty KG đã bàn giao căn hộ cho ông Q, bà T 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 ông Q, bà T. 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 ông Q, bà T đến nay đã quá 50 ngày và ông Q, 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 căn hộ cho ông Q, bà T.

Ngoài ra, ông Q, bà T còn nợ tiền mua căn hộ của Công ty KG là 45.229.286 đồng. Theo hợp đồng, số tiền này sẽ được ông Q, bà T trả ngay khi Công ty KG tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho ông Q, bà T. 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 lãi ngân hàng là 54.400.000 đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ là 2.581.126 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 Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.080.672 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 Tòa án.

Nguyên đơn ông Q, bà T 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 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 cổ phần Đầu tư và Phát triển địa ốc KG phải trả cho Ông Lê Đăng Q và bà Nguyễn Thị Bách T số tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện việc bàn giao căn hộ là 61.613.442 đồng, thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Đình chỉ yêu cầu của ông Q, bà T buộc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển địa ốc KG trả lãi ngân hàng là 54.400.000 đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ là 2.581.126 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 KG phải làm các thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ số 16, tầng 4, khối 1 thuộc dự án Cụm Cao ốc KG– Gò Vấp, đường Quang Trung, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ông Lê Đăng Q và bà Nguyễn Thị Bách T 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 KG phải chịu 3.080.672 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Đăng Q và bà Nguyễn Thị Bách T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Q, bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.004.810 đồng theo biên lai thu tiền số 0000714 ngày 25/11/2016 của 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 tổng đạt hợp lệ theo quy định pháp luật.