TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1339/2018/DS-ST
Ngày: 26-12-2018
V/v "Tranh chấp về hợp đồng sang nhượng quán cà phê"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12-THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Hữu Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Lợi.

2. Bà Nguyễn Thị Đoan Trang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Trọng Huỳnh – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh *tham gia phiên tòa:* Bà Lê Thị Kim Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 12 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 497/2018/TLST-DS ngày 07 tháng 6 năm 2018 về tranh chấp về hợp đồng sang nhượng quán cà phê theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 490/2018/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 11 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 423/2018/QĐST-DS ngày 27/11/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Ngọc Bích C. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Phường N, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Dương Hoàng Minh L. (vắng mặt)

Địa chỉ: phường T, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Phước L *(vắng mặt)*

Địa chỉ: Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Đoàn Thị M *(vắng mặt)*

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

Ông Vũ Viết T. *(xin vắng mặt)*

Địa chỉ: Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10 tháng 10 năm 2016, bản tự khai, các biên bản không tiến hành hòa giải được, cùng các tài liệu chứng cứ kèm theo nguyên đơn bà Đỗ Ngọc Bích C trình bày:

Ngày 12/5/2015 qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Phước L, bà Đỗ Ngọc Bích C đã ký hợp đồng sang nhượng quán cà phê tại địa chỉ căn nhà số AD NTH, Phường 11, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Dương Hoàng Minh L, giá sang nhượng là 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng). Theo Hợp đồng thuê căn nhà số AD NTH, Phường 11, Quận G ngày 25/7/2013 giữa chủ nhà là bà Đoàn Thị M với ông L thời hạn thuê đến 05 (năm) năm nhưng vào ngày 15/8/2016 bà C nhận được thông báo bằng miệng của bà M về việc thu hồi mặt bằng căn nhà cho thuê hiện đang kinh doanh quán cà phê. Bởi vì, bà M căn cứ vào Điều V của Hợp đồng thuê căn nhà thể hiện ông L không được cho người khác thuê lại nếu không có sự đồng ý của bà M, trong khi đó lúc ký hợp đồng sang nhượng quán cà phê ông L cố tình che giấu không cho bà C biết thông tin này. Cho nên, hợp đồng sang nhượng quán cà phê giữa bà C và ông L là không có hiệu lực pháp luật.

Bà C nhiều lần gọi điện thoại và gửi thư thông báo cho ông L nhằm giải quyết các vấn đề liên quan trên nhưng ông L luôn có thái độ không hợp tác. Nay bà C yêu cầu Tòa án buộc ông L và ông L liên đới hoàn lại cho bà số tiền sang nhượng quán cà phê 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng), không yêu cầu tính lãi đối với số tiền này. Riêng toàn bộ vật dụng trong quán cà phê lúc sang nhượng do phải trả lại mặt bằng nên bà C có gửi thư bảo đảm (EMS) Thông báo ngày 01/9/2016 gửi ông L và ông L về việc yêu cầu bồi hoàn số tiền 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng) và đến nhận lại toàn bộ vật dụng trong quán cà phê trong hạn từ ngày 04/9/2016 đến ngày 11/9/2016 (bút lục 24, 22), nếu quá thời hạn này thì bà C tự thanh lý không cần sự đồng ý của ông L và ông L. Ngày 09/11/2018 bà C đã thanh lý toàn bộ vật dụng trong quán cà phê với số tiền 7.000.000đ (bảy triệu đồng) do các tài sản đã bị hư hao nhiều (bút lục 96-97).

Phía bị đơn ông Dương Hoàng Minh L và ông Nguyễn Phước L; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị M (cả ba đều vắng mặt):

Bị đơn ông L có gửi qua đường bưu điện bản tự khai ngày 23/5/2017 và Đơn yêu cầu ngày 24/5/2017 về việc yêu cầu Tòa án hòa giải và xét xử vắng

mặt. Ngoài ra, ông L cho rằng bà C giả chữ ký của ông trong Hợp đồng sang nhượng quán cà phê nên yêu cầu Tòa giám định chữ ký; ông L nhận tiền của ông T nào đó ông L hoàn toàn không biết, đồng thời ông L cũng không nhận bất cứ khoản tiền nào của bà C; ông L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C và yêu cầu Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án.

Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ bị đơn ông L, ông L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị M đến tòa để làm việc và giải quyết các vấn đề mà ông L yêu cầu cũng như việc tranh chấp nhưng cả ba luôn vắng mặt không rõ lý do. Cụ thể Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng đối với ông L, ông L và bà M: Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 16/10/2018, Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ ngày 06/11/2018, Giấy triệu tập tham dự phiên tòa và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 490/2018/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 11 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 423/2018/QĐST-DS ngày 27/11/2018 và Giấy triệu tập tham dự phiên tòa lần 2 vào lúc: 08 giờ 00 phút ngày 26/12/2018. Cho nên, Tòa án căn cứ Điểm b, Khoản 1 Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt ông L, ông L và bà M.

Riêng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Viết T có làm đơn yêu cầu Tòa án hòa giải, xét xử vắng mặt.

Nguyên đơn cũng không bổ sung gì thêm.

Ngày 20/12/2018 nguyên đơn bà Đỗ Ngọc Bích C làm đơn xin Tòa xét xử vắng mặt phiên tòa lúc 08 giờ ngày 26/12/2018 do bận công việc nên Tòa án căn cứ Điểm a, Khoản 1 Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt bà C.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12 tại phiên tòa hôm nay: Quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đảm bảo đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định; phía nguyên đơn đều chấp hành tốt các quy định pháp luật, trừ T hợp của các bị đơn và bà M không chấp hành đúng và đầy đủ các quy định pháp luật. Có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn ông L và ông L liên đới hoàn lại số tiền sang nhượng quán cà phê 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng) cho bà C theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Sau khi thụ lý hồ sơ vụ án, Tòa án đã tiến hành điều tra, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải và mở phiên tòa xét xử hôm nay.

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 thảo luận của hội đồng xét xử, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

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

Các đương sự tranh chấp với nhau về việc yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng sang nhượng quán cà phê. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do bị đơn ông L có nơi cư trú tại Quận 12 nên căn cứ vào Điểm a, Khoản 1 Điều 35 và Điểm a, Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] *Về yêu cầu của đương sự*:

Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Đỗ Ngọc Bích C trên cơ sở căn cứ vào lời tự khai của đương sự, căn cứ các tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp, Hội đồng xét xử xét thấy: Có đủ cơ sở để khẳng định ngày 12/5/2015 nguyên đơn Đỗ Ngọc Bích C và đồng bị đơn ông Dương Hoàng Minh L và ông Nguyễn Phước L đã tự nguyện giao kết Hợp đồng sang nhượng quán cà phê tại địa chỉ căn nhà số AD NTH, Phường 11, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà C với giá sang nhượng là 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng), thời hạn đến khi hết hạn hợp đồng thuê nhà. Do đó, hợp đồng này có giá trị pháp lý theo quy định. Theo Hợp đồng thuê nhà ngày 25/7/2013 ký giữa chủ căn nhà trên là bà Đoàn Thị M với ông L thì thời hạn thuê là 05 (năm) năm, nghĩa là đến ngày 25/7/2018 mới hết hạn thuê nhà. Quá trình thực hiện hợp đồng sang nhượng, bà M đòi lại nhà đang cho thuê nên buộc bà C phải di dời toàn bộ tài sản, vật dụng của quán cà phê và trả lại nhà cho bà M với lý do tại Điều V của Hợp đồng thuê nhà không cho phép ông L cho thuê lại nếu chưa có sự đồng ý của bà M. Ông L và ông L đã nhận đủ số tiền sang nhượng trong hai lần, mỗi lần nhận 35.000.000đ (ba mươi lăm triệu đồng) vào các ngày 16/5/2015, 27/5/2015 (theo giấy nhận tiền-bút lục số 53). Như vậy, khi chưa hết hạn thuê nhà mà bà C đã bị bà M đòi trả lại nhà nên ông L và ông L đã vi phạm thỏa thuận của hợp đồng sang nhượng quán cà phê với bà C.

Do ông L cùng đứng tên với ông L ký hợp đồng sang nhượng quán cà phê với bà C nên Hội đồng xét xử xác định lại tư cách tham gia tố tụng của ông L và ông L đều là bị đơn trong vụ án này, còn ông Vũ Viết T là người đưa tiền 02 lần cho ông L trong giấy giao nhận tiền nên ông T từ vai trò người làm chứng được xác định lại là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa công bố tóm tắt nội dung vụ án, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Xét thấy yêu cầu và phạm vi khởi kiện của nguyên đơn buộc các bị đơn liên đới hoàn trả số tiền sang nhượng quán cà phê 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng), không yêu cầu tính lãi là có căn cứ, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội Hội đồng xét xử nghĩ nên chấp nhận.

Về việc thanh lý toàn bộ tài sản trong quán cà phê với số tiền 7.000.000đ (bảy triệu đồng) (bút lục số 96-97) trước đó bà C có thông báo bằng thư bảo đảm (EMS) cho ông L và ông L về việc yêu cầu bồi hoàn số tiền 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng) và đến nhận lại toàn bộ vật dụng trong quán cà phê trong hạn từ ngày 04/9/2016 đến ngày 11/9/2016 (bút lục 24, 22), nhưng đã quá thời hạn này mà ông L, ông L không phản hồi nên bà C tự thanh lý không cần sự đồng ý của ông L và ông L là hoàn toàn có cơ sở và hai ông không được quyền khiếu nại hay tranh chấp nữa.

Về án phí dân sự sơ thẩm: 5% x 70.000.000đ = 3.500.000đ (ba triệu năm trăm ngàn đồng) ông L và ông L phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 147, 238, 273 và 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 351, 358, 430, 472, 474, 475 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào 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;

Xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

1. Buộc bị đơn ông Dương Hoàng Minh L và ông Nguyễn Phước L có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn bà Đỗ Ngọc Bích C số tiền 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì bị đơn còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm 3.500.000đ (ba triệu năm trăm ngàn đồng) bị đơn ông Dương Hoàng Minh L và ông Nguyễn Phước L liên đới phải nộp. Hoàn lại cho nguyên đơn bà Đỗ Ngọc Bích C số tiền 1.935.750đ (một triệu chín trăm ba mươi lăm ngàn bảy trăm năm mươi đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng

án phí số AE/2014/0000540 ngày 03/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án.

T 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 thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận12;
- Thi hành án dân sự Quận 12;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Hữu Hạnh