| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC**<br>**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 4891/2024/DS-ST
Ngày: 30/9/2024
V/v tranh chấp hợp đồng thuê căn hộ

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Cao Thị Hiền Lũy

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Thành Vinh

2. Bà Đặng Thị Thanh Tâm

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà:*** Bà Trịnh Thị Hải - Kiểm sát viên.

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Ngọc Hoa - Thư ký Tòa án thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, 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 1761/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê căn hộ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6516/2024/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 7549/2024/QĐST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Phạm Chí H, sinh năm 1956

Địa chỉ: số nhà B đường H, Khu phố F, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

*Bị đơn:* Công ty Cổ phần S

Trụ sở: C8 Ấp E đường N, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Quốc H1, sinh năm 1983

Địa chỉ: số E đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Đỗ Tiến R, sinh năm 1954

Địa chỉ: số nhà B đường H, Khu phố F, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 17 tháng 10 năm 2023 và lời trình bày của nguyên đơn bà Phạm Chí H:

Ngày 09/5/2018 bà cùng chồng là ông Đỗ Tiến R đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng cho Công ty Cổ phần S (gọi tắt là công ty S) để nhận thuê căn hộ mini tại dự án khu nhà ở Sài Gòn H tại Đường C, phường L, thành phố T do công ty S (chủ đầu tư dự án) trong thời hạn 20 năm, thỏa thuận đặt cọc chỉ có ông R đại diện ký tên. Ngày 17/5/2018 vợ chồng bà và Công ty Cổ phần S ký Hợp đồng nhượng quyền sử dụng căn hộ mini, dự án: Khu nhà ở Sài Gòn H, hợp đồng số CH A106/2018/SGHA với nội dung: Công ty Cổ phần S nhượng quyền sử dụng căn hộ số hiệu A.106, diện tích 45 $m^2$, tại dự án khu nhà ở cao cấp Sài Gòn H cho ông R, bà H với giá 740.000.000 đồng trong thời hạn 20 năm, thời hạn bàn giao căn hộ trong tháng 7/2018. Tại điều 2 mục 2.2 có quy định nếu hết tháng 8 mà Công ty S chưa bàn giao căn hộ cho vợ chồng bà thì sẽ phải chịu phạt 0,03%/ngày trên tổng số tiền vợ chồng bà đã thanh toán cho Công ty S.

Thực hiện hợp đồng vợ chồng bà đã thanh toán cho Công ty S tổng số tiền 740.000.000 đồng. Quá thời hạn bàn giao căn hộ nhưng công ty S không thực hiện nên bà đề nghị chấm dứt hợp đồng và hoàn trả tiền, ông Trần Quốc H1, đại diện công ty S đồng ý với đề nghị của bà.

Ngày 05/3/2019 công ty S thông báo cho vợ chồng bà đã thanh lý hợp đồng nhượng quyền sử dụng căn hộ mini đối với căn hộ A.106, công ty S đồng ý hoàn trả tiền cho vợ chồng bà, việc hoàn tiền chia thành 03 đợt:

Đợt 1: ngày 01/4/2019 đến ngày 05/4/2019 hoàn trả 50% số tiền đã thanh toán;

Đợt 2: ngày 02/5/2019 đến ngày 06/5/2019 hoàn trả 50% số tiền đã thanh toán;

Đợt 3: ngày 01/6/2019 đến ngày 05/6/2019 sẽ hoàn trả số tiền phạt theo Phụ lục hợp đồng đã ký.

Tuy nhiên đến ngày 30/7/2020 công ty S mới hoàn trả cho bà và ông R số tiền 400.000.000 đồng, còn nợ lại 340.000.000 đồng và tiền phạt.

Do công ty S đã cam kết nhưng không thực hiện nên bà yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần S có trách nhiệm hoàn trả cho vợ chồng bà số tiền 340.000.000 đồng. Bà không yêu cầu tính tiền phạt và tiền lãi do chậm thanh toán.

Bị đơn Công ty Cổ phần S đã được Tòa án đã tống đạt thông báo thụ lý vụ án, đồng thời triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Tiến R trình bày:

Ông là chồng của bà H, việc ký thỏa thuận đặt cọc, ký hợp đồng thuê căn hộ mini với công ty S đúng như bà H trình bày. Số tiền 740.000.000 đồng thanh toán cho công ty S là tiền của vợ chồng ông. Do công ty S không bàn giao căn hộ cho thuê đúng thời hạn nên đồng ý hoàn trả đủ số tiền 740.000.000 đồng và tiền phạt cho ông bà nhưng đến nay chỉ mới hoàn trả 400.000.000 đồng, công ty S còn nợ 340.000.000 đồng.

Vì vậy ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Chí H, yêu cầu Công ty cổ phần S có trách nhiệm hoàn trả số tiền 340.000.000 đồng cho vợ chồng ông, không yêu cầu tiền phạt và tiền lãi do chậm thanh toán.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu vắng mặt và vắng mặt tại phiên tòa. Vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

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 tố tụng: kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Tòa án đã thực hiện các trình tự, thủ tục theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ khi tham gia tố tụng.

Về nội dung: căn cứ Hợp đồng nhượng quyền sử dụng căn hộ mini số CH A106/2018/SGHA ngày 17/5/2018 do đại diện Công ty Cổ phần S ký kết với ông Đỗ Tiến R và bà Phạm Chí H có cơ sở xác định hai bên có xác lập giao dịch chuyển nhượng căn hộ mini trong thời hạn 20 năm. Số tiền ông R bà H đã thanh toán cho bị đơn là 740.000.000 đồng nhưng do bị đơn vi phạm về thời hạn bàn giao căn hộ cho thuê nên ngày 05/3/2019 bị đơn đã cam kết sẽ thanh lý hợp đồng và hoàn trả tiền cho ông R và bà H. Ngày 16/9/2019 đại diện bị đơn tiếp tục ký giấy cam kết hoàn trả tiền cho ông R, bà H và xác nhận giấy cam kết thay cho biên bản thanh lý hợp đồng. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ hoàn trả tiền nên đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công ty cổ phần S có trách nhiệm hoàn trả số tiền 340.000.000 đồng cho bà Phạm Chí H và ông Đỗ Tiến R.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quan hệ tranh chấp giữa các đương sự được xác định là "Tranh chấp hợp đồng thuê căn hộ" theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[1.2] Thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp phát sinh từ giao dịch thuê căn hộ và căn hộ tọa lạc tại thành phố T nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về thủ tục xét xử vắng mặt đương sự: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã xác minh về tình trạng hoạt động và tống đạt, niêm yết các văn bản tố tụng đối với bị đơn nhưng bị đơn vắng mặt. Xét thấy bị đơn đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa ngày 05/9/2024 nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử phải hoãn phiên tòa. Sau khi hoãn phiên tòa, Tòa án tiếp tục triệu tập hợp lệ bị đơn lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng bị đơn vẫn vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Đỗ Tiến R đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt. Căn cứ Khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng thuê căn hộ và bị đơn có trách nhiệm hoàn trả số tiền 340.000.000 đồng, là một phần trong tổng số tiền 740.000.000 đồng nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn để nhận thuê căn hộ số A.106 có diện tích 45 $m^2$, thuộc dự án khu nhà ở cao cấp Sài Gòn H tại Đường C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.1] Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không giao nộp chứng cứ chứng minh về việc đã hoàn trả đầy đủ tiền cho nguyên đơn theo cam kết. Tòa án cũng không nhận được văn bản trình bày ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Xét, căn cứ lời khai của nguyên đơn phù hợp với Hợp đồng nhượng quyền sử dụng căn hộ mini dự án khu nhà ở Sài Gòn H số CH A106/2018/SGHA ngày 17/5/2018 do đại diện công ty CP S ký kết với ông Đỗ Tiến R và bà Phạm Chí H ngày 17/5/2018 có cơ sở xác định nguyên đơn và bị đơn có giao dịch ký kết hợp đồng thuê căn hộ trong thời hạn hai mươi năm. Nội dung các phiếu chi và bản chi tiết giao dịch tài khoản ngân hàng do nguyên đơn cung cấp thể hiện nguyên đơn đã thanh toán số tiền 740.000.000 đồng đúng với thỏa thuận về phương thức và thời gian thanh toán quy định tại hợp đồng. Như vậy có cơ sở xác định nguyên đơn đã thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền thuê căn hộ theo Điều 3 của hợp đồng. Theo nguyên đơn do đã quá thời hạn bàn giao căn hộ nhưng công trình dự án chưa hoàn thiện nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng. Vì vậy nguyên đơn đã đề nghị hủy bỏ hợp đồng, phía bị đơn cam kết hoàn trả tiền nhưng không thực hiện đầy đủ gây thiệt hại đến quyền lợi của nguyên đơn. Xét thấy, tại Điều 2 hợp đồng quy định thời hạn bàn giao căn hộ vào tháng 7 năm 2018 nhưng đến nay bị đơn vẫn chưa bàn giao mặc dù nguyên đơn đã thực hiện đúng nghĩa vụ của bên mua. Ngày 05/3/2019 bị đơn ký cam kết hoàn trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền đã nhận vào tháng 5 và tháng 6 năm 2019 nhưng thực tế đến ngày 30/7/2020 thì bị đơn mới hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 400.000.000 đồng, chưa hoàn trả số đối với số tiền 340.000.000 đồng. Vì

vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận; hủy Hợp đồng nhượng quyền sử dụng căn hộ mini dự án khu nhà ở Sài Gòn H số CH A106/2018/SGHA ngày 17/5/2018; bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phạm Chí H vào ông Đỗ Tiến R số tiền 340.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp, đúng quy định nên được chấp nhận.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn thuộc trường hợp người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên được xét miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1, Khoản 2 Điều 269; Điều 271 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 423; 425; 427 và Điều 472 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 129 Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014);

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

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Chí H đối với Công ty cổ phần S về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê căn hộ";

Hủy Hợp đồng nhượng quyền sử dụng căn hộ mini dự án khu nhà ở Sài Gòn H số CH A106/2018/SGHA ngày 17/5/2018 được ký kết giữa Công ty CP S và ông Đỗ Tiến R, bà Phạm Chí H;

Công ty Cổ phần S có trách nhiệm thanh toán cho bà Phạm Chí H, ông Đỗ Tiến R số tiền 340.000.000 (ba trăm bốn mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án không thi hành án, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi trên số tiền chưa thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần S phải chịu 17.000.000 (mười bảy triệu) đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Phạm Chí H thuộc trường hợp người cao tuổi, được xét miễn nộp tiền tạm ứng án phí.

3. Quyền và thời hạn kháng cáo, kháng nghị:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức có quyền kháng nghị trong thời hạn 15 ngày; Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị trong thời hạn 01 tháng, kể từ ngày tuyên án.

"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 hánh án theo quy định tại các Điều 6; 7; 7a và Điều 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 năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014)".

***Nơi nhận:***
- TAND TP . HCM;
- VKSND TP . HCM;
- VKSND Tp.Thủ Đức;
- CCTHADS Tp.Thủ Đức;
- Đương sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ.

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

(đã ký)

**Cao Thị Hiền Lũy**