TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 89/2022/DS-ST
Ngày: 25-10-2022
V/v "Tranh chấp đòi lại tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Ánh Phượng

Các Hội thẩm nhân dân: 1/- Bà Nguyễn Thị Xuyến

2/- Ông Nguyễn Kiên Hiển

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Thuận – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thu Hồng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 10 năm 2022, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 42/2022/TLST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở, văn phòng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 102/2022/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 9 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 276/2022/QĐST-DS ngày 30 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà H, sinh năm 1984
Địa chỉ: Đường Z, phường Y, thành phố C, tỉnh Gia Lai.
Địa chỉ L lạc: Đường T, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

2. Bị đơn: Công ty TNHH X (Vắng mặt)
Trụ sở: Đường C, Phường I, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện đề ngày 25/02/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà H trình bày:

Vào thời điểm tháng 10 năm 2020, qua tìm hiểu (*trên internet),* Bà biết được thông tin "Nhà ở nhượng quyền 9x Golden Stella" tại địa chỉ Đường Q, Khu phố t, phường V, quận A được đăng trên nhiều diễn đàn mua bán bất động

sản. Qua quá trình L hệ, trao đổi làm việc, Công ty X đã cung cấp một số thông tin L quan về "Nhà ở nhượng quyền 9x Golden Stella" cụ thể như sau:

- Hồ sơ thiết kế, phối cảnh xây dựng dự án "Nhà ở nhượng quyền 9x Golden Stella".

- Bản đồ quy hoạch tỉ lệ 1/500 của dự án.

- Những giấy tờ L quan khác về dự án.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty X - Mã số doanh nghiệp: 0315585923; Đăng ký lần đầu ngày 25/3/2019; Đăng ký thay đổi lần thứ 5, ngày 14/12/2020 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Qua trao đổi, Bà đã tin tưởng và thống nhất ký hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở, văn phòng số 41/2020 bằng hình thức chuyển khoản vào ngày 09/10/2020.

Bà đã hoàn tất hồ sơ, đặt cọc và thanh toán theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng với số tiền 471.250.000 đồng, tương đương với 50% giá trị căn hộ.

Tuy nhiên, vào tháng 4/2021, Bà và một số anh chị cùng mua dự án nhận được thông báo từ phía Công ty X rằng Công ty "KHÔNG THỂ TIẾN HÀNH" khởi công xây dựng dự án vì lý do Công ty gặp khó khăn về vấn đề pháp lý và tài chính, do đó không thể bàn giao căn hộ cho mọi người theo đúng thời gian đã quy định trong hợp đồng (tháng 6/2021).

Thời điểm tháng 11/2021, Bà gửi Đơn đề nghị thanh lý hợp đồng (đại diện công ty là bà L – số điện thoại 0937156368 tiếp nhận đơn, hẹn gặp vào ngày 01/12/2021 để tiến hành giải quyết các bước tiếp theo. Tại trụ sở công ty, Bà yêu cầu ký Hợp đồng thanh lý, đại diện Công ty cam kết sẽ hoàn tiền cho khách hàng thành 03 kỳ vào tháng 02/2022, tháng 3/2022 và tháng 4/2022 do hiện tại Công ty đang gặp khó khăn về tài chính, không thể hoàn tiền một lúc cho khách hàng. Bản cam kết viết tay do bà L ký xác nhận và cam kết sẽ trả thêm phần lãi bằng lãi suất Ngân hàng VCB huy động 03 tháng (tính từ thời điểm Dự án ngưng hoạt động tháng 6/2021 cho đến ngày công ty hoàn đủ tiền cho khách hàng.

Cho đến tháng 3/2022, Bà vẫn chưa nhận được phần tiền hoàn trả theo cam kết. Bà nhiều lần gọi, nhắn tin cho bà L nhưng bà L không nghe máy, không phản hồi tin nhắn. Đến trực tiếp chi nhánh tại Quận 7 thì Công ty đóng cửa. Sau nhiều lần đến công ty Bà chỉ gặp được bảo vệ và không ai đứng ra để giải quyết vấn đề này.

Do đó, nay Bà yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH X phải trả làm một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật số tiền 471.250.000 *(Bốn trăm bảy mươi mốt triệu, hai trăm năm mươi nghìn)* đồng mà Bà đã nộp cho Công ty TNHH X. Bà không yêu cầu Công ty TNHH X trả lãi đối với số tiền trên.

Tại phiên tòa:

- *Nguyên đơn bà H:* Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn Công ty TNHH X:* Vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 phát biểu ý kiến: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Tòa án nhân dân Quận 3, quá trình giải quyết, thu thập chứng cứ và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Về nội dung giải quyết vụ án, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H là có cơ sở. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện Bị đơn phải trả làm một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật số tiền là 471.250.000 *(Bốn trăm bảy mươi mốt triệu, hai trăm năm mươi nghìn)* đồng theo Hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở, văn phòng số 41/2020/HĐ-9XGS/2020 ngày 09/10/2020.

Tuy nhiên, theo Công văn số 2759/UBND ngày 15/7/2022 về thông tin quy hoạch khu đất tại phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân trả lời Tòa án nhân dân Quận 3 thể hiện: "Qua rà soát, trên địa bàn quận Bình Tân không có dự án khu khách sạn kết hợp nhà ở địa chỉ Đường Q, Khu phố T, phường V, quận A được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt dự án. Đồng thời, Ủy ban nhân dân quận Bình Tân không chấp nhận cũng như phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/2000) khu khách sạn kết hợp nhà ở cho Công ty TNHH X làm chủ đầu tư tại vị trí nêu trên".

Tại Công văn số 10239/SXD-PTĐT ngày 05/8/2022 về việc cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến dự án 9X Golden Stella về xây dựng khách sạn kết hợp nhà ở tại Đường Q, Khu phố T, phường V, quận A của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh trả lời Tòa án nhân dân Quận 3 thể hiện: "Qua rà soát, Sở Xây dựng chưa tiếp nhận, xử lý hồ sơ đề nghị công nhận chủ đầu tư, thẩm định dự án, cấp phép xây dựng liên quan đến dự án 9X Golden Stella về xây dựng khách sạn kết hợp nhà ở tại Đường Q, Khu phố T, phường V, quận A của Công ty TTL Real".

Do đó, đối tượng được chuyển nhượng là căn hộ mã số A16 tầng 2 thuộc dự án 9X Golden Stella về xây dựng khách sạn kết hợp nhà ở tại Đường Q, Khu phố T, phường V, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Nguyên đơn và Bị đơn thực tế là không có nên Nguyên đơn yêu cầu được nhận lại số tiền 471.250.000 *(Bốn trăm bảy mươi mốt triệu, hai trăm năm mươi nghìn)* đồng đã chuyển cho

Bị đơn là vụ án "Tranh chấp đòi lại tài sản" được quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[1.2]. Về thẩm quyền:

Tại Công văn số 1813/UBND ngày 30/6/2022 của Ủy ban nhân dân phường Tân Hưng, Quận 7 trả lời Tòa án nhân dân Quận 3 thể hiện: "Công ty TNHH X hiện có treo bản hiệu công ty tại địa chỉ số 81, đường D4, phường Tân Hưng, Quận 7. Tại địa chỉ công ty đăng ký không còn hoạt động và không có thông báo đến UBND phường".

Tại Công văn số 2511/UBND-KT ngày 14/7/2022 của Ủy ban nhân dân Quận 7 trả lời Tòa án nhân dân Quận 3 thể hiện: "Hiện nay, tại địa chỉ đường D, phường T, Quận E có Công ty TNHH T đang hoạt động. Người đại diện phát luật của Công ty TNHH T là ông A. Theo dữ liệu quản lý doanh nghiệp, Công ty TNHH X không hoạt động kinh doanh tại địa chỉ đường D, phường T, Quận E".

Căn cứ Công văn số 1798/ĐKKD-T6 ngày 12/4/2022 về việc cung cấp thông tin doanh nghiệp của Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện: Công ty TNHH X có trụ sở chính tại Đường C, Phường I, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do Bị đơn có trụ sở tại Quận 3 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 3, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3]. Về thủ tục xét xử vắng mặt:

[1.3.1]. Tại Đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 24/10/2022, nguyên đơn bà H xác định: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án giải quyết vắng mặt Nguyên đơn.

[1.3.2]. Bị đơn Công ty TNHH X đã được tống đạt, niêm yết hợp lệ tại trụ sở Đường C, Phường I, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh các văn bản tố tụng bao gồm: Thông báo về việc thụ lý vụ án, Giấy triệu tập để trình bày ý kiến, các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, các Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và Giấy triệu tập để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân Quận 3 tiến hành xét xử vắng mặt Bị đơn.

[2]. Về yêu cầu của Nguyên đơn:

Căn cứ vào Hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở, văn phòng số 41/2020/HĐ-9XGS/2020 ngày 09/10/2020; Chi tiết giao dịch tài khoản khách hàng từ ngày 01/9/2020 đến ngày 01/12/2020; Giấy biên nhận tiền ngày 09/11/2020; Giấy biên nhận tiền ngày 09/12/2020; Giấy biên nhận tiền ngày 09/01/2021; Giấy biên nhận tiền ngày 09/10/2020 và Phiếu thu ngày 09/10/2020,

thể hiện: Bà H đã hoàn tất hồ sơ, đặt cọc và thanh toán cho Bị đơn theo đúng tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng với số tiền 471.250.000 *(Bốn trăm bảy mươi mốt triệu, hai trăm năm mươi nghìn)* đồng, tương đương với 50% giá trị căn hộ. Tuy nhiên, vào tháng 4/2021, Nguyên đơn nhận được thông báo từ phía Công ty X rằng Công ty "KHÔNG THỂ TIẾN HÀNH" khởi công xây dựng dự án vì lý do Công ty gặp khó khăn về vấn đề pháp lý và tài chính, do đó không thể bàn giao căn hộ cho mọi người theo đúng thời gian đã quy định trong hợp đồng (tháng 6/2021). Thời gian từ tháng 11/2021, Nguyên đơn gửi Đơn đề nghị thanh lý hợp đồng nhưng Bị đơn vẫn không thực hiện mặc dù trước đó tại trụ sở Bị đơn, đại diện Bị đơn đã cam kết sẽ hoàn tiền cho Nguyên đơn, đồng thời hẹn ngày tất toán và thanh lý hợp đồng tuy nhiên cho đến nay vẫn không có ai đứng ra để giải quyết vấn đề này.

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của Nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận, nghĩ nên buộc Bị đơn phải trả cho Nguyên đơn làm một lần số tiền 471.250.000 *(Bốn trăm bảy mươi mốt triệu, hai trăm năm mươi nghìn)* đồng ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn không yêu cầu Bị đơn phải trả lãi.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận nên Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 266, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/20219/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (ban hành kèm theo);

- Áp dụng Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2014.

***Tuyên xử*:**

1/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà H:

Buộc Công ty TNHH X phải trả làm một lần cho bà H số tiền 471.250.000 *(Bốn trăm bảy mươi mốt triệu, hai trăm năm mươi nghìn)* đồng ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH X còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2/. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH X phải chịu 22.850.000 *(Hai mươi hai triệu, tám trăm năm mươi nghìn)* đồng.

Trả lại cho bà H số tiền 11.425.000 *(Mười một triệu, bốn trăm hai mươi lăm nghìn)* đồng là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0007000 ngày 09/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/. Về quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày được tống đạt bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Quận 3;
- Chi cục THADS Quận 3;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Ánh Phượng