

Bản án số: 394 / 2017/DS-ST
Ngày: 28/ 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.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Quận 10: Bà Lưu Thị Thúy Hằng

Ngày 28 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: 467 /2017/TLST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:172 /2017/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2017, Quyết định hoãn phiên tòa số: 175/2017/QĐST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Thế L, sinh năm: 1980. (có mặt)

Bà Trần Thị H , sinh năm:1985

Thường trú: Căn hộ số 26 Tầng 2, Khối 1, Chung cư G , Phường 14, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền : Ông Nguyễn Văn H.(có đơn xin vắng mặt).

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

Địa chỉ: Số T, Đường SVH (nối dài), Phường J, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Có ông Trịnh Minh T, Tổng giám đốc đại diện sinh năm: 1985 (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh T

Có ông Nguyễn Huy H đại diện theo ủy quyền (Có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện do ông Trần Thế L và bà Trần Thị H gửi đến Toà án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 06/6/2016 cùng các lời khai, chứng cứ có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Theo hợp đồng số 0374/026T02- K1GV/HĐMB ngày 28/11/2013, Ông Trần Thế L và bà Trần Thị H đã ký hợp đồng với Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc KG, để mua căn hộ chung cư số M, tầng L, tại block 1, Cao Ốc KG, đường T, P14, Quận GV, thành phố Hồ Chí Minh. Với mục đích mua nhà để ở. Giá trị hợp đồng sau chiết khấu là 749.531.988 đồng. Theo điều 4 của hợp đồng, bên công Ty KG cam kết thời hạn giao nhà hạn chót là vào ngày 30/9/2014. Nếu giao nhà chậm trễ thì bên Công ty KG sẽ trả lãi cho bên ông L, bà H trên tổng số tiền của các đợt mà ông đã thanh toán tính từ ngày trễ hạn theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng của Ngân hàng Vietcombank.

Theo đó bên mua ông L và Bà H đã giao cho bên bán số tiền theo hợp đồng đã thỏa thuận là 749.531.988 đồng đúng theo từng đợt ghi trong hợp đồng.

Đến ngày 21/12/2015, bên bán mới bàn giao nhà cho phía mua nhà sử dụng, trễ 14.5 tháng. Do vậy, nay ông L và Bà H yêu cầu công ty KG phải:

1. Trả tiền lãi theo thỏa thuận tại điều 10 khoản 10.1 của hợp đồng. Cụ thể: $749.531.988 \text{ đồng} \times 7\% : 12 \text{ tháng} \times 14.5 \text{ tháng} = 63.397.913 \text{ đồng}$.
2. Bồi thường thiệt hại do việc chậm giao nhà dẫn đến việc ông bà không cho thuê được với bên thuê (đã ký hợp đồng cho thuê) thiệt hại là 50.750.000 đồng.
3. Bồi thường thiệt hại do vay tiền của Ngân Hàng Quân Đội chi nhánh Bắc Sài Gòn để trả tiền cho công ty KG, số tiền lãi là 40.600.000 đồng.

Tại phiên tòa ,ông L đại diện bà H có đơn rút lại một phần đơn khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường tiền lãi vay của Ngân hàng Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn, là 54 .000.000 đồng, và yêu cầu bồi thường số tiền thiệt hại do không ký được hợp đồng thuê nhà với người thứ ba, số tiền 50.750.000 đồng. Ông chỉ yêu cầu tính lãi của hợp đồng trên số tiền đã trả trước thời điểm giao nhà. Và yêu cầu Công ty KG 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 L và bà H sẽ chuyển trả số tiền này cho phía công ty KG.

Bị đơn công ty cổ phần đầu tư và phát triển địa ốc KG đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhiều lần đến Toà 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 KG có trụ sở tại địa chỉ số T, Đường SVH(nối dài), Phường J, Quận Z, 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 KG 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.

Theo kết quả trả lời xác minh của Sở Nhà Đất Thành Phố Hồ Chí Minh thì công ty KG hiện thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án chung cư KG Quận Gò Vấp tại Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh T, nên Tòa án triệu tập Ngân hàng nói trên vào tham gia vụ án với tư cách Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hiện Ngân hàng có văn bản trình bày đối với hồ sơ ông L, nếu ông chứng minh được đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với công ty KG thì Ngân hàng đồng ý cho Công ty này lập thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông T. Ngân hàng có yêu cầu được vắng mặt trong tham gia tố tụng tại Tòa và cam kết không khiếu nại thắc mắc về sau.

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.

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 Trần Thế L và bà Trần Thị Hải đòi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đối với căn hộ số M, tầng L, tại block 1, Cao ốc KG, đường T, P14, Quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh cũng như đòi bồi thường thiệt hại phát sinh từ hợp đồng mua căn hộ đối với bị đơn Công ty KG là quan hệ pháp luật dân sự về 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 Trần Thế L và bà Trần Thị H cho ông Nguyễn Quang H 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 H.

Xét bị đơn công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Địa ốc KG 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.

Đối với Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh T có văn bản trình bày đầy đủ nội dung yêu cầu của Tòa án và có yêu cầu xin không tham gia tố tụng tại Tòa án, nhận thấy Ngân hàng đã có văn bản trình bày rõ ràng ý kiến của mình, nên việc xin vắng mặt cũng như việc xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng không làm ảnh hưởng việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt Ngân hàng.

- Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thế L và Trần Thị Hải đòi bị đơn Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Địa ốc KG phải trả số tiền lãi do Công ty KG chậm thực hiện nghĩa vụ giao nhà, Hội đồng xét xử căn cứ vào điều 4 của hợp đồng quy định thời hạn giao nhà: Hai bên thỏa thuận là vào quý 2 năm 2014, nhưng không được chậm quá 3 tháng. Như vậy hạn chót giao nhà vào ngày 30/9/2014 là hết hạn. Nhưng căn cứ biên bản bàn giao nhà của phía công ty KG ký xác nhận, thì công ty này giao nhà cho ông L và Bà H vào ngày 21/12/2015. Trễ 14 tháng 20 ngày.

Căn cứ theo thỏa thuận tại điều 10 khoản 10.1 của Hợp đồng thì việc công ty KG cam kết trả lãi do vi phạm nghĩa vụ giao nhà, Hội đồng xét xử chấp nhận việc tính lãi của nguyên đơn.

Cụ thể: 30% của tổng giá trị hợp đồng (sau thuế VAT và trừ chiết khấu) = 236.694.312 đồng, biên lai này ông L đã thế chấp giấy này cho Ngân hàng quân đội nên chỉ nộp biên nhận thế chấp. Tuy nhiên, theo thông báo và giấy xác nhận đóng tiền các đợt về sau cũng như giấy xác nhận ngày 19/12/2015 của Công ty KG, Ông L và Bà H đã nộp đủ tiền 749.531.988 đồng, chỉ còn giữ lại 5% giá trị còn lại chờ cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà, điều đó cho thấy đợt 1, ông L và bà H đã nộp xong.

Ngày 06/12/2013, giấy xác nhận chuyển khoản đợt 2 của công ty KG xác nhận đã nộp 315.592.416 đồng.

Đợt 3, ngày 28/3/2014 đã xác nhận nộp : 118.347.156 đồng.

Tổng cộng 3 đợt nộp tính đến trước ngày nhận nhà 21/12/2014, Ông L đã nộp là: 670.633.884 đồng. Lãi suất bình quân của Ngân hàng Vietcombank đối với tiền gửi tiết kiệm 12 tháng trong giai đoạn năm 2013 là 7%/ năm.

- 670.633.884 đồng x 7%: 12 tháng: 30 ngày x 14 tháng 20 ngày = 57.376.500. đồng. (Có làm tròn số)

Hội đồng xét xử buộc Công ty KG thanh toán cho ông số tiền này là đúng theo thỏa thuận của hợp đồng.

Đối với yêu cầu đòi tiền lãi trả cho Ngân hàng Quân đội và đòi bồi thường tiền cho thuê căn hộ, ông L và bà H có đơn rút lại yêu cầu này, được Hội đồng xét xử ghi nhận và đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu này.

Về yêu cầu Công ty KG thực hiện nghĩa vụ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, thì theo công văn số 8762/STNMT-QLĐ trả lời xác minh của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành Phố trả lời Tòa án Quận 10 thì “ Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở có trách nhiệm tổng hợp toàn bộ hồ sơ pháp lý liên quan đến đầu tư xây dựng công trình chung cư (pháp lý khu đất; hồ sơ cấp phép xây dựng và bộ bản vẽ thiết kế đính kèm; hồ sơ hoàn công và bộ bản vẽ đính kèm; công văn xác nhận nghiệm thu công trình xây dựng Chung cư và cơ sở hạ tầng kỹ thuật tại dự án của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; phòng cháy chữa cháy, môi trường, cấp số nhà; sơ đồ nhà đất từng căn hộ và hạng mục công trình tại dự án...) và liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để phối hợp các cơ quan liên quan kiểm tra và có ý kiến cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng trong dự án (trong trường hợp dự án nhà ở đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng). Sau đó, Chủ đầu tư dự án nộp hồ sơ hoặc cung cấp hồ sơ cho người mua, nộp tại Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố giải quyết cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng theo quy định. Qua rà soát hồ sơ, hiện nay Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc KG chưa nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho người mua căn hộ và nhận chuyển nhượng các hạng mục công trình tại dự án Chung cư KG nêu trên theo quy định tại Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP”.

Hiện tại, việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của công ty KG cho Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam, Chi nhánh T là không phù hợp với quy định về giao dịch bất động sản hình thành trong tương lai theo điểm đ khoản 1 điều 9 Nghị định

71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010. Tuy nhiên, Ngân hàng đã đồng ý cho Công ty KG thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho khách hàng ông Trần Thế L và bà H khi ông chứng minh được việc đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính của ông với công ty này. Căn cứ vào giấy xác nhận ông L và Bà H đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với công ty KG do công ty này xác nhận. Đồng thời qua đây, Hội đồng xét xử thấy rằng ngoài việc vi phạm hợp đồng, Công ty Cổ Phần Đầu tư Địa ốc KG còn không đến Tòa tham gia tố tụng và bỏ mặc cho khách hàng về tình trạng không pháp lý đối với căn hộ mà họ đã mua và ở từ năm 2015 cho đến nay.

Theo quy định thì Công ty này là bên phải chủ động nộp hồ sơ, tự lập thủ tục xin hoàn công, kiểm tra và nghiệm thu công trình xây dựng nói trên. Dự án đã hoàn thành và đã giao cho bên mua từ tháng 12 năm 2015, nhưng cho đến nay công ty KG không thực hiện nghĩa vụ này đối với khách hàng mà không có cơ quan hữu quan nào xem xét xử lý việc này. Hội đồng xét xử 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, tuân thủ quy định về an toàn trong xây dựng và bảo toàn các cao ốc chung cư của chủ đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc KG. Kiến nghị ngưng cấp phép xây dựng các dự án khác của đối với công ty này, 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.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Đây là vụ án có giá ngạch, bị đơn phải chịu án phí trên yêu cầu không được Tòa 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 356, điều 457 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 Trần Thế L và bà Trần Thị H.

Buộc Bị đơn Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Địa ốc KG phải trả cho ông Trần Thế L và Bà Trần Thị H số tiền là 57.376.500 đồng .

Đình chỉ yêu cầu đòi bồi thường tiền lãi và bồi thường tiền cho thuê nhà 91.350.000 đồng.

Buộc Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Địa ốc KG phải tiến hành lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho ông Trần Thế L đối với căn hộ số M, tầng L, tại block 1, Cao Ốc KG, đường T, P14, Quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh 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 của công ty này trong việc xây cao ốc chung cư, các tiêu chuẩn về an toàn công trình, cũng như ngưng cấp phép

xây dựng các dự án mới khác, 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.

Án phí dân sự sơ thẩm: 2.868.800 đồng, (có làm tròn số) Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Địa ốc KG chịu. Hoàn lại cho ông L và Bà H số tiền tạm ứng án phí là 3.868.698 đồng theo biên lai thu số 000166 ngày 04/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

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./.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.10;
- Chi cục THADS Q.10;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Lê Thị Hoàng Hoa