TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CẦU GIẤY
THÀNH PHỐ HÀ NỘI
Bản án số: 51/2022/DSST
Ngày: 21/12/2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CẦU GIẤY, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông **Nguyễn Văn Lương**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Hoàng Văn Hạnh**

Ông **Lưu Văn Thiệm**

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thanh** - Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cầu Giấy: Không tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 174/2021/TLST-DS ngày 02/12/2021 về việc Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 197/2022/QĐXXST - DS ngày 07/11/2022; giữa:

***Nguyên đơn*:** Ông **Nguyễn Trường L** – sinh năm 1978 (có mặt)

Bà **Dương Thị T** – sinh năm 1988 (vắng mặt)

Cùng trú tại: Số 4 ngách 24 ngõ 9 tổ 11 T, phường D, quận C Thành phố Hà Nội. (Bà T ủy quyền cho ông L)

Bị đơn: **Công ty cổ phần xây dựng và thương mại V**.

Trụ sở: Tầng 05 Toà C, chung cư P, ngõ 86 phố D, phường D, quận C, thành phố Hà Nội.; Đại diện theo pháp luật: ông Thang Văn L - Chủ tịch HĐQT; Đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Thanh L (ông L vắng mặt)

NHẬN THẤY

Ngày 28/09/2021, ông Nguyễn Trường L và bà Dương Thị T nộp đơn khởi kiện Công ty cổ phần xây dựng và thương mại V (Trong bản án viết tắt là Công ty V) về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ với yêu cầu công ty V thanh toán trả ông L số tiền tạm tính đến ngày khởi kiện là 1.810.018.430 VNĐ (bao gồm tiền mua nhà ông L đã nộp cho công ty và tiền phạt do công ty chậm bàn giao).

- Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Trường L trình bày: Ngày 24/10/2017, ông Nguyễn Trường L và công ty V ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số C1601/HNP-MBCH với nội dung hợp đồng là: Giá bán căn hộ: 4.055.490.000 VNĐ; Phương thức thanh toán: Chuyển khoản.

- Tiến độ thanh toán

* Đợt 1: Sau khi ký hợp đồng, tỷ lệ 70% phải thanh toán: 2.838.843.000 VNĐ

* Đợt 2: Sau khi nhận được thông báo bàn giao căn hộ, tỷ lệ 25% phải thanh toán: 1.013.872.500 VNĐ và phí bảo trì 74.406.955 VNĐ

* Đợt 3: Sau khi nhận được thông báo giao nhận GCN QSH căn hộ, tỷ lệ 5% phải thanh toán: 202.774.500 VNĐ

- Thời điểm bàn giao căn hộ: Bên bán dự kiến bàn giao cho bên mua ngày 15/10/2018

- Hình thức xử lý vi phạm về việc chậm bàn giao căn hộ: Điểm b Khoản 12.3 Điều 12 hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số C1601/HNP-MBCH

Bên Bán chậm tiên độ bàn giao Căn hộ quá 180 ngày, ……. trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo của Bên Mua về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng:

Ông Nguyễn Trường L đã thanh toán cho công ty V số tiền là: 2.838.843.000 VNĐ theo quy định tại điều 3 hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số C1601/HNP-MBCH

Theo nội dung hợp đồng đã ký, Công ty V phải bàn giao căn hộ cho ông L vào ngày 15/10/2018. Tuy nhiên, Công ty V đã nhiều lần có văn bản xin gia hạn tiến độ bàn giao với khách hàng và thực tế đến thời điểm hiện tại vẫn chưa hoàn thành công trình và chưa bàn giao căn hộ cho ông L.

Do Công ty V không bàn giao căn hộ đúng hạn và thực tế tiến độ công trình không có nhiều tiến bộ, đồng thời đã quá thời hạn 180 ngày so với mốc bàn giao đã ký trên hợp đồng mua bán nên ông L quyết định đơn phương chấm dứt hợp đồng và yêu cầu công ty V hoàn trả số tiền mua nhà mà ông L đã thanh toán và tiền phạt vi phạm hợp đồng.

Ngày 02/05/2019, ông L yêu cầu công ty V thanh lý hợp đồng. Ngày 30/05/2019, ông L và ông Nguyễn Đức Thành - Phó tổng giám đốc công ty V (theo giấy ủy quyền số 06/2016/VT-GUQ ngày 01/11/2016) ký biên bản thanh lý hợp đồng.

Theo điều 12.3 khoản b của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số C1601/HNP-MBCH đã ký cũng như nội dung biên bản thanh lý, trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký, công ty V có trách nhiệm hoàn trả cho ông L số tiền mà ông L đã nộp cho công ty V và số tiền phạt do công ty V vi phạm hợp đồng là 8% giá trị hợp đồng. Tổng giá trị số tiền mà công ty V phải hoàn trả cho ông L là **3.163.282.200** đồng (Trong đó: Số tiền mà ông L đã nộp cho công ty V: 2.838.843.000 VNĐ; Số tiền phạt do công ty V vi phạm hợp đồng: 324.439.200 VNĐ)

Đến ngày 31/10/2022, công ty V đã thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Trường L số tiền 3.138.843.000 VNĐ trên tổng số tiền là 3.163.282.200 đồng.

Nay, yêu cầu khởi kiện của ông L buộc công ty V phải thanh toán các khoản như:

Về số nợ gốc: Công ty V phải thanh toán cho ông L 24.439.200 đồng: và số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 444.642.833 đồng; Tổng số tiền yêu cầu: 469.082.033 đồng. Ngoài ra, ông Nguyễn Trường L không còn yêu cầu nào khác.

- Bị đơn - Đại diện của công ty V vắng mặt nên không có ý kiến trình bày

TẠI PHIÊN TÒA

- Nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn xin rút 1 phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn nợ theo quy định tại hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số C1601/HNP-MBCH ngày 24/10/2017 với tổng nợ tính đến ngày 31/10/2022 là 469.082.033 đồng; trong đó: Nợ gốc là 24.439.200 đồng; Tiền phạt vi phạm hợp đồng: 444.642.833 đồng

- Đại diện của bị đơn vắng mặt nên không có ý kiến trình bày

PHẦN TRANH LUẬN TẠI PHIÊN TÒA

Tại phiên toà các đương sự có mặt không tranh luận gì thêm

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân không tham gia phiên tòa nên không có ý kiến:

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[*1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật*: Ngày 28/09/2021, ông Nguyễn Trường L và bà Dương Thị T nộp đơn khởi kiện công ty V về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và yêu cầu công ty V thanh toán trả ông L số tiền tạm tính đến ngày khởi kiện là 1.810.018.430 VNĐ (gồm tiền mua nhà ông L đã nộp và tiền phạt do công ty chậm bàn giao)

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, vụ án được xác định là tranh chấp hợp đồng mua bán.

Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn, Công ty cổ phần Xây dựng và Thương mại V có trụ sở tại phố Duy Tân, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, căn cứ vào khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện, Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy thụ lý giải quyết là đúng.

[2] Về tố tụng: Tại phiên toà hôm nay, nguyên đơn có mặt. Đại diện của bị đơn vắng mặt, Mặc dù Tòa án đã giao các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng bị đơn đều vắng mặt. Căn cứ vào điểm b khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

***[3] Về nội dung*:**

***[3.1] Xét Hợp đồng mua bán căn hộ*:** Ngày 24 tháng 10 năm 2017, ông L, bà T và công ty V đã kí kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số C1601/HNP-MBCH với nội dung là: Công ty V bán cho ông L căn hộ chung cư với giá căn hộ: 4.055.490.000 VNĐ; Trong Hợp đồng hai bên còn quy định về phương thức thanh toán, thời gian thanh toán , thời điểm bàn giao căn hộ và các thỏa thuận khác.

Tòa án xét thấy: Việc hai bên ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số C1601/HNP-MBCH là hoàn toàn tự nguyện. Khi ký kết các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng không trái đạo đức và quy định của pháp luật nên hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số C1601/HNP-MBCH có giá trị và các bên cùng có nghĩa vụ thực hiện.

Ngày 30/5/2019, sau khi ông Nguyễn Tường L có đơn yêu cầu, Công ty V nhất trí nên hai bên đã cùng bàn bạc thống nhất chấm dứt Hợp đồng. Nay ông L không yêu cầu gì khác về Hợp đồng Vì vậy Tòa án xác định Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số C1601/HNP-MBCH ngày 24/10/2017 không còn giá trị.

***[3.2] Về nghĩa vụ thanh toán*:** Quá trình thực hiện hợp đồng, do công ty V không hoàn thành nghĩa vụ các nội dung đã thỏa thuận nên ông L khởi kiện để đòi số tiền 1.810.018.430 VNĐ (gồm tiền mua nhà ông L đã nộp và tiền phạt do chậm bàn giao).

Trong quá trình giải quyết vụ án, công ty V đã thanh toán trả ông L số tiền nợ gốc. Tại phiên tòa hôm nay, ông Nguyễn Tường L xin rút 1 phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Công ty V phải trả ông số tiền tổng cộng là 469.082.033 đồng (Trong đó số nợ gốc còn lại 24.439.200 đồng và 444.642.833 VNĐ nợ lãi)

Toà án xét thấy: Căn cứ Điểm b Khoản 12.3 Điều 12 hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số C1601 quy định về hình thức xử lý vi phạm về việc chậm bàn giao căn hộ đã nêu "*Bên Bán chậm tiên độ bàn giao Căn hộ quá 180 ngày, ……. trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo của Bên Mua về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng"*.

Mặc dù theo Công ty V trình bày: Sau khi ký hợp đồng, đến giai đoạn thực hiện nghĩa vụ, trong giai đoạn từ cuối năm 2019 tới đầu năm 2022, bệnh dịch Covid 19 hoành hành trên khắp thế giới gây ảnh hưởng đến kinh tế toàn cầu. Việt Nam cũng chịu ảnh hưởng kinh tế rất lớn. Đã có những đợt cả nước cùng cách ly trong thời gian dài, do vậy đây cũng là lỗi do khách quan đem lại nên công ty V cũng bị ảnh hưởng đến nghĩa vụ trong hợp đồng số C1601/HNP-MBCH. Nhưng thực tế kể từ khi dịch bệnh đã giảm, mọi hoạt động của công đồng cũng đã gần trở lại bình thường và cho đến nay Công ty V cũng chưa hoàn thiện nên Công ty đưa ra lý do bất khả kháng là không có căn cứ.

Chính vì các lý do trên, nay ông L yêu cầu công ty V thanh toán số tiền phạt bằng lãi suất đã được hai bên thỏa thuận trong hợp đồng và phù hợp quy định của Ngân hàng là có căn cứ. Vì vậy cần buộc Công ty V thanh toán trả ông L số tiền như ông L yêu cầu trên. Quá trình giải quyết vụ án do Công ty V đã thanh toán nên ông L xin rút 1 phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu Công ty V phải trả ông số tiền tổng cộng là 469.082.033 đồng (Trong đó số nợ gốc còn lại 24.439.200 đồng và 444.642.833 VNĐ nợ lãi là có căn cứ

[4] Về án phí sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 91;Điều 147 và Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 ;

Áp dụng Điều 357; Điều 430; Điều 434 và Điều 440 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, nộp và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trường L về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ" đối với Công ty cổ phần Xây dựng và Thương mại V.

2. Buộc Công ty cổ phần Xây dựng và Thương mại V phải thanh toán cho ông Nguyễn Trường L tổng số tiền là 469.082.033 đồng (trong đó có 24.439.200 đồng nợ gốc và số tiền 444.642.833 đồng lãi).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

Trong 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 các Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Trường L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Được hoàn trả số tiền 33.000.000 tạm ứng án phí ông L nộp theo biên lai thu số 0017984 ngày 23/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy.

Công ty cổ phần Xây dựng và Thương mại V phải chịu 22.763.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, họ có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết tại trụ sở của họ.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND quận Cầu Giấy;
- TAND thành phố Hà Nội;
- Chi cục THADS quận Cầu Giấy;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Văn Lương