

**TÒA 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: 3775/2023/DS-ST

Ngày: 20/9/2023

V/v tranh chấp hợp đồng
mua bán tài sản.

**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 có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Thiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Võ Văn Lợi;
- Bà Huỳnh Thị Thanh Thảo.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Trí – 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 tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Lam – Kiểm sát viên.

Ngày 20 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: 1330/2022/TLST-DS ngày 27/12/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 4587/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 5504/2023/QĐST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty A

Trụ sở: Lô 15, khu công nghiệp Q, thị trấn Q, huyện M, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Hồng S, sinh năm 1995; Địa chỉ: 39 Bis đường C, phường Đ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh – (có đơn đề nghị được xét xử vắng mặt).

(theo văn bản ủy quyền số 1140/2022/EW-MN-PC ngày 01/8/2022 của Công ty A).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1966 - (có mặt)

Địa chỉ thường trú: 26 Đường H, phường A, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: 37/2/1 Đường R, khu phố 4, phường A, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

(1) Nội dung nguyên đơn khởi kiện cho rằng: Ngày 19 tháng 09 năm 2017, Công ty A và ông Nguyễn Văn M, có địa chỉ thường trú tại số nhà 26 đường số 6, phường Bình An, quận 2 cũ (nay là phường An Khánh, thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh ký kết Hợp đồng mua bán số 1731816/17310844/NR (gọi tắt là “Hợp đồng”). Theo đó, Công ty A thực hiện việc cung cấp và lắp đặt toàn bộ cửa đi, cửa sổ, kính và vách ngăn cho công trình: Nhà riêng tại địa chỉ thửa đất số 520, tờ bản đồ số 19 (theo bản đồ địa chỉ năm 2003), đường số 12 đường lớn Trần Nãi, phường An Bình, quận 2 cũ (nay là phường An Khánh, thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị Hợp đồng: 375.574.582 đồng, đã bao gồm thuế giá trị gia tăng. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty A đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ của mình đối với hợp đồng hai bên đã ký kết. Toàn bộ số lượng sản phẩm theo Hợp đồng đã được Công ty A tiến hành sản xuất và lắp đặt 100% sản phẩm theo đúng tiến độ, chất lượng, số lượng và địa điểm lắp đặt như thỏa thuận của Hợp đồng. Theo biên bản nghiệm thu, hoàn thành công trình đưa vào sử dụng đã được các bên đã thỏa thuận và thống nhất: Tổng giá trị sản phẩm mà Công ty A cung cấp, lắp đặt trên thực tế đã nghiệm thu và chấp nhận thanh toán là: 375.574.582 đồng, bên mua là ông Nguyễn Văn M đã thanh toán 289.000.000 đồng, số tiền còn lại ông Minh phải có trách nhiệm thanh toán: 86.574.582 đồng. Công ty A đã nhiều lần thiện chí bằng cách gửi công văn yêu cầu ông Nguyễn Văn M thực hiện theo đúng hợp đồng, tất toán số tiền còn nợ nói trên, nhưng vẫn không nhận được thiện chí thanh toán từ ông Nguyễn Văn M. Hiện tại, công trình nhà riêng nêu trên đã được sử dụng ổn định, đảm bảo chất lượng đối với các hạng mục của Công ty A đã thi công, nhưng ông Minh vẫn không thanh toán số tiền còn nợ. Do vậy, Công ty A khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn M phải trả số tiền còn nợ và tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán, nghĩa vụ trả tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật, và theo thỏa thuận của các bên tại mục 2.5 của Điều 2 Hợp đồng mua bán số 1731816/17310844/NR ngày 19/9/2017 cụ thể:

- Buộc ông Nguyễn Văn M phải thanh toán số tiền còn nợ là 86.574.582 đồng và tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tạm tính đến ngày 18/7/2023 là 1.921 ngày vi phạm, trên mức lãi suất 0,05%/ngày, với số tiền yêu cầu là 82.015.777 đồng.

Nguyên đơn rút lại phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án tuyên Công ty A được quyền bảo lưu toàn bộ sản phẩm đã được lắp đặt tại nhà ông Nguyễn Văn M tại địa chỉ thửa đất số 520, tờ bản đồ số 19 (theo bản đồ địa chỉ năm 2003), đường số 12 (đường lớn Trần Nãi), phường An Bình, quận 2 cũ (nay là phường An Khánh, thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh, cho đến khi ông Nguyễn Văn M thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng.

(2) Bị đơn ông Nguyễn Văn M không hợp tác, không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án, vắng mặt trong các buổi làm việc và trong phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, bị đơn tiếp tục vắng mặt tại phiên tòa lần thứ nhất nên Hội đồng xét xử đã hoãn phiên tòa theo đúng quy định.

(3) Tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ hai: Đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Hồng Sơn có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như trên.

Bị đơn ông Nguyễn Văn M có mặt tại phiên tòa và xác nhận: Ngày 19/09/2017, ông Minh có ký với Công ty A Hợp đồng số 1731816/17310844/NR (gọi tắt là “Hợp đồng”) về việc cung cấp và lắp đặt toàn bộ cửa đi, cửa sổ, kính và vách ngăn cho công trình Nhà riêng tại địa chỉ thửa đất số 520, tờ bản đồ số 19, đường số 12 (đường lớn Trần Nãi), phường An Bình, quận 2 cũ (nay là phường An Khánh, thành phố Thủ Đức), địa chỉ mới là 37/2/1 Đường số 12, khu phố 4, phường An Khánh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, trách nhiệm của Công ty Eurowindow phải thực hiện sản xuất và lắp đặt 100% sản phẩm theo đúng tiến độ, chất lượng, số lượng, kiểu mẫu và địa điểm lắp đặt như thỏa thuận của Hợp đồng. Thế nhưng, Công ty Eurowindow không thực hiện đúng trách nhiệm, nghĩa vụ của bên bán, lắp đặt không đúng tiến độ, chất lượng cửa thì không đảm bảo, không đúng kiểu mẫu thỏa thuận. Ông Nguyễn Văn M đã nhiều lần yêu cầu sửa chữa, khắc phục nhưng Công ty Eurowindow không thực hiện, sự việc kéo dài đến nay, cho nên Công trình chưa được nghiệm thu và sử dụng. Hai bên chưa tiến hành nghiệm thu công trình để thanh lý hợp đồng và quyết toán công nợ. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Văn M luôn thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán, không trễ hạn ngày nào, sự việc bị đơn chưa thanh toán số tiền còn lại 86.574.582 đồng là vì hai bên chưa có tiến hành nghiệm thu công trình và tất toán thanh lý hợp đồng. Ông Minh đồng ý thanh toán số tiền còn lại với điều kiện Công ty Eurowindow tiến hành sửa chữa, thực hiện đúng chất lượng thi công đối với cửa lớn và vách ngăn bằng kính phòng thờ của căn nhà, sau đó hai bên tiến hành nghiệm thu và bàn giao công trình, thanh toán toàn bộ số tiền còn lại, đồng thời ông Minh đồng ý trả tiền lãi phát sinh. Công ty Eurowindow đã thực hiện thi công lắp đặt hệ thống cửa đi, cửa sổ vách ngăn chưa đảm bảo chất lượng, tỷ lệ hoàn thành công việc đạt khoảng 90% so với công việc và nghĩa vụ phải hoàn thành theo hợp đồng, gây ảnh hưởng nghiêm trọng

quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Minh, làm mất mỹ quan và sự hoàn thiện một công trình xây dựng là ngôi nhà biệt thự. Ông Minh xác nhận tổng giá trị của hợp đồng là 375.574.582 đồng, ông Nguyễn Văn M đã thanh toán 289.000.000 đồng, số tiền còn lại toán: 86.574.582 sẽ thanh toán khi hai bên tiến hành nghiệm thu và bàn giao công trình. Công ty Eurowindow chưa đảm bảo chất lượng, không tiến hành sửa chữa, hai bên chưa tiến hành nghiệm thu công trình, nên chưa phát sinh điều kiện thanh toán, nên không phải thanh toán số tiền còn lại. Do vậy, ông Minh cho rằng việc khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ điều kiện đòi nợ, không có cơ sở, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

(4) Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử và đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn. Về nội dung, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán số tiền còn lại là chưa đủ điều kiện thanh toán, vì hai bên chưa tiến hành nghiệm thu và bàn giao công trình thi công, nên không có căn cứ, đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ kiện: Công ty A khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Nguyễn Văn M thanh toán số tiền còn nợ, khi mua cửa sổ, cửa đi, kính và vách ngăn lắp đặt cho công trình xây dựng nhà riêng tọa lạc tại địa chỉ thửa đất số 520, tờ bản đồ số 19 (theo bản đồ địa chỉ năm 2003), đường số 12 (đường lớn Trần Nãi), phường An Bình, quận 2 cũ, (nay là phường An Khánh, thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Giữa hai bên phát sinh tranh chấp từ hợp đồng mua bán tài sản, thuộc trường hợp được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại thời điểm Tòa án thụ lý giải quyết vụ kiện, bị đơn ông Nguyễn Văn M đang thực tế cư trú tại địa chỉ 37/2/1 đường số 12, khu phố 4, phường An Khánh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Hồng Sơn có đề nghị được xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ vào sự thừa nhận và không phản đối của các bên đương sự, áp dụng theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định: Ngày 19/09/2017, bên bán là Công ty A và bên mua là ông Nguyễn Văn M ký kết Hợp đồng mua bán số 1731816/17310844/NR và phụ phục hợp đồng số 03PL-số 1731816/17310844/NR (gọi chung là hợp đồng). Nội dung hợp đồng thỏa thuận, nguyên đơn là Công ty A cung cấp và lắp đặt toàn bộ cửa đi, cửa sổ, kính và vách ngăn cho công trình: Nhà riêng tại địa chỉ thửa đất số 520, tờ bản đồ số 19 (theo bản đồ địa chỉ năm 2003), đường số 12 đường lớn Trần Nãi, phường An Bình, quận 2 cũ, (nay là phường An Khánh, thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị Hợp đồng: 375.574.582 đồng, đã bao gồm thuế giá trị gia tăng. Xét thấy, nội dung và hình thức của hợp đồng giữa các bên phù hợp với quy định tại Điều 430, Điều 431, Điều 433, Điều 435 và Điều 436 của Bộ luật dân sự năm 2015, thỏa thuận giữa hai bên không vi phạm điều cấm của luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên đã phát sinh quyền và nghĩa vụ pháp lý của hợp đồng song vụ buộc các bên phải thực hiện. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty A có thực hiện nghĩa vụ, đã tiến hành sản xuất và lắp đặt theo đúng thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng, sự việc được phía bị đơn ông Nguyễn Văn M xác nhận tại phiên tòa. Bên bị đơn đã xác nhận số tiền đã thanh toán là 289.000.000 đồng, số tiền còn lại là 86.574.582 đồng sẽ thanh toán khi hai bên tiến hành nghiệm thu và bàn giao công trình. Sự việc hoàn toàn phù hợp với thỏa thuận giữa các bên tại điểm a khoản 2.3 Điều 2 của Hợp đồng và thỏa thuận về việc nghiệm thu và bàn giao công trình tại khoản 4.2 Điều 4 của Hợp đồng. Việc nguyên đơn căn cứ vào Biên bản quyết toán công trình ngày 14/4/2018 để yêu cầu Tòa án buộc phía bị đơn thanh toán số tiền còn lại 86.574.582 đồng là không có cơ sở, chưa đủ điều kiện để nguyên đơn có quyền yêu cầu và buộc bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Bởi lẽ, hai bên xác nhận số tiền còn lại 86.574.582 đồng bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày hoàn thành việc nghiệm thu sản phẩm lắp đặt. Thế nhưng, cho đến nay hai bên vẫn chưa tiến hành nghiệm thu và bàn giao sản phẩm lắp đặt, nguyên đơn không giao nộp biên bản nghiệm thu bàn giao sản phẩm, không chứng minh được giữa hai bên đã tiến hành nghiệm thu và bàn giao sản phẩm lắp đặt. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 6 và Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nguyên đơn khởi kiện phải có nghĩa vụ cung cấp những tài liệu, chứng cứ để chứng minh yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ và hợp pháp. Do vậy, toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án tuyên Công ty A được quyền bảo lưu toàn bộ sản phẩm đã được lắp đặt tại nhà ông Nguyễn Văn M tại địa chỉ thửa đất số 520, tờ bản đồ

số 19 (theo bản đồ địa chỉ năm 2003), đường số 12 (đường lớn Trần Nãi), phường An Bình, quận 2 cũ (nay là phường An Khánh, thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh, cho đến khi ông Nguyễn Văn M thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng. Căn cứ theo quy định tại Điểm c khoản 1 Điều 217 và Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút lại.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 6, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 233, Điều 235, Điều 238, Điều 266, Điều 273, Điều 280, Điều 482 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 385, 400, 401, 430, 431, 433, 435, 436 và Điều 440 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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;

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

Tuyên xử:

1. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút về việc yêu cầu Tòa án tuyên Công ty A được quyền bảo lưu toàn bộ sản phẩm đã được lắp đặt tại nhà ông Nguyễn Văn M tại địa chỉ thửa đất số 520, tờ bản đồ số 19 (theo bản đồ địa chỉ năm 2003), đường số 12 (đường lớn Trần Nãi), phường An Bình, quận 2 cũ (nay là phường An Khánh, thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh, cho đến khi ông Nguyễn Văn M thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng.

2. Không Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn M thanh toán cho Công ty A số tiền còn nợ là 86.574.582 đồng và tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tạm tính đến ngày 18/7/2023 là 82.015.777 đồng.

3. Về án phí: Công ty A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 8.429.518 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 3.264.044 đồng, mà Công ty A đã nộp theo biên lai thu tiền

tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2022/0007451 ngày 21/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty A còn phải nộp thêm số tiền án phí là 5.165.474 đồng.

3. Về quyền kháng cáo: Bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. 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 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND Tp.Thủ Đức;
- CCTHADS Tp.Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS,VP.

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

Cao Văn Thiên