

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 3764/2023/DS-ST
Ngày: 19-9-2023.
V/v Tranh chấp về hợp đồng hứa
mua bán căn hộ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TP. THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Thực

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Hương Thủy
- Bà Võ Thị Gái.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ
Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Đoàn Thị Thảo – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Thủ
Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:
316/2020/TLST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2020 về “Tranh chấp về hợp đồng
hứa mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:
5410/2023/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên
tòa số 5913/2023/QĐST-DS ngày 07/9/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1981

Địa chỉ: A đường T, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Võ Quang V, sinh năm: 1975;
ông Hoàng Mạnh D, sinh năm: 1990; Địa chỉ liên lạc: 3 V, phường C, quận B,
Thành phố Hồ Chí Minh – Là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số
006061 ngày 31/5/2022 lập tại Văn phòng C).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm: 1982.

Hộ khẩu thường trú: Số D đường H, cư xá C, phường B, quận B, Thành
phố Hồ Chí Minh.

Nơi cư trú cuối cùng: Căn hộ số B05.06, tầng E, Chung cư C, khu dân cư
C, phường C, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Tùng L, sinh năm: 1981.

Hộ khẩu thường trú: Số D đường H, cư xá C, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nơi cư trú cuối cùng: Căn hộ số B05.06, tầng E, Chung cư C, khu dân cư C, phường C, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà H, ông V, ông D, bà H1, ông L vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có ông Võ Quang V là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 20/03/2019, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Thanh H1 ký kết “Thỏa thuận hứa chuyển nhượng căn hộ” với nội dung như sau: “Bên A đồng ý hứa bán cho bên B và bên B đồng ý hứa mua căn hộ B 0506, tầng 5, dự án C, khu dân cư C, phường C, Quận B thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên A”. Giá chuyển nhượng căn hộ nêu trên là 900.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc hứa bán căn hộ trên, hai bên đã thỏa thuận đặt cọc 400.000.000 đồng. Ngay tại thời điểm ký hợp đồng bà H đã giao cho bà Nguyễn Thị Thanh H1 số tiền 400.000.000 đồng.

Thời gian thực hiện chuyển nhượng được hai bên ghi tại Khoản 1 Điều 4 “Thỏa thuận hứa chuyển nhượng căn hộ”: “Trong thời hạn không quá 12 tháng, tính từ ngày ký thỏa thuận này, bên A phải hoàn tất và được cấp giấy chứng nhận cho căn hộ để tiến hành mua bán cho bên B. Nếu quá 12 tháng, tính từ ngày ký thỏa thuận này, bên A phải trả lại cho bên B toàn bộ số tiền đã nhận và đồng thời bồi thường cho bên B gấp đôi của số tiền này. Thời gian trả lại tiền và bồi thường là 05 ngày, tính từ ngày bên A vi phạm thời hạn nêu trên”.

Nay đã quá 12 tháng từ ngày ký thỏa thuận, bà H1 vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận hứa chuyển nhượng căn hộ nêu trên. Vì vậy kính đề nghị Tòa án xem xét giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị Thanh H1 trả lại cho bà H số tiền 400.000.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Tuyên hủy toàn bộ Thỏa thuận hứa chuyển nhượng căn hộ lập giữa bà H và Nguyễn Thị Thanh H1 lập ngày 20/03/2019.

Tại các bản tự khai ngày 19/11/2020, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1 trình bày:

Bà H1 xác định có mượn bà H số tiền 300.000.000 đồng làm ăn, lãi suất hai bên thỏa thuận, sau một thời gian thì số tiền hiện nợ là 400.000.000 đồng và bà H có yêu cầu lấy lại số tiền trên. Vì bà H1 chưa có để hoàn lại nên bà H bảo bà H1 ký giấy chuyển nhượng để làm tin và bà H1 đã đồng ý ký vào giấy chuyển nhượng. Do hoàn cảnh bà khó khăn nên hiện nay chưa có khả năng trả một lần toàn bộ số tiền cho bà H nên xin trả dần theo phương thức vào tháng

01/2021 trả cho bà H số tiền 50.000.000 đồng, đến tháng 05/2021 sẽ trả đủ số tiền 400.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tùng L vắng mặt nên không có lời trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa trước khi Hội đồng xét xử nghị án, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và phía nguyên đơn đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Từ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở xác định:

Ngày 20/03/2019, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Thanh H1 ký kết “Thỏa thuận hứa chuyển nhượng căn hộ” với nội dung bà H1 hứa chuyển nhượng căn hộ số B 0506, tầng E, dự án C, khu dân cư C, phường C, Quận B cho bà H với giá 900.000.000 đồng, bà H đã giao cho bà H1 số tiền 400.000.000 đồng ngay khi các bên ký kết thỏa thuận. Phía bà H1 có lời khai cho rằng đây thực chất là việc bà H1 vay tiền của bà H nhưng không có các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày này.

Hồ sơ cũng thể hiện phía bà H1, ông L đã bán căn hộ nêu trên cho bà Vũ Thị V1 vào ngày 01/10/2021 chứ không thực hiện việc bán căn hộ cho bà H như thỏa thuận. Do đó phía bà H1 đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của Hợp đồng nên căn cứ Điều 423, Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, hủy bỏ Thỏa thuận hứa chuyển nhượng căn hộ lập ngày 20/3/2019 giữa bà H1 và bà H, buộc bà H1 trả cho bà H số tiền là 400.000.000 đồng.

XÉT THẤY:

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

[1] Về quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Bà H khởi kiện yêu cầu bà H1 trả lại số tiền 400.000.000 đồng và hủy bỏ Thỏa thuận hứa chuyển nhượng căn hộ lập ngày 20/3/2019, do đó quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp về Hợp đồng hứa mua bán căn hộ”. Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1 có nơi cư trú tại thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Bà Nguyễn Thị H có chồng là ông Nguyễn Thanh T, tuy nhiên ông T đã có lời trình bày số tiền 400.000.000 đồng bà H giao cho bà H1 là tài sản riêng của bà H, không liên quan đến ông T nên Tòa án không đưa ông T vào tham gia tố tụng.

Tòa án đã tiến hành xác minh nơi cư trú của bà H1, ông L tại địa chỉ Số D đường H, cư xá C, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và địa chỉ căn hộ B 0506, tầng E, dự án C, khu dân cư C, phường C, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, tuy nhiên Công an địa phương cho biết bà H1, ông L không thực tế cư trú tại các địa chỉ này, phía nguyên đơn cũng không cung cấp được địa chỉ nơi cư trú khác của bà H1, ông L nên có căn cứ xác định việc niêm yết công khai các văn bản tố tụng của Tòa án không đảm bảo cho bà H1, ông L nhận được thông tin về văn bản được cấp, tổng đạt, thông báo. Do đó, việc thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng về việc giải quyết vụ án cho bà H1, ông L là cần thiết, phù hợp với quy định tại Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án đã tiến hành thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng về việc giải quyết vụ án cho bà H1, ông L, tuy nhiên phía bà H1, ông L vẫn vắng mặt tại các phiên tòa sơ thẩm không có lý do. Căn cứ quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà H1, ông L.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn bà H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tùng L vắng mặt không có lý do. Xét thấy phía nguyên đơn đã có lời trình bày và việc vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án nên căn cứ Điều 227, Điều 228, Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt tất cả những người tham gia tố tụng.

Về thời hiệu khởi kiện: Các đương sự trong vụ án không yêu cầu tính thời hiệu khởi kiện nên căn cứ Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3] Về nội dung vụ án và yêu cầu của đương sự:

Từ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày, xác nhận của các bên, Hội đồng xét xử có cơ sở để xác định:

Ngày 20/03/2019, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Thanh H1 ký kết Thỏa thuận hứa chuyển nhượng căn hộ (sau đây gọi tắt là Thỏa thuận) với nội dung bà H1 hứa chuyển nhượng căn hộ số B 0506, tầng E, dự án C, khu dân cư C, phường C, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh cho bà H với giá 900.000.000 đồng, thời hạn thực hiện là 12 tháng kể từ ngày ký Thỏa thuận, ngay khi ký Hợp đồng bà H đặt cọc cho bà H1 số tiền 400.000.000 đồng để đảm bảo thực hiện thỏa thuận hứa mua bán, ngoài ra các bên còn thỏa thuận một số nội dung khác. Bà H đã giao cho bà H1 số tiền 400.000.000 đồng ngay khi các bên ký kết Thỏa thuận nêu trên.

Xét thấy phía bị đơn bà H1 có lời trình bày cho rằng bà H1 có mượn bà H số tiền 300.000.000 đồng làm ăn, lãi suất hai bên thỏa thuận, sau một thời gian thì số tiền nợ là 400.000.000 đồng và bà H có yêu cầu lấy lại số tiền trên. Vì bà H1 chưa có để hoàn lại nên bà H bảo bà H1 ký giấy chuyển nhượng để làm tin và bà H1 đã đồng ý ký vào giấy chuyển nhượng. Tuy nhiên, phía bà H1 không có các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày này.

Mặt khác, căn cứ vào văn bản trả lời số 12886/CNTPTĐ ngày 14/7/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H – Chi nhánh thành phố T và các tài liệu, chứng cứ kèm theo thì có cơ sở xác định Mã căn hộ B-0506, địa chỉ căn hộ S.06, Khối B, Chung cư cao tầng kết hợp thương mại – dịch vụ, văn phòng (Lô H), số G đường số C, phường C, Quận B (nay là thành phố T) được Sở Tài nguyên và môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số seri CX 655757, số vào sổ cấp GCN: CS56124/DA ngày 12/01/2021 cho ông Nguyễn Tùng L và bà Nguyễn Thị Thanh H1, ngày 01/10/2021 ông L, bà H1 đã chuyển nhượng căn hộ nêu trên cho bà Vũ Thị V1.

Tại Điều 4 của Thỏa thuận ngày 29/3/2019, các bên thỏa thuận thời hạn thực hiện việc mua bán là 12 tháng tính từ ngày ký thỏa thuận, tức là hạn cuối thực hiện việc chuyển nhượng căn hộ là ngày 29/3/2020. Tuy nhiên, sau khi bà H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của căn hộ nêu trên vào ngày 12/01/2021 thì không thực hiện việc chuyển nhượng cho bà H như thỏa thuận mà ngày 01/10/2021 lại chuyển nhượng cho bà Vũ Thị V1. Do đó, có cơ sở để xác định phía bà H1 đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của thỏa thuận, căn cứ Điều 423, Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn yêu cầu của nguyên đơn, hủy bỏ Thỏa thuận hứa chuyển nhượng căn hộ lập ngày 29/3/2019 giữa bà H và bà H1, buộc bà H1 phải trả cho bà H số tiền đã nhận là 400.000.000 đồng.

[4] Về án phí và quyền kháng cáo:

Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn phải chịu án phí 300.000 đồng đối với yêu cầu hủy bỏ thỏa thuận, chịu án phí có giá ngạch trên số tiền 400.000.000 đồng phải trả cho nguyên đơn. H2 lại cho nguyên đơn tiền án phí đã nộp.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điều 180, Điều 184, Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng D1 sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 423, Điều 427, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị H**:

1.1. Hủy bỏ Thỏa thuận hứa chuyển nhượng căn hộ lập ngày 20/3/2019 giữa bà **Nguyễn Thị H** và bà **Nguyễn Thị Thanh H1**.

1.2. Buộc bị đơn bà **Nguyễn Thị Thanh H1** trả cho nguyên đơn bà **Nguyễn Thị H** số tiền 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Các bên thi hành dưới sự giám sát của Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn bà **Nguyễn Thị Thanh H1** phải chịu là 20.300.000 đồng (*Hai mươi triệu ba trăm nghìn đồng*).

Bà **Nguyễn Thị H** không phải chịu án phí. **H2** lại cho bà **H** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 (*Mười triệu đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0028084 do Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 (nay là **thành phố T**) lập ngày 20/10/2020.

3. Về quyền kháng cáo:

Bà **Nguyễn Thị H**, bà **Nguyễn Thị Thanh H1**, ông **Nguyễn Tùng L** được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được cấp, tổng đạt, niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

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, 7a và 9 của Luật

Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. Thủ Đức;
- Chi cục Thi hành án dân sự Tp. Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ – VP.

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

Đã ký

Nguyễn Trung Thực