TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 184/2023/DS-ST
Ngày: 31/05/2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng căn hộ".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Vân

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Xuân Thảo

Ông Nguyễn Duy Thanh Tùng

-*Thư ký phiên tòa:* Bà Vũ Thị Thu Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận T*ân Bình*:* Bà Nguyễn Thị Gấm - KSV

Ngày 31/05/2023 tại phòng xử án Tòa án nhân dân quận Tân Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 42/2023/TLST-DS ngày 06/02/2023 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng căn hộ " theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 130/2023/QĐXXST-DS ngày 04/05/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1958

Địa chỉ: 2 N, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp: Ông Vũ Hồng T1 là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 21/12/2022)

Bị đơn: **Công ty TNHH S**

Trụ sở: số G đường B, Phường B, quận T, Tp .

Người đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thị Nguyệt T2 (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và tại phiên tòa hôm nay, Nguyên đơn có ông Vũ Hồng T1 là đại diện hợp pháp trình bày: Do có nhu cầu về nhà ở nên bà Nguyễn Thị T có tìm hiểu thông tin về các căn hộ trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, vào khoảng đầu tháng 9/2020 bà Nguyễn Thị T có đến Công ty TNHH S tìm hiểu thì được bà Vũ Thị Nguyệt T2 – giám đốc công ty S giới thiệu về dự án căn hộ chung cư tại địa chỉ: Số C, N, phường C, quận G, thành phố Hồ Chí Minh mà Công ty TNHH S là chủ đầu tư, bà Vũ Thị Nguyệt T2 có cho bà Nguyễn Thị T xem bản vẽ hiện trạng khu đất, bản vẽ thiết kế phòng và cho biết dự án sắp khởi công.

Ngày 27/09/2020, bà Nguyễn Thị T đã đặt cọc cho Công ty TNHH S số tiền 10.000.000 đ, ngày 28/09/2020 bà Nguyễn Thị T tiếp tục đặt cọc số tiền 20.000.000 đ. Ngày 05/10/2020 bà Nguyễn Thị T và Công ty TNHH S ký hợp đồng chuyển nhượng căn hộ Sky Light Apartment số CHA520/2020/SC có nội dung:

Tên sản phẩm: Căn hộ A

Số hiệu: căn A520 (Tầng E căn số 20)

Diện tích: 50,4 m^2

Chủ đầu tư: Công ty TNHH S

Địa chỉ căn hộ: Số C N, phường C, quận G, thành phố Hồ Chí Minh

Giá chuyển nhượng: 957.792.000 đ

Ngay sau khi ký hợp đồng, bà Nguyễn Thị T đã nộp cho Công ty TNHH S số tiền 210.714.240 đ theo phiếu thu số 003/10 ngày 05/10/2020.

Ngày 09/11/2020, bà Nguyễn Thị T tiếp tục nộp số tiền 105.000.000 đ vào tài khoản Công ty TNHH S tại Ngân hàng A. Tổng cộng số tiền bà T đã nộp cho Công ty TNHH S là 345.714.240 đ.

Sau đó bà Nguyễn Thị T có yêu cầu Công ty TNHH S cung cấp hồ sơ dự án, tuy nhiên bên Công ty không cung cấp.

Ngày 06/12/2021, bà T có gởi đơn đến Công ty TNHH S đề nghị thanh lý hợp đồng

Ngày 12/4/2022, Công ty TNHH S gởi văn bản phúc đáp số 012/2022/PĐ/SC-GĐ về việc đồng ý thanh lý hợp đồng chuyển nhượng căn hộ số CHA520/2020/SC và hoàn trả tiền đã thanh toán là 345.714.240 đ vào ngày 30/6/2022, hình thức thanh toán: tiền mặt hoặc chuyển khoản.

Tuy nhiên cho đến nay Công ty TNHH S vẫn chưa thanh toán số tiền trên cho bà T.

Nay bà Nguyễn Thị T yêu cầu Công ty TNHH S thanh toán tiền nợ gốc 345.714.240 đ đ (Ba trăm bốn mươi lăm triệu bảy trăm mười bốn ngàn hai trăm

bốn mươi đồng), nợ lãi tính từ ngày 30/06/2022 đến nay là : 345.714.240 đ x 10%/ năm x 11 tháng = 31.690.472 đ (Ba mươi mốt triệu sáu trăm chín mươi ngàn bốn trăm bảy mươi hai đồng), tổng cộng: 377.404.712 đ (Ba trăm bảy mươi bảy triệu bốn trăm lẻ bốn ngàn bảy trăm mươi hai đồng), đồng thời Công ty TNHH S tiếp tục trả lãi bắt đầu từ ngày 1/6/2023 cho đến khi trả dứt nợ với mức lãi suất theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn – Công ty TNHH S vắng mặt trong tất cả các buổi Tòa mời làm việc, phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, phiên tòa xét xử, do đó Tòa án không lấy lời khai của bị đơn được.

Tại phiên Tòa hôm nay, nguyên đơn có ông Vũ Hồng T1 là đại diện hợp pháp vẫn giữ yêu cầu như đã trình bày trên. Bị đơn vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu quan điểm: Về phần thủ tục, Tòa án Tòa án đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Về phần nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH S có địa chỉ tại: số G đường B, Phường B, quận T, Tp . trả tiền theo văn bản thanh lý hợp đồng ngày 12/4/2022 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình theo qui định tại Điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Bị đơn đã được tống đạt hợp lệ giấy triệu tập, quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng không có mặt, căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn .

Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Giữa Công ty TNHH S và bà Nguyễn Thị T có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng căn hộ số CHA520/2020/SC ngày 05/10/2020 với nội dung:

Tên sản phẩm: Căn hộ A

Số hiệu: căn A520 (Tầng E căn số 20)

Diện tích: 50,4 m^2

Chủ đầu tư: Công ty TNHH S

Địa chỉ căn hộ: Số C N, phường C, quận G, thành phố Hồ Chí Minh

Giá chuyển nhượng: 957.792.000 đ

Thực hiện hợp đồng bà T đã nộp cho Công ty TNHH S tổng số tiền là 345.714.240 đ.

Do Công ty TNHH S không cung cấp hồ sơ dự án nên ngày 06/12/2021 bà T có gởi đơn đến Công ty TNHH S đề nghị thanh lý hợp đồng. Ngày 12/4/2022, Công ty TNHH S gởi văn bản phúc đáp số 012/2022/PĐ/SC-GĐ về việc đồng ý thanh lý hợp đồng chuyển nhượng căn hộ số CHA520/2020/SC và hoàn trả tiền đã thanh toán là 345.714.240 đ vào ngày 30/6/2022, hình thức thanh toán: tiền mặt hoặc chuyển khoản. Tuy nhiên cho đến nay Công ty TNHH S vẫn không thanh toán cho bà T số tiền trên. Nay bà Nguyễn Thị T yêu cầu Công ty TNHH S thanh toán tiền nợ gốc là: 345.714.240 đ đ (Ba trăm bốn mươi lăm triệu bảy trăm mười bốn ngàn hai trăm bốn mươi đồng), nợ lãi tính từ ngày 30/06/2022 đến nay là : 345.714.240 đ x 10%/ năm x 11 tháng = 31.690.472 đ (Ba mươi mốt triệu sáu trăm chín mươi ngàn bốn trăm bảy mươi hai đồng), tổng cộng: 377.404.712 đ (Ba trăm bảy mươi bảy triệu bốn trăm lẻ bốn ngàn bảy trăm mươi hai đồng) , đồng thời Công ty TNHH S tiếp tục trả lãi bắt đầu từ ngày 1/6/2023 cho đến khi trả dứt nợ với mức lãi suất theo quy định của pháp luật. Bị đơn đã được tống đạt hợp hợp lệ thông báo thụ lý, kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ nhưng không có ý kiến phản hồi. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Về án phí: Công ty TNHH S phải nộp án phí sơ thẩm là 18.870.236 đ (Mười tám triệu tám trăm bảy mươi ngàn hai trăm ba mươi sáu đồng).

Hoàn lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.610.856 đ (Mười một triệu sáu trăm mười ngàn tám trăm năm mươi sáu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008580 ngày 04/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 390, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014);

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/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 của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị T .

Công ty TNHH S có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền nợ gốc là 345.714.240 đ đđ(Ba trăm bốn mươi lăm triệuđbảy trăm mười bốn ngàn hai trăm bốn mươi đồng), nợ lãi tính từ ngày 30/06/2022 đến nay là : 345.714.240 đ x 10%/

năm x 11 tháng = 31.690.472 đ (Ba mươi mốt triệu sáu trăm chín mươi ngàn bốn trăm bảy mươi hai đồng), tổng cộng: 377.404.712 đ (Ba trăm bảy mươi bảy triệu bốn trăm lẻ bốn ngàn bảy trăm mươi hai đồng) .

Thời hạn trả: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, 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 năm 2015.

2.Về án phí: Công ty TNHH S phải nộp án phí sơ thẩm là 18.870.236 đ (Mười tám triệu tám trăm bảy mươi ngàn hai trăm ba mươi sáu đồng).

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.610.856 đ (Mười một triệu sáu trăm mười ngàn tám trăm năm sáu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008580 ngày 04/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình.

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 Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014).

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án .

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

Nguyễn Thị Hồng Vân

Nơi nhận:
- TAND TP. HCM;
- VKSND Q. TB;
- THADS Q. TB;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Hội thẩm nhân dân Hội thẩm nhân dân Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Nơi nhận:
- TAND TP. HCM;
- VKSND Q. TB;
- THADS Q. TB;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Hồng Vân

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Hội thẩm nhân dân Hội thẩm nhân dân Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

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

Nơi nhận:
- TAND TP. HCM;
- VKSND Q. TB;

- THADS Q. TB;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

Nguyễn Thị Hồng Vân