

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 225/2019/DS-ST
Ngày 28-6-2019
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 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Bảo Ngọc.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đỗ Thị A;
2. Bà Nguyễn Thị Thu Cúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Quỳnh Mai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Mạnh Thị Tú Uyên – Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 6 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 10 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 566/2018/TLST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 63/2019/QĐST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 53/2019/QĐST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm Tiến D, sinh năm 1984; Địa chỉ thường trú: xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình; Địa chỉ tạm trú: Tầng C Block B, Chung cư K, Phường K, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có Đơn xin xét xử vắng mặt).

2. *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển địa ốc K (gọi tắt là Công ty K); Địa chỉ trụ sở: đường S, Phường D, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty: Ông Trịnh Minh T, sinh năm 1964; Địa chỉ thường trú: đường B, Phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 16/11/2018, bản tự khai ngày 15/3/2019 và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thì nội dung vụ án như sau:

Ngày 05/3/2013, ông Phạm Tiến D và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển địa ốc K (gọi tắt là Công ty K) có ký với nhau Hợp đồng số 0306/022T09_K1GV/HĐMB về việc mua bán căn hộ số 22, tầng 9, diện tích

65m² tọa lạc tại đường Quang Trung, phường 14, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh. Theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng thì Công ty K có trách nhiệm bàn giao căn hộ cho ông D dự kiến vào quý IV năm 2013 nhưng không trễ quá 03 tháng (chậm nhất là ngày 01/4/2014). Tuy nhiên, đến ngày 19/11/2015 Công ty K mới bàn giao căn hộ cho ông D. Như vậy, việc bàn giao căn hộ của Công ty K cho ông D bị trễ hơn 17 tháng. Tại Điều 10 của Hợp đồng thì các bên có thỏa thuận nếu Công ty K bàn giao căn hộ chậm hơn so với dự kiến Công ty sẽ trả tiền lãi cho ông D tính từ ngày trễ hạn theo mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng của Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam (gọi tắt là Vietcombank).

Do đó, ngày 16/11/2018 ông Phạm Tiến D có yêu cầu khởi kiện tại Tòa án về việc buộc Công ty K phải trả các khoản tiền sau:

1. Tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ, cụ thể:

- Chậm bàn giao từ ngày 01/4/2014 đến ngày 19/11/2015 (đã thanh toán đợt 1, 2, 3, 4, 5)

$534.030.354 \text{ VNĐ} \times 7\%/\text{năm} \times 597 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày} = 61.142.818 \text{ VNĐ}$

- Chậm bàn giao nhà từ ngày 15/9/2014 đến ngày 19/11/2015 (đã thanh toán đợt 6):

$145.644.642 \text{ VNĐ} \times 7\%/\text{năm} \times 430 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày} = 12.010.695 \text{ VNĐ}$

- Chậm bàn giao nhà từ ngày 30/3/2015 đến ngày 19/11/2015 (đã thanh toán đợt 7):

$97.096.428 \text{ VNĐ} \times 7\%/\text{năm} \times 234 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày} = 4.357.368 \text{ VNĐ}$

Tổng số tiền Công ty K phải trả là: 77.510.881 VNĐ.

2. Tiền lãi do chậm việc trả tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ (tính từ ngày 19/11/2015 đến ngày 16/11/2018):

$77.510.881 \text{ VNĐ} \times 7\%/\text{năm} \times 1100 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày} = 16.351.610 \text{ VNĐ}$

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 15/3/2019 ông Phạm Tiến D có đơn yêu cầu sửa đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: yêu cầu Công ty K trả tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ theo mức lãi suất là 6%/năm và yêu cầu được rút yêu cầu trả tiền lãi do chậm việc trả tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ với số tiền 16.351.610 VNĐ.

*Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển địa ốc K có người đại diện theo pháp luật là ông Trịnh Minh T: vắng mặt.

Tòa án đã tiến hành tổng đạt thông báo phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn vắng mặt, nguyên đơn có đơn yêu cầu Tòa án không tiến hành hòa giải nên vụ án thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được. Do đó, Tòa án quyết định đưa vụ án trên ra xét xử.

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

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án cho đến trước khi nghị án Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: Xét thấy yêu cầu trả tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ và yêu cầu được rút yêu cầu trả tiền lãi do chậm việc trả tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ là có cơ sở, phù hợp theo quy định pháp luật nên 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, căn cứ vào lời khai của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền:

Nguyên đơn ông Phạm Tiến D yêu cầu bị đơn Công ty K phải trả tiền lãi do chậm bàn giao căn nhà và tiền lãi do chậm trả tiền lãi do chậm bàn giao nhà phát sinh từ Hợp đồng mua bán số 0306/022T09_K1GV/HĐMB ngày 05/3/2013. Bị đơn Công ty K có địa chỉ trụ sở tại 103 Sư Vạn Hạnh (nối dài), Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là vụ án dân sự về Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Tòa án đã tiến hành tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng bị đơn Công ty K đều vắng mặt và cũng không có văn bản gửi Tòa án trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, bị đơn tiếp tục vắng mặt dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nguyên đơn có Đơn xin xét xử vắng mặt tại Tòa án. Xét, sự vắng mặt của các đương sự không làm ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án nên căn cứ Điều 227, 228 và 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Về yêu cầu trả tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Xét, Hợp đồng mua bán số 0306/022T09_K1GV/HĐMB ngày 05/3/2013 được ký giữa ông Phạm Tiến D và Công ty K có hình thức và nội dung phù hợp theo quy định tại Điều 122, 123 và Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005, nên có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Tại Điều 4 và Điều 10 của Hợp đồng, các bên có thỏa thuận “*Thời gian Bên A bàn giao nhà Bên B dự kiến vào quý IV năm 2013 nhưng không trễ quá 03 tháng*”; “*Trường hợp Bên A bàn giao căn hộ chậm hơn so với dự kiến được*

quy định tại điều khoản 4 của Hợp đồng này, thì Bên A tính lãi cho Bên B 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”. Tuy nhiên, theo Biên bản bàn giao căn hộ thì ngày 19/11/2015 Công ty K mới thực hiện việc bàn giao căn hộ cho ông D là vi phạm nghĩa vụ về thời hạn giao nhà.

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 “Trường hợp chủ đầu tư giao bất động sản chậm tiến độ ghi trong hợp đồng thì phải chịu trách nhiệm với khách hàng theo hợp đồng và phải trả cho khách hàng một khoản tiền lãi của phần tiền ứng trước tính theo lãi suất vay ngân hàng thương mại tại thời điểm giao bất động sản tương ứng với thời gian chậm tiến độ”, nên yêu cầu trả tiền lãi do chậm bàn giao nhà của nguyên đơn là có cơ sở.

Theo Thông báo lãi suất tiền gửi tài khoản đồng Việt Nam áp dụng đối với cá nhân có hiệu lực từ ngày 25/9/2015 do Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Phú Thọ cung cấp thì lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng là 6.00%/năm.

Căn cứ Phiếu thu ngày 05/3/2013 (đợt 1), Phiếu thu ngày 04/6/2013 (đợt 2), Phiếu thu ngày 06/9/2013 (đợt 3), Phiếu thu ngày 05/11/2013 (đợt 4), Phiếu thu ngày 16/01/2014 (đợt 5), thì tổng số tiền ông D đã nộp cho Công ty K là 534.030.354 VNĐ. Ngày 19/11/2015, Công ty K mới bàn giao nhà là trễ 597 ngày, nên tiền lãi Công ty K phải trả cho nguyên đơn là:

$$534.030.354 \text{ VNĐ} \times 6.0\%/năm \times 597 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày} = 52.408.129 \text{ VNĐ}$$

Căn cứ Phiếu thu ngày 15/9/2014 (đợt 6), thì số tiền ông D đã nộp cho Công ty K là 145.644.642 VNĐ. Ngày 19/11/2015, Công ty K mới bàn giao nhà là trễ 430 ngày, nên tiền lãi Công ty K phải trả cho nguyên đơn là:

$$145.644.642 \text{ VNĐ} \times 6.0\%/năm \times 430 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày} = 10.294.881 \text{ VNĐ}$$

Căn cứ Phiếu thu ngày 30/3/2015 (đợt 7), thì số tiền ông D đã nộp cho Công ty K là 97.096.428 VNĐ. Ngày 19/11/2015, Công ty K mới bàn giao nhà là trễ 234 ngày, nên tiền lãi Công ty K phải trả cho nguyên đơn là:

$$97.096.428 \text{ VNĐ} \times 6.0\%/năm \times 234 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày} = 3.734.887 \text{ VNĐ}$$

Tổng số tiền lãi Công ty K phải trả cho ông Phạm Tiến D do vi phạm về thời hạn bàn giao căn hộ là:

$$52.408.129 \text{ VNĐ} + 10.294.881 \text{ VNĐ} + 3.734.887 \text{ VNĐ} = 66.437.897 \text{ VNĐ}$$

[2.2] Về yêu cầu trả tiền lãi do chậm việc trả tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ (tính từ ngày 19/11/2015 đến ngày 16/11/2018), Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 15/3/2019 nguyên đơn có đơn xin rút yêu cầu này, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp theo quy định tại Điều 5 và khoản 2 Điều 71 Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ giải quyết yêu cầu trả tiền lãi do chậm việc trả tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ với số tiền là 16.351.610 VNĐ.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền nguyên đơn yêu cầu được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 71, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 238, khoản 1 Điều 217, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 122, 123 và Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm d khoản 1 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006; Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008; Luật sửa đổi, bổ sung một điều của Luật Thi hành án dân sự số 64/2014/QH13 ngày 25/11/2014.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu trả tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ của nguyên đơn:

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển địa ốc K phải trả cho ông Phạm Tiến D số tiền lãi phát sinh do chậm bàn giao căn hộ là 66.437.897đ (Sáu mươi sáu triệu, bốn trăm ba mươi bảy ngàn tám trăm chín mươi bảy đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền phải trả, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán.

Các bên thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển địa ốc K phải trả cho ông Phạm Tiến D số tiền lãi phát sinh do chậm việc trả tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ là 16.351.610đ (Mười sáu triệu ba trăm năm mươi một ngàn sáu trăm mười đồng) tính từ ngày 19/11/2015 đến ngày 16/11/2018.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển địa ốc K phải chịu số tiền là 3.321.895đ (Ba triệu ba trăm hai mươi một ngàn tám trăm chín mươi lăm đồng). Hoàn lại cho ông Phạm Tiến D số tiền 2.378.978đ (Hai triệu ba trăm bảy mươi tám ngàn chín trăm bảy mươi tám đồng) theo Biên lai

thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016647 ngày 03/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10.

Các đương sự có thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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./.

Nơi nhận:

- TAND Tp.HCM;
- VKSND Q.10;
- Chi cục THADS Q.10;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Bảo Ngọc