TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 135/2023/DSST
Ngày: 23-8-2023
V/v: Tranh chấp
Dân sự về đòi tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Thị Công Hoa

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Kim Hoàng
2. Bà Nguyễn Thị Lưu Ly

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thư Nhàn - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Hà - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 110/2023/TLST-DS ngày 08/6/2023, về việc: "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 101/2023/QĐXXST-DS ngày 06/7/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 80/2023/QĐST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lã Thị Lan P; sinh năm 1989; địa chỉ thường trú: 285/74 CMTT, Phường L, Quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Tuấn A; sinh năm: 1987; địa chỉ: 120-122 ĐBP, phường Đ, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng ủy quyền ngày 26/5/2022, số công chứng: 012077, quyển số 05/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng MVC) (Có đơn xin vắng mặt).

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Kinh doanh CT; địa chỉ trụ sở: 61A KDV, Phường L, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Hùng C; chức danh: Tổng Giám đốc; là người đại diện theo pháp luật; địa chỉ thường trú: Ấp BT1, xã T, huyện BĐ, tỉnh Bến Tre (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 29/3/2022 và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ông Lê Tuấn A là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 04/5/2020 bà Lã Thị Lan P có ký Hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở dịch vụ số 59/HĐNQ-LĐ/2020 với Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc CT (nay là Công ty Cổ phần Kinh doanh CT) là chủ đầu tư đối với khu nhà ở và văn phòng LBB tại 334-336 LB, phường HT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh, mã sản phẩm là L06-07 tầng 6, giá trị Hợp đồng 1.190.000.000 đồng. Bà P đã thanh toán 595.000.000 đồng cho Công ty cổ phần kinh doanh CT đúng tiến độ như hợp đồng đã ký kết, tuy nhiên công ty vẫn không thực hiện xây dựng và bàn giao nhà như tiến độ cam kết trong hợp đồng.

Ngày 09/12/2020 bà P và Công ty Cổ phần kinh doanh CT thống nhất ký vào Biên bản thanh lý hợp đồng với nội dung: Công ty Cổ phần kinh doanh CT sẽ thanh toán lại cho bà P số tiền 585.500.000 đồng, thanh toán dự kiến vào ngày 29/3/2021. Tuy nhiên, quá thời gian thỏa thuận, Công ty CT vẫn không thực hiện việc chi trả lại số tiền cọc này cho bà P.

Ngày 29/3/2021, Công ty CT tiếp tục ký biên bản thỏa thuận gia hạn thời gian thanh toán với bà P và cam kết sẽ thanh toán lại cho bà P số tiền 585.500.000 đồng vào 02 lần ngày 02/4/2021 và 28/5/2021. Sau đó, Công ty CT đã thanh toán cho bà P số tiền 73.297.500 đồng.

Đến ngày 01/6/2021 Công ty CT tiếp tục phát hành thư xin lỗi hứa hẹn trả dứt điểm số tiền còn lại 512.202.500 đồng cho bà P nhưng đến nay bà P vẫn chưa nhận được số tiền này. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty Cổ phần Kinh doanh CT phải trả cho bà Lã Thị Lan P số tiền tổng số tiền là 512.202.500 đồng (Năm trăm mười hai nghìn hai trăm lẻ hai nghìn năm trăm đồng) theo như Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 09/12/2020, không yêu cầu tính lãi, thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Công ty Cổ phần Kinh doanh CT đã được Tòa án tiến hành thông báo thụ lý vụ án và đã nhiều lần triệu tập hợp lệ đương sự đến Tòa án để giải quyết vụ án nhưng đương sự không đến, do đó không có lời khai của đương sự tại Tòa.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Riêng bị đơn không thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ tố tụng tại Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở và văn phòng LB thực hiện vào ngày 04/5/2020 được phía nguyên đơn và bị đơn ký tên, xác

nhận nội dung điều kiện thanh toán, sau đó hai bên thỏa thuận thống nhất tiến hành thanh lý Hợp đồng nên đây là giao dịch dân sự của các bên được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, đúng pháp luật.

Căn cứ Biên bản thanh lý đồng ký ngày 09/12/2020; Thỏa thuận về việc gia hạn thời gian thanh toán được bà Lã Thị Lan P và Công ty CT ký xác nhận và thư xin lỗi về việc trễ hạn thanh toán, xin điều chỉnh thời gian thanh toán ngày 01/6/2021 do Công ty CT gửi cho bà P thể hiện: Ngày 28/8/2021 Công ty CT sẽ trả 256.101.250 đồng; ngày 28/9/2021 Công ty CT sẽ trả 256.101.250 đồng nhưng đến hạn Công ty CT vẫn không thực hiện. Do đó bà P căn cứ vào văn bản ngày 01/6/2021 của Công ty CT về việc điều chỉnh thanh toán và thời gian thanh toán để yêu cầu Công ty CT thanh toán số tiền còn nợ là 512.202.500 đồng cho bà P là có căn cứ.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty CT thanh toán số tiền 512.202.500 đồng theo Biên bản thanh lý hợp đồng ký ngày 09/12/2020, trả một lần khi bản án có hiệu lực.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ đơn khởi kiện ngày 02/6/2022 nguyên đơn bà Lã Thị Lan P khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết tranh chấp Hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở dịch vụ số 59/HĐ-TLBB/2019 ngày 04/5/2020 với bị đơn Công ty cổ phần kinh doanh CT và đã được Tòa án thụ lý với quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà". Xét nội dung đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng ký ngày 09/12/2020 thỏa thuận thống nhất thanh lý Hợp đồng số 59/HĐ-TLBB/2019 ngày 04/5/2020, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền gốc mà bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Biên bản thanh lý hợp đồng nêu trên. Do vậy, Hội đồng xét xử nhận định đây không phải là "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà" mà là "Tranh chấp đòi tài sản". Căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đây là loại vụ việc tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn Công ty Cổ phần Kinh doanh CT có trụ sở tại 61A KDV, Phường L, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng

[2.1] Đối với nguyên đơn: Ông Lê Tuấn A là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt nguyên đơn theo Điều 227, 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Đối với bị đơn Công ty Cổ phần Kinh doanh CT: Theo kết quả trả lời của Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ngày 01/6/2023 thì Công ty Cổ phần

Kinh doanh CT vẫn chưa đăng ký giải thể. Ngoài ra, theo kết quả trả lời của Công an Phường L, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh thì bị đơn là Công ty Cổ phần Kinh doanh CT vẫn còn hoạt động tại 61A KDV, Phường L, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, Tòa án đã triệu tập hợp lệ Công ty Cổ phần Kinh doanh CT đến Tòa án để tham gia giải quyết vụ án nhưng bị đơn đều vắng mặt không có lý do. Tại phiên tòa hôm nay bị đơn vẫn tiếp tục vắng mặt vì vậy căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[2.3] Đối với người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Kinh doanh CT: Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần (mã số doanh nghiệp: 0313766258) do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp thì Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Kinh doanh CT là ông Phan Hùng C có địa chỉ thường trú tại: Ấp BT 1, xã T, huyện BĐ, tỉnh Bến Tre; địa chỉ liên lạc: Số 23.07, block A, khu dân cư TN, phường TTA, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo kết quả trả lời xác minh của Công an xã T, huyện BĐ, tỉnh Bến Tre thì: *"Ông C không đăng ký thường trú hay tạm trú tại địa phương. Ngày 23/8/2008 công an xã T đã cấp giấy chuyển cho công dân C đến 23.07, block A, khu dân cư TN, phường TTA, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh"*.

Tại kết quả trả lời xác minh của Công an phường TTA, quận BT thì: "*Đương sự C không có đăng ký hộ khẩu thường trú hay tạm trú tại địa chỉ 23.07, block A, khu dân cư TN, phường TTA, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, đương sự C hiện không có thực tế cư trú tại địa chỉ 23.07, block A, khu dân cư TN, phường TTA, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh"*.

Do không xác định được địa chỉ cư trú hiện nay của ông C nên Tòa án nhân dân Quận 6 không thể thực hiện được các thủ tục tống đạt các văn bản tố tụng cho ông Phan Hùng C.

[3] Về các yêu cầu của đương sự

[3.1] Về yêu cầu thanh toán tiền do vi phạm nghĩa vụ

Căn cứ vào nội dung đơn khởi, lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có trong bản tự khai và biên bản không tiến hành hòa giải được cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 09/12/2020 giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh CT và bà Lã Thị Lan P ký Biên bản thanh lý hợp đồng. Theo Điều 1 của Biên bản thanh lý hợp đồng các bên tự nguyện thỏa thuận thanh lý Hợp đồng số 59/HĐ-LBB/2019 giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh CT và bà Lã Thị Lan P ký ngày 04/5/2020. Xét thấy, các bên tham gia ký kết biên bản đều có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 nên Biên bản thanh lý hợp đồng ký ngày 09/12/2020 phát sinh hiệu lực pháp luật.

Xét, tại Điều 2 và Điều 3 của Biên bản thanh lý đồng ký ngày 09/12/2020 quy định rõ: Công ty CT có trách nhiệm thanh toán cho bà Lã Thị Lan P số tiền 585.500.000 đồng, thời hạn thanh toán là sau thời điểm ký Biên bản thỏa thuận 90 ngày làm việc (dự kiến là ngày 29/3/2021), phương thức thanh toán bằng hình thức tiền mặt hoặc chuyển khoản. Tuy nhiên đã quá thời hạn nói trên Công ty CT vẫn không thực đúng nghĩa vụ thanh toán số tiền như đã thỏa thuận trong Biên bản thanh lý hợp đồng ký ngày 09/12/2020. Ngày 29/3/2021, Công ty CT tiếp tục ký biên bản thỏa thuận gia hạn thời gian thanh toán với bà P và cam kết sẽ thanh toán lại cho bà P số tiền 585.500.000 đồng trong 02 lần vào các ngày 02/4/2021 và 28/5/2021. Phía nguyên đơn thừa nhận sau đó Công ty CT đã thanh toán được cho bà Lã Thị Lan P số tiền 73.297.500 đồng. Đến ngày 01/6/2021 Công ty CT đơn phương phát hành thư xin lỗi và hứa hẹn trả dứt điểm số tiền còn lại 512.202.500 đồng trong 02 đợt vào các ngày 28/8/2021 và 28/9/2021 cho bà P nhưng đến nay bà P vẫn chưa nhận được số tiền này.

Xét, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho Công ty CT nhưng Công ty CT vẫn không đến Tòa trình bày ý kiến và cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa nên căn cứ khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Công ty CT đã từ bỏ quyền được chứng minh của mình nên phải chịu hậu quả theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử chấp nhận các tài liệu chứng cứ, lời khai của nguyên đơn để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án. Như vậy, bị đơn Công ty Cổ phần Kinh doanh CT đã vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận nên phải chịu trách nhiệm dân sự đối với nguyên đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 351 của Bộ luật dân sự. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Công ty CT phải thanh toán số tiền 512.202.500 đồng là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Về yêu cầu thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật: Xét Công ty CT đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong thời gian dài, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn, do vậy Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền 512.202.500 đồng một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật có cơ sở nên chấp nhận.

[4] Về bàn giao toàn bộ giấy tờ bản chính liên quan đến sản phẩm nêu trên khi nhận đủ số tiền trên

Tại khoản 3.2 Điều 3 của Biên bản thanh lý hợp đồng ký ngày 09/12/2020 quy định: *"Bên B phải bàn giao lại cho bên A toàn bộ giấy tờ bản chính liên quan đến sản phẩm nêu trên khi nhận đủ số tiền trên".*

Như vậy, sau khi Công ty CT thanh toán đủ tiền cho bà Lã Thị Lan P thì bà P có trách nhiệm bàn giao lại cho Công ty CT bản chính các giấy tờ sau: Hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở và văn phòng số 59/HĐ-LBB/2019, thỏa thuận đặt cọc số 08/2020TTĐCGC/LBB ngày 28/4/2020, phiếu thu tiền ngày 28/4/2020 và phiếu thu tiền ngày 04/5/2020.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm

Công ty Cổ phần Kinh doanh CT phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 351, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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, Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lã Thị Lan P

Buộc Công ty Cổ phần Kinh doanh CT trả cho bà Lã Thị Lan P số tiền 512.202.500đ (năm trăm mười hai triệu hai trăm lẻ hai nghìn năm trăm đồng) còn nợ theo Biên bản thanh lý hợp đồng ký ngày 09/12/2020 giữa bà Lã Thị Lan P với Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc CT (nay là Công ty Cổ phần Kinh doanh CT).

Thời hạn thanh toán là thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Ngay sau khi Công ty Cổ phần Kinh doanh CT thanh toán đủ tiền cho bà Lã Thị Lan P thì bà P có trách nhiệm bàn giao lại cho Công ty Cổ phần Kinh doanh CT bản chính các giấy tờ sau: Hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở và văn phòng số 59/HĐ-LBB/2019, thỏa thuận đặt cọc số 08/2020TTĐCGC/LBB ngày 28/4/2020, phiếu thu tiền ngày 28/4/2020 và phiếu thu tiền ngày 04/5/2020.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Kinh doanh CT phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là: 24.488.100đ (hai mươi bốn triệu bốn trăm tám mươi tám nghìn một trăm đồng).

Trả lại cho bà Lã Thị Lan P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 12.244.050đ (mười hai triệu hai trăm bốn mươi bốn nghìn không trăm năm mươi đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0036552 ngày 01/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TP.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 có quyền kháng nghị bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị bản án này trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày tuyên án.

6. Trong trường hợp bản án, quyết định 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a,7b 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:
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 6;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận TP;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Mai Thị Công Hoa