

Bản án số: 62/2023/DS-ST
Ngày: 06-06-2023
V/v tranh chấp “Quyền đòi lại tài sản”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 4 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Đoàn Thanh Trúc

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Đinh Kim Hoàng.

2/ Bà Võ Thanh Nga.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Phan Quế Anh - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 06 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 116/2022/TLST - DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp “Quyền đòi lại tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 226/2023/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 05 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông DQT, sinh năm 1973 “có mặt”.

Địa chỉ: B2 - 07 Lô S18 - 1 Mỹ Thái 3, phường TP, Quận Q, Thành phố HCM.

Người đại diện hợp pháp: Bà VTHY, sinh năm 1974 “có mặt”.

(Giấy ủy quyền số công chứng 000753, quyền số 10/2021.TP/CC - SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Kim Hoa ngày 21/10/2021).

Bị đơn: Bà PTHG, sinh năm 1974 “vắng mặt”.

Địa chỉ: Chung cư SGR.01- 06.15, SR, 34 -35 BVĐ, Phường E, Quận 4, Thành phố HCM.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông DQT trình bày: Do quen biết và tin tưởng nên ông DQT và bà PTHG đã thỏa thuận bằng lời nói với nội dung như sau: Ông DQT và bà PTHG hùn tiền mua hai căn

hộ chung cư thuộc dự án của chủ đầu tư là CTCPKD nhà Novaland. Theo đó, ông DQT là người chuyển khoản thanh toán tiền đặt cọc mua hai căn hộ, còn bà PTHG là người mua và đứng tên chủ sở hữu hai căn hộ với thông tin chi tiết như sau:

- Căn hộ thứ nhất tọa lạc tại: SGR.01 - 06.15, SR, 34 -35 BVD, Phường O (nay là Phường E), Quận 4, Thành phố HCM.

- Căn hộ thứ hai tọa lạc tại 20.12B Icon 56, 56 BVD, Phường R , Quận 4, Thành phố HCM.

Vì đây là hai căn hộ hình thành trong tương lai nên việc thanh toán tiền mua nhà được chia thành nhiều đợt theo Bảng chi tiết thanh toán được ký kết giữa người mua và chủ đầu tư. Căn cứ vào sự thỏa thuận bằng lời nói giữa hai bên thì ông DQT là người trực tiếp chuyển khoản thanh toán đợt đầu tiên cho chủ đầu tư. Còn bà PTHG là người đứng tên chủ sở hữu căn hộ. Rồi sau đó, bà PTHG đem thế chấp hai căn hộ trên lại cho ngân hàng nhằm lấy tiền trả cho các đợt thanh toán sau của hợp đồng đã ký kết giữa bà PTHG và chủ đầu tư. Thực hiện sự thỏa thuận trên, sau khi đứng tên là người mua hai căn hộ trên, bà PTHG đã lần lượt ký kết các Hợp đồng tín dụng với NHTMCPSGTT - Chi nhánh Trung tâm và NHTMCPVNTV – Chi nhánh GD để vay tiền và thế chấp các căn hộ trên để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Sau khi nhận được các khoản tiền vay do các ngân hàng giải ngân, bà PTHG đã chuyển khoản thanh toán tiền mua nhà cho chủ đầu tư là CTCPKD nhà N. Sau đó, bà PTHG và ông DQT tiếp tục thỏa thuận bằng lời nói với nội dung như sau: Ông DQT là người trực tiếp trả nợ lãi gốc và nợ vay hàng tháng của các hợp đồng tín dụng mà bà đã ký kết với ngân hàng NHTMCPSGTT - Chi nhánh Trung tâm và NHTMCPVNTV – Chi nhánh GD cho đến khi hai căn hộ trên được cấp chủ quyền nhà. Sau khi hai căn hộ trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu thì bà PTHG sẽ bán để thanh toán lại số tiền mà ông DQT đã đặt cọc mua hai căn hộ trên cùng với các khoản tiền mà ông T đã trả cho NHTMCPSGTT - Chi nhánh Trung tâm và NHTMCPVNTV – Chi nhánh GD theo các Hợp đồng tín dụng mà bà G đã ký kết với ngân hàng. Số tiền đổi ra từ việc bán hai căn hộ trên sẽ thuộc quyền sở hữu của bà PTHG. Do tin tưởng nên ông DQT đồng ý với sự thỏa thuận bằng lời nói với bà PTHG mà không lập thành văn bản gì. Thực hiện sự thỏa thuận này, ông DQT đã chuyển tiền vào số tài khoản của bà PTHG được mở tại NHTMCPSGTT - Chi nhánh Trung tâm và NHTMCPVNTV – Chi nhánh GD dùng để trả nợ các khoản vay của Hợp đồng tín dụng giữa bà PTHG với ngân hàng, cụ thể như sau:

- Đối với căn hộ thứ nhất: Ngày 22/07/2016 (cũng là ngày ký hợp đồng đặt cọc), ông DQT đã chuyển khoản thanh toán số tiền đợt 1 là 1.174.557.970 đồng cho NHTMCPSGTT(Sacombank) – Chi nhánh Trung Tâm để thanh toán dứt bà PTHG tiền đặt cọc mua căn hộ tọa lạc tại SGR.01 - 06.15, Saigon Royal, 34 -35 Bến Vân Đồn, Phường O (nay là Phường E), Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi ông DQT chuyển khoản thanh toán tiền đợt 1 mua căn hộ trên, bà PTHG đã ký Hợp đồng tín dụng số LD1621400507 ngày 01/08/2016 với NHTMCPSGTT - Chi nhánh Trung Tâm, đồng thời thế chấp căn hộ trên để đảm bảo khoản vay nợ. Theo sự thỏa thuận bằng lời nói giữa ông DQT và bà PTHG thì việc trả nợ lãi gốc và nợ vay hàng tháng của Hợp đồng tín dụng LD1621400507 ngày 01/08/2016 sẽ do một mình ông DQT chi trả và bà PTHG sẽ thanh toán lại sau. Do đó, ông DQT đã thực hiện việc chuyển tiền vào tài khoản số 060129189161, chủ tài khoản bà PTHG được mở tại NHTMCPSGTT – Chi nhánh Trung Tâm để thanh toán các đợt trả nợ vay của Hợp

đồng tín dụng LD1621400507 ngày 01/08/2016 từ ngày 22/07/2016 đến ngày 02/10/2021 với số tiền tổng cộng là 634.200.000 đồng.

- Đối với căn hộ thứ hai: Ngày 22/07/2016 (cũng là ngày ký hợp đồng đặt cọc), ông DQT đã chuyển khoản thanh toán số tiền đợt 1 là 2.839.807.196 đồng cho NHTMCPVNTV (VPbank) để thanh toán dứt bỏ PTHG tiền đặt cọc mua căn hộ tọa lạc tại 20.12B Icon 56, 56 BVĐ, Phường R, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi ông DQT chuyển khoản thanh toán đợt 1 mua căn hộ trên, bà PTHG đã ký Hợp đồng tín dụng số 8504437/GDH/HĐTD/PL ngày 04/08/2016 với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng để thế chấp căn hộ trên. Theo sự thỏa thuận bằng lời nói giữa ông DQT và bà PTHG thì việc trả nợ lãi gốc và nợ vay hàng tháng của Hợp đồng tín dụng 8504437/GDH/HĐTD/PL ngày 04/08/2016 sẽ do một mình ông DQT chi trả và bà PTHG sẽ thanh toán lại sau. Do đó, ông DQT đã thực hiện việc chuyển tiền vào tài khoản số 105063385, chủ tài khoản bà PTHG được mở tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Gia Định để thanh toán các đợt trả nợ vay của Hợp đồng tín dụng số 8504437/GDH/HĐTD/PL ngày 04/08/2016 từ ngày 22/07/2016 đến ngày 02/10/2021 với số tiền tổng cộng là 470.000.000 đồng.

Sau khi hai căn hộ SGR.01 - 06.15, Saigon Royal, 34 -35 BVĐ, Phường O (nay là Phường E), Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh và 20.12B Icon 56, 56 BVĐ, Phường R, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu mang tên bà PTHG thì ông DQT đã nhiều lần yêu cầu bà PTHG bán hai căn hộ trên để thanh toán lại tiền cho ông theo như sự thỏa thuận trước đây. Tuy nhiên, bà PTHG tìm mọi cách thoái thác, không đồng ý bán hai căn hộ cũng như không thanh toán lại tiền cho ông DQT. Do đó, ông DQT khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh buộc bà PTHG phải có trách nhiệm trả lại số tiền mà ông đầu tư mua hai căn hộ SGR.01 - 06.15, Saigon Royal, 34 -35 BVĐ, Phường O (nay là Phường E), Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh và 20.12B Icon 56, 56 BVĐ, Phường R, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc chủ đầu tư Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Novaland với số tiền tổng cộng là 5.614.429.930 đồng. Ngoài ra, ông DQT đề nghị bà PTHG phải có trách nhiệm thanh toán tiền lãi từ ngày 22/07/2016 đến ngày 22/07/2020 với mức lãi suất là 0,8%/tháng tương đương số tiền 2.155.941.093 đồng. Tổng cộng là 7.770.371.023 đồng. Thanh toán ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông DQT thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau: Nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án buộc bà PTHG có trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc mua hai căn hộ SGR.01 - 06.15, Saigon Royal, 34 -35 BVĐ, Phường O (nay là Phường E), Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh và 20.12B Icon 56, 56 BVĐ, Phường R, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh của chủ đầu tư Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Novaland với số tiền tổng cộng là 4.014.365.166 đồng; số tiền đã chuyển khoản cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) – Chi nhánh Trung Tâm để thanh toán khoản nợ vay tiền mua căn hộ SGR.01 - 06.15, Saigon Royal, 34 -35 BVĐ, Phường O (nay là Phường E), Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển khoản cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Gia Định để thanh toán khoản nợ vay tiền mua căn hộ 20.12B Icon 56, 56 BVĐ, Phường R, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh tổng cộng là 1.104.200.000 đồng. Tổng cộng là 5.118.565.166 đồng. Thanh toán ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền. Ngoài ra,

ông DQT đề nghị được rút lại yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà PTHG có trách nhiệm thanh toán tiền lãi từ ngày 22/07/2016 đến ngày 22/07/2020 với mức lãi suất là 0,8%/tháng tương đương số tiền 2.155.941.093 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng:

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi xét xử thì Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của Thẩm phán theo quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ việc cấp, tổng đạt văn bản tố tụng cho đương sự đúng theo quy định tại các Điều 170, Điều 171 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; thực hiện đúng về thời hạn đưa vụ án ra xét xử theo điểm a khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Tòa án thu thập chứng cứ, lấy lời khai của đương sự, tiến hành theo đúng quy định tại Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ nguyên tắc xét xử về phiên tòa sơ thẩm được quy định tại Điều 222, Điều 223 Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình xét xử, Chủ tọa phiên tòa đã đảm bảo cho các đương sự phát biểu trình bày quan điểm theo quy định tại Điều 247 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị bị đơn trả lại toàn bộ số tiền đã đóng mua 02 căn hộ đợt đầu tiên là 4.014.429.930 đồng (bốn tỷ không trăm mười bốn triệu bốn trăm hai mươi chín nghìn chín trăm ba mươi đồng chẵn):

Nguyên đơn khai nhận đã thực hiện chuyển khoản thanh toán tiền mua 02 căn hộ do Bị đơn đứng tên. Qua xác minh tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam thì ngày 22/7/2016 có việc giao dịch trên được thực hiện. Tại nội dung các giao dịch có thể hiện cụ thể như sau:

Tại Công văn của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín có nội dung thể hiện: “Ngày 22/7/2016, Sacombank – Chi nhánh Trung tâm có nhận lệnh chuyển tiền của ông DQT số tiền 1.174.557.970 cho số tài khoản 060121231118 của Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Nova nội dung: DQT DQT CT TT 1 PHAN DOT 1 OFFICE TEL CAN SGR.01.06.15 DU AN SAIGON ROYAL DUM BA PTHG NHH: SACOMBANK CN TRUNG TAM”, đính kèm là chứng từ lệnh chuyển tiền và phiếu chuyển khoản ngày 22/7/2016.

Tại Công văn của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng có nội dung thể hiện: “Ngày 22/7/2016, tên Khách hàng Cty CP TAP DOAN DAU TU DIA OC NOVA; Giao dịch báo có số tiền 2.839.807.196 đồng; Nội dung: DQT DQT CT TT DOT 1 DUM BA PTHG CAN I-20.12B DU AN ICON56. DOT 1. 2.874.782.267đ. PHI BAO TRI + VAT CUA 1PCT CUOI. 55.584.963đ. PHI QUAN LY. 9.439.966đ. NHH VIET NAM THINH VUONG -HCM”, đính kèm Sổ phụ kèm phiếu báo nợ, báo có.

Ngoài ra, tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam có văn bản trả lời về việc giao dịch giữa ông DQT với bà PTHG từ ngày 01/01/2016 đến 02/10/2021, trong đó có 02 giao dịch ngày 22/7/2016 tương ứng với 02 giao dịch mà ông DQT giao dịch đến Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh

Vượng. Đây được xem là giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 116 Bộ luật dân sự năm 2015.

Từ các chứng cứ có thể nhận định, nguyên đơn có việc chuyển tiền thay cho bị đơn để thực hiện Hợp đồng mua bán 02 căn hộ do bị đơn là người mua. Do đó, nguyên đơn có quyền đòi lại số tiền đã chuyển khoản giúp cho bị đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015 .

Do đó, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hoàn trả số tiền đã thanh toán Hợp đồng mua bán 02 căn hộ giúp cho bị đơn với tổng số tiền là 4.014.429.930 đồng (bốn tỷ không trăm mười bốn triệu bốn trăm hai mươi chín nghìn chín trăm ba mươi đồng chẵn).

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị bị đơn trả lại tiền lãi vay hàng tháng mà nguyên đơn đã trả thay bị đơn trong Hợp đồng tín dụng thế chấp 02 căn hộ.

Tại văn bản trả lời của Ngân hàng Sacombank xác định nguyên đơn có chuyển khoản vào tài khoản được dùng để trả nợ khoản vay của bị đơn cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số LD1621400507 giữa bị đơn và Sacombank. Do đó có căn cứ để xác định nguyên đơn có chuyển khoản trả thay cho bị đơn Hợp đồng tín dụng mà bị đơn ký với Ngân hàng Sacombank. Bị đơn không có lời khai nào khác dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Tại bản kê của Ngân hàng Sacombank, số tiền nguyên đơn chuyển khoản hàng tháng vào tài khoản vay của bị đơn từ ngày 12/8/2016 đến ngày 17/8/2018 là 634.200.000 đồng. Do đó, chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn đối với phần trả lãi hàng tháng của khoản vay mà bị đơn đã vay của Ngân hàng Sacombank số tiền 634.200.000 đồng.

Tại văn bản trả lời của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng xác định nguyên đơn có chuyển khoản vào tài khoản được dùng để trả nợ khoản vay của bị đơn cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 8504437/GDH/HĐTC ngày 04/8/2016 giữa bị đơn và VPBank. Do đó có căn cứ để xác định nguyên đơn có chuyển khoản trả thay cho bị đơn Hợp đồng tín dụng mà bị đơn ký với VPBank. Bị đơn không có lời khai nào khác dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Tại bản kê của VPBank, số tiền nguyên đơn chuyển khoản hàng tháng vào tài khoản vay của bị đơn từ ngày 06/9/2016 đến ngày 08/8/2018 là 470.000.000 đồng. Do đó, chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn đối với phần trả lãi hàng tháng của khoản vay mà bị đơn đã vay của VPBank số tiền 470.000.000 đồng.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị bị đơn thanh toán tiền lãi tính từ thời điểm ngày 22 tháng 7 năm 2016 đến ngày 22 tháng 7 năm 2020 (48 tháng, lãi suất trung bình là 0,8%/tháng) là 2,155,941,093 đồng (hai tỷ một trăm năm mươi lăm triệu chín trăm bốn mươi một ngàn không trăm chín mươi ba đồng chẵn).

Tại phiên tòa 06/06/2023, nguyên đơn tự nguyện rút phần yêu cầu này. Xét sự tự nguyện của nguyên đơn không trái pháp luật và đúng quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 nên có căn cứ chấp nhận.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

1. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn hoàn trả số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán thay bị đơn mua 02 căn hộ với số tiền 4.014.429.930 đồng và phần yêu cầu thanh toán số tiền nguyên đơn đã thanh toán tiền

vay giúp bị đơn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín là 634.200.000 đồng, tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng là 470.000.000 đồng.

2. Đình chỉ phần yêu cầu thanh toán tiền lãi với số tiền là 2.155.941.093 đồng do nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu tại phiên tòa.

3. Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm trên phần yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận theo quy định của pháp luật quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về pháp luật tố tụng:

1.1. Về quan hệ tranh chấp:

Xét, ông DQT khởi kiện yêu cầu bà PTHG trả lại số tiền còn nợ theo sự thỏa thuận giữa hai bên về việc hùn mua hai căn hộ chung cư SGR.01 - 06.15, Saigon Royal, 34 -35 BVĐ, Phường O (nay là Phường E), Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh và 20.12B Icon 56, 56 BVĐ, Phường R, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Đây là tranh chấp về quyền đòi lại tài sản trong giao dịch dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017.

1.2. Về thẩm quyền giải quyết:

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh tổng đạt trực tiếp các văn bản tố tụng cho bà PTHG tại địa chỉ do nguyên đơn cung cấp bao gồm: Thông báo thụ lý vụ án và Giấy triệu tập thì nhận được Công văn phúc đáp đề ngày 27/12/2021 của bà PTHG với nội dung như sau: “Để làm rõ các nội dung chi tiết liên quan trước khi có ý kiến cụ thể gửi đến quý Tòa, tôi đề nghị cho phép được nhận bộ photocopy bao gồm Văn bản khởi kiện và các giấy tờ đính kèm mà ông DQT đã gửi đến quý tòa. Vui lòng gửi cho tôi đến địa chỉ số 34-35 BVĐ, Phường O (nay là Phường R), Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh”.

Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành giao nhận toàn bộ bản sao hồ sơ khởi kiện của ông DQT cũng như Giấy triệu tập của Tòa án cho bà PTHG thông qua người thứ ba là ông Dương Nghiệp Chiêu Yên, là người quản lý Chung cư Saigon Royal, số 34-35 BVĐ, Phường O (nay là Phường R), Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau đó, Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh đã nhiều lần tổng đạt các văn bản tố tụng khác nhưng tổng đạt không thành với lý do là Ban quản lý Chung cư Saigon Royal, số 34-35 BVĐ, Phường O (nay là Phường R), Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh cho biết bà PTHG không còn ở tại địa chỉ trên nên không đồng ý nhận thay và từ chối ký nhận các văn bản tố tụng của Tòa án. Do đó, Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành niêm yết tại địa phương, đồng thời xác minh nơi cư trú của bị đơn theo quy định pháp luật.

Ngày 28/02/2022, Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được kết quả xác minh tại Công an Phường E, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh có

nội dung như sau: “Tại địa chỉ SGR.01-06.15 Saigon Royal, số BVĐ, Phường O (nay là Phường E), Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh không có ai tên PTHG, sinh năm 1974 đăng ký thường trú, tạm trú, lưu trú”.

Ngày 06/04/2022, Tòa án nhận được bản tường trình của ông DQT có nội dung thể hiện bà PTHG hiện đang làm việc tại Công ty TNHH G.P.

Quá trình xác minh của Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện:

- Căn cứ Công văn số 160/UBND ngày 18/04/2022 của Ủy ban nhân dân Phường R, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh thì ***“Tại thời điểm rà soát tại địa chỉ Tòa 1, Tầng 6, Phòng số 15 (SGR.01-06.15) Chung cư Saigon Royal, BVĐ, Phường E (nay là Phường O cũ), Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh không có trụ sở Công ty TNHH G.P”***.

- Căn cứ Công văn số 2242/ĐKKD-T6 ngày 29/04/2022 của Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thì ***“Không tìm thấy thông tin đăng ký doanh nghiệp của Công ty TNHH G.P tại địa chỉ: 34-35 BVĐ, Phường E, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh”***. Đồng thời, Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh đã cung cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty TNHH G.P (mã số doanh nghiệp: 0301916131) có trụ sở chính tại: Số 304/65 ĐDA, Phường L, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật của công ty là bà PTHG, sinh ngày 13/08/1974, đăng ký thường trú tại số 304/83 HVH, Phường M, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Căn cứ kết quả xác minh ngày 28/02/2022 của Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh tại Công an Phường N, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh thì ***“Bà PTHG, sinh năm 1974 đăng ký HKTT tại địa chỉ 188 HH, Phường N, quận PN nhưng không thực tế tại địa phương, hiện nay ở đâu không rõ”***.

Từ những kết quả xác minh trên, Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy: Tại thời điểm thụ lý vụ án, bà PTHG có nơi cư trú cuối cùng tại địa chỉ 188 HH, Phường N, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh và hiện đang làm việc tại Công ty TNHH G.P có trụ sở chính tại: Số 304/65 ĐDA, Phường L, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và khoản 1 Điều 41 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ngày 03/10/2022, Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được toàn bộ hồ sơ vụ kiện do Tòa án nhân dân quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh chuyển trả cùng với Quyết định chuyển hồ sơ vụ án số 642/2022/QĐST-DS ngày 16/8/2022 với lý do:

- Theo đơn khởi kiện ngày 02/10/2021, ông DQT yêu cầu bà PTHG trả lại số tiền ông T đã bỏ ra đầu tư mua hai căn hộ SGR.01-06.15, Saigon Royal, số 34 – 35 BVĐ, Phường O (nay là Phường E), Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh và căn hộ 20.12B Icon 56, số 56 BVĐ, Phường R, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh là 4.014.429.930 đồng và tiền lãi là 1.600.000.000 đồng.

- Theo đơn khởi kiện ngày 02/10/2021 và bản tự khai ngày 21/12/2021, ông DQT cung cấp địa chỉ của bà PTHG tại nơi cư trú là 188 HH, phường N, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh và nơi làm việc là Tòa 1, Tầng 6, phòng số 15 (SGR.01-06.15), Chung cư Saigon Royal, 34-35 BVĐ, Phường O (nay là Phường E), Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo bản tường trình ngày 06/04/2022, ông DQT lựa chọn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, là nơi bị đơn làm việc và xác định tại thời điểm ông T khởi kiện và Tòa thụ lý đơn thì bà PTHG làm việc tại địa chỉ Tòa 1, Tầng 6, phòng số 15 (SGR.01-06.15), Chung cư Saigon Royal, 34-35 BVĐ, Phường O (nay là Phường E), Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh và nội dung đơn khởi kiện của ông DQT cũng liên quan đến hai căn hộ tại Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi nhận được hồ sơ vụ án, Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành xác minh tại các địa chỉ do nguyên đơn bà PTHG đề nghị Tòa án liên lạc. Cụ thể như sau:

- Kết quả xác minh ngày 19/10/2022 của Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh tại Công an Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung thể hiện ***“Nhân khẩu PTHG, sinh năm 1974 không thực tế tại Tòa C3, căn hộ 27-11, Vinhomes TC, số 208 NHC, Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh”***.

- Kết quả xác minh ngày 19/10/2022 của Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh tại Công an phường AP, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung thể hiện ***“Bà PTHG hiện không cư trú tại căn hộ 26-02, Tháp số 2, Chung cư EH, số 88 SH, phường AP, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh từ tháng 03 năm 2021 đến nay, đi đâu không rõ”***.

Ngày 22/11/2022, Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 532/TAQ4 về việc tranh chấp thẩm quyền giải quyết vụ án, đồng thời đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định thẩm quyền giải quyết vụ án trên.

Ngày 23/12/2022, Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Công văn số 803/TATP-KTNV&THA của Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh xác định thẩm quyền giải quyết vụ án là Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017.

1.3. Thời hiệu khởi kiện:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Quan hệ giao dịch dân sự giữa ông DQT và bà PTHG được xác lập vào ngày 22/07/2016 và thực hiện đến ngày 17/08/2018. Sau khi nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm thì ông DQT đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 04/10/2021.

Xét, tại Điều 149 Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 quy định ***“Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ, việc”***. Trong vụ án này, bị đơn bà PTHG vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không đưa ra ý kiến gì và cũng không có bất cứ yêu cầu gì về việc áp dụng thời hiệu khởi kiện. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 2 Nghị quyết số 103/2015/QH13

ngày 25/11/2015 của Quốc hội và Điều 4 Nghị quyết số 02/2016/NQ-HĐTP ngày 30/6/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì Tòa án vẫn thụ lý và giải quyết theo quy định pháp luật.

1.4. Về quá trình tố tụng trong việc giải quyết vụ án:

Quá trình giải quyết vụ án, bà PTHG không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án và cũng không nộp bất cứ tài liệu chứng cứ nào liên quan đến vụ án mặc dù Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà tại nơi cư trú. Ngày 24/03/2023, Tòa án đã thực hiện việc cấp, tổng đạt, thông báo văn bản tố tụng hợp lệ như Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/2023/QĐXXST-DS và Giấy triệu tập tham gia phiên tòa vào lúc 09 giờ 00 phút ngày 12/04/2023 đối với bà PTHG nhưng bị đơn vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định hoãn phiên tòa số 149/2023/QĐST-DS và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 150/2023/QĐXXST-DS ngày 12/04/2023 về việc mở lại phiên tòa vào lúc 09 giờ 00 phút ngày 09/05/2023. Tại phiên tòa ngày 09/05/2022, nguyên đơn ông DQT có đơn đề nghị hoãn phiên tòa. Sau khi Hội đồng xét xử thảo luận, thông qua tại phòng nghị án đã quyết định hoãn phiên tòa theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đồng thời ấn định thời gian mở lại phiên tòa là vào lúc 09 giờ 00 phút ngày 06/06/2023. Tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn ông DQT có mặt, bị đơn bà PTHG đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ ba có mặt tại phiên tòa vào lúc 09 giờ 00 phút ngày 06/06/2023 mà vẫn vắng mặt không rõ lý do. Vì vậy, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, có hiệu lực thi hành ngày 01 tháng 7 năm 2016, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà PTHG .

[2]. Về pháp luật nội dung:

2.1. Xét tính hợp pháp của giao dịch dân sự được xác lập giữa ông DQT và bà PTHG :

Căn cứ vào sự thỏa thuận bằng lời nói giữa các đương sự thì ông DQT và bà PTHG hùn tiền mua hai căn hộ chung cư thuộc dự án của chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Novaland. Theo đó, ông DQT là người chuyển khoản thanh toán tiền đặt cọc mua hai căn hộ, còn bà PTHG là người mua và đứng tên chủ sở hữu hai căn hộ với thông tin chi tiết như sau:

- Căn hộ thứ nhất tọa lạc tại: SGR.01 - 06.15, Saigon Royal, BVĐ, Phường O (nay là Phường E), Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Căn hộ thứ hai tọa lạc tại 20.12B Icon 56, 56 BVĐ, Phường R, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau đó, bà PTHG và ông DQT tiếp tục thỏa thuận bằng lời nói với nội dung như sau: Ông DQT là người trực tiếp trả nợ gốc và lãi vay hàng tháng của các hợp đồng tín dụng mà bà đã ký kết với ngân hàng Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung tâm và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Gia Định để lấy tiền thanh toán tiền mua nhà cho chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Novaland. Sau khi hai căn hộ trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu thì bà PTHG sẽ bán để trả lại số tiền mà ông DQT đã đặt cọc mua hai căn hộ trên cùng với các khoản tiền mà ông Thái đã trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Trung Tâm và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Gia Định theo các Hợp đồng tín dụng mà bà Giang đã ký kết với ngân hàng. Số tiền dôi ra từ việc bán hai căn hộ trên sẽ thuộc quyền sở hữu của bà PTHG .

Do tin tưởng nên ông DQT đồng ý với sự thỏa thuận bằng lời nói với bà PTHG mà không lập thành văn bản gì.

Xét, việc thỏa thuận bằng lời nói giữa ông DQT và bà PTHG đã được cụ thể hóa bằng hành vi cụ thể, đó là ông T đã chuyển khoản thanh toán tiền đặt cọc (đợt 1) mua căn hộ SGR.01 - 06.15, Saigon Royal, BVĐ, Phường O (nay là Phường E), Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền 1.174.557.970 đồng thông qua Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) – Chi nhánh Trung Tâm vào ngày 22/07/2016 và chuyển khoản thanh toán tiền đặt cọc (đợt 1) mua căn hộ 20.12B Icon 56, 56 BVĐ, Phường R, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền 2.839.807.196 đồng thông qua Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) – Chi nhánh Gia Định vào ngày 22/07/2016. Sau đó, ông DQT tiếp tục thực hiện việc chuyển tiền vào số tài khoản của bà PTHG được mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Trung Tâm và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Gia Định dùng để trả nợ các khoản vay của Hợp đồng tín dụng giữa bà PTHG với ngân hàng. Điều này đã được Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) – Chi nhánh Trung Tâm xác nhận bằng Công văn số 31/2023/CV-CNTT ngày 13/01/2023, Công văn số 230/2023/CV-CNTT ngày 17/04/2023 và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Gia Định xác nhận bằng Công văn số 12/2023/GDH/VPB ngày 12/01/2023, Công văn số 100/2023/CV.m-VPB ngày 22/05/2023.

Như vậy, tại thời điểm xác lập giao dịch dân sự, ông DQT và bà PTHG đều là những chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, tham gia giao dịch một cách hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, có cơ sở xác định đây là giao dịch dân sự hợp pháp nên đã làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự của cả hai bên đương sự là ông DQT và bà PTHG .

2.2. Xét yêu cầu khởi kiện của ông DQT về việc buộc bà PTHG có trách nhiệm trả lại số tiền đã chuyển khoản để đặt cọc mua hai căn hộ SGR.01 - 06.15, Saigon Royal, 34 -35 BVĐ, Phường O (nay là Phường E), Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh và 20.12B Icon 56, 56 BVĐ, Phường R, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền tổng cộng là 4.014.365.166 đồng.

Xét, đối với số tiền đặt cọc mua căn hộ SGR.01 - 06.15, Saigon Royal, 34 -35 BVĐ, Phường O (nay là Phường E), Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh:

Tại Công văn số 31/2023/CV-CNTT ngày 13/01/2023 của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) – Chi nhánh Trung Tâm có nội dung như sau “Ngày 22/07/2016, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) – Chi nhánh Trung Tâm có nhận lệnh chuyển tiền của ông DQT số tiền 1.174.557.970 đồng cho số tài khoản 060121231118 của Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà NoVa với nội dung: DQT CHUYỂN TIỀN THANH TOÁN MỘT PHẦN ĐỢT 1 OFFICE TEL CĂN SGR.01.06.15 DỰ ÁN SAIGON ROYAL DÙM BÀ PTHG ”. Đồng thời, đính kèm theo nội dung công văn trên là bản sao chứng từ lệnh chuyển tiền và phiếu chuyển khoản ngày 22/07/2016 do Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) – Chi nhánh Trung Tâm cung cấp cho Tòa án.

Xét, đối với số tiền đặt cọc mua căn hộ 20.12B Icon 56, 56 BVĐ, Phường R, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh:

Tại bản sao giấy sao kê tài khoản của ông DQT đính kèm Công văn số 12/2023/GDH/VPB ngày 12/01/2023 của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Gia Định gửi cho Tòa án có nội dung như sau “Ngày giao dịch 22/07/2016, DQT CHUYỂN TIỀN THANH TOÁN ĐỢT 1 DÙM BÀ PTHG CĂN I-20.12B DƯ’ ÁN ICON 56 SỐ TIỀN 2.874.782.267 ĐỒNG. PHÍ BẢO TRÌ VÀ VAT 55.584.963 ĐỒNG, PHÍ QUẢN LÝ 9.439.966 ĐỒNG”. Đồng thời, tại cột phát sinh có ghi nhận số tiền ông DQT chuyển khoản thanh toán tiền đặt cọc mua căn hộ trên cho Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Novaland với số tiền là 2.839.807.196 đồng.

Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở khẳng định: Ngày 22/07/2016, ông DQT đã chuyển khoản thanh toán dưm bà PTHG tiền đặt cọc mua hai căn hộ SGR.01 - 06.15, Saigon Royal, 34 -35 BVĐ, Phường O (nay là Phường E), Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh và 20.12B Icon 56, 56 BVĐ, Phường R, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh của chủ đầu tư Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Novaland với số tiền tổng cộng là 4.014.365.166 đồng. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của ông DQT là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

2.3. Xét yêu cầu khởi kiện của ông DQT về việc buộc bà PTHG có trách nhiệm thanh toán số tiền đã chuyển vào số tài khoản của bà PTHG được mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung Tâm trong thời gian từ ngày 22/07/2016 đến ngày 17/08/2018 và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Gia Định dùng để trả nợ các khoản vay của Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa bà PTHG với ngân hàng trong thời gian từ ngày 22/07/2016 đến ngày 08/08/2018:

Xét, đối với số tiền mà ông DQT đã chuyển trả nợ vay đối với Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa bà PTHG và Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) – Chi nhánh Trung Tâm để thanh toán tiền mua căn hộ SGR.01 - 06.15, Saigon Royal, 34 -35 BVĐ, Phường O (nay là Phường E), Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh cho chủ đầu tư Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Novaland:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án phù hợp với lời khai của nguyên đơn ông DQT thì có cơ sở khẳng định: Sau khi bà PTHG đứng tên người mua căn hộ SGR.01 - 06.15, Saigon Royal, 34 -35 BVĐ, Phường O (nay là Phường E), Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà đã ký kết Hợp đồng tín dụng số LD1621400507 ngày 01/08/2016 với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung Tâm, đồng thời ký Hợp đồng thế chấp căn hộ trên cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín-Chi nhánh Trung Tâm để vay tiền thanh toán cho chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Novaland.

Căn cứ vào nội dung Công văn số 230/2023/CV-CNTT ngày 17/04/2023 của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung Tâm thể hiện “Số tài khoản 060129189161 được dùng để trả nợ khoản vay của bà PTHG cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung Tâm theo Hợp đồng tín dụng số LD1621400507 giữa bà PTHG và ngân hàng”. Đồng thời đính kèm theo Công văn trên là sao kê chuyển tiền vào tài khoản 060129189161 từ ông DQT cho bà PTHG từ ngày 22/07/2016 đến ngày 02/10/2021 có nội dung chi tiết như sau: Ngày 12/08/2016, ông DQT thanh toán tiền lãi vay tháng 08 năm 2016, số tiền 10.500.000 đồng; Ngày 14/09/2016, ông DQT chuyển tiền lãi và gốc vay tháng 09 năm 2016, số tiền 22.500.000 đồng; Ngày 14/10/2016, ông DQT thanh toán tiền lãi vay tháng 10

năm 2016, số tiền 22.000.000 đồng; Ngày 14/11/2016, ông DQT thanh toán tiền lãi vay tháng 11 năm 2016, số tiền 22.500.000 đồng; Ngày 14/12/2016, ông DQT thanh toán tiền lãi vay tháng 12 năm 2016, số tiền 21.700.000 đồng; Ngày 13/01/2017, ông DQT thanh toán tiền lãi vay tháng 01 năm 2017, số tiền 23.500.000 đồng; Ngày 15/02/2017, ông DQT thanh toán tiền lãi vay tháng 02 năm 2017, số tiền 21.700.000 đồng; Ngày 13/03/2017, ông DQT thanh toán tiền lãi vay tháng 03 năm 2017, số tiền 20.500.000 đồng; Ngày 14/04/2017, ông DQT thanh toán tiền lãi vay tháng 04 năm 2017, số tiền 1.000.000 đồng; Ngày 14/04/2017, ông DQT thanh toán tiền lãi vay tháng 04 năm 2017, số tiền 20.500.000 đồng; Ngày 15/05/2017, ông DQT thanh toán tiền lãi vay tháng 05 năm 2017, số tiền 21.800.000 đồng; Ngày 13/06/2017, ông DQT thanh toán tiền lãi vay tháng 06 năm 2017, số tiền 22.500.000 đồng; Ngày 13/07/2017, ông DQT thanh toán tiền lãi vay tháng 07 năm 2017, số tiền 21.800.000 đồng; Ngày 14/08/2017, ông DQT thanh toán tiền lãi và gốc vay tháng 08 năm 2017, số tiền 33.000.000 đồng; Ngày 14/09/2017, ông DQT thanh toán tiền lãi và gốc vay tháng 08 năm 2017, số tiền 32.600.000 đồng; Ngày 13/10/2017, ông DQT thanh toán tiền lãi và gốc vay tháng 09 năm 2017, số tiền 32.600.000 đồng; Ngày 15/11/2017, ông DQT thanh toán tiền lãi và gốc vay tháng 10 năm 2017, số tiền 32.000.000 đồng; Ngày 12/12/2017, ông DQT thanh toán tiền lãi và gốc vay tháng 11 năm 2017, số tiền 31.800.000 đồng; Ngày 15/01/2018, ông DQT thanh toán tiền lãi và gốc vay tháng 12 năm 2017, số tiền 32.500.000 đồng; Ngày 14/03/2018, ông DQT thanh toán tiền lãi và gốc vay tháng 03 năm 2018, số tiền 25.800.000 đồng; Ngày 13/04/2018, ông DQT thanh toán tiền lãi và gốc vay tháng 04 năm 2018, số tiền 32.800.000 đồng; Ngày 15/05/2018, ông DQT thanh toán tiền lãi và gốc vay tháng 05 năm 2018, số tiền 30.600.000 đồng; Ngày 15/06/2018, ông DQT thanh toán tiền lãi và gốc vay tháng 06 năm 2018, số tiền 32.000.000 đồng; Ngày 16/07/2018, ông DQT thanh toán tiền lãi và gốc vay tháng 07 năm 2018, số tiền 32.000.000 đồng; Ngày 17/08/2018, ông DQT thanh toán tiền lãi và gốc vay tháng 08 năm 2018, số tiền 34.000.000 đồng.

Như vậy, có cơ sở khẳng định trong khoảng thời gian từ ngày 12/08/2016 đến ngày 17/08/2018, ông DQT đã chuyển khoản thanh toán nợ vay dùm cho bà PTHG để trả tiền cho chủ đầu tư mua căn hộ SGR.01 - 06.15, Saigon Royal, 34 -35 BVĐ, Phường O (nay là Phường E), Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền tổng cộng là 634.200.000 đồng.

Xét, đối với số tiền mà ông DQT đã chuyển trả nợ vay đối với Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa bà PTHG và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Gia Định để thanh toán tiền mua căn hộ 20.12B Icon 56, 56 BVĐ, Phường R, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh cho chủ đầu tư Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Novaland:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án phù hợp với lời khai của nguyên đơn ông DQT thì có cơ sở khẳng định: Sau khi bà PTHG đứng tên người mua căn hộ 20.12B Icon 56, 56 BVĐ, Phường R, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 8504437/GDH/HĐTD/PL ngày 04/08/2016 với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín-Chi nhánh Trung Tâm, đồng thời ký Hợp đồng thế chấp căn hộ trên cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Gia Định để vay tiền thanh toán cho chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Novaland.

Căn cứ vào nội dung Công văn số 100/2023/CV.m-VPB ngày 22/05/2023 của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Gia Định thể hiện “Số tài khoản 105063385 của bà PTHG tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Gia Định được dùng để trả nợ khoản vay của bà PTHG cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Gia Định theo Hợp đồng tín dụng số 8504437/GDH/HĐTD/PL ngày 04/08/2016 giữa bà PTHG và ngân hàng”. Đồng thời đính kèm theo Công văn trên là sao kê chuyển tiền vào tài khoản 105063385 từ ông DQT cho bà PTHG từ ngày 22/07/2016 đến ngày 02/10/2021 có nội dung chi tiết như sau: Ngày 06/09/2016, ông DQT thanh toán tiền lãi và gốc vay tháng 09 năm 2016, số tiền 22.000.000 đồng; Ngày 10/10/2016, ông DQT chuyển tiền lãi và gốc vay tháng 10 năm 2016, số tiền 22.000.000 đồng; Ngày 07/11/2016, ông DQT thanh toán tiền lãi và gốc vay tháng 11 năm 2016, số tiền 22.000.000 đồng; Ngày 07/12/2016, ông DQT thanh toán tiền lãi vay tháng 12 năm 2016, số tiền 21.500.000 đồng; Ngày 08/02/2017, ông DQT thanh toán tiền lãi vay tháng 01 năm 2017, số tiền 21.500.000 đồng; Ngày 07/03/2017, ông DQT thanh toán tiền lãi và gốc vay tháng 02 năm 2017, số tiền 20.500.000 đồng; Ngày 05/05/2017, ông DQT thanh toán tiền lãi và gốc vay tháng 04 năm 2017, số tiền 21.200.000 đồng; Ngày 07/06/2017, ông DQT thanh toán tiền lãi và gốc vay tháng 05 năm 2017, số tiền 21.600.000 đồng; Ngày 07/07/2017, ông DQT thanh toán tiền lãi và gốc vay tháng 06 năm 2017, số tiền 21.500.000 đồng; Ngày 04/08/2017, ông DQT thanh toán tiền lãi và gốc vay tháng 07 năm 2017, số tiền 21.500.000 đồng; Ngày 06/09/2017, ông DQT thanh toán tiền lãi và gốc vay tháng 08 năm 2017, số tiền 22.000.000 đồng; Ngày 09/10/2017, ông DQT thanh toán tiền lãi và gốc vay tháng 09 năm 2017, số tiền 21.500.000 đồng; Ngày 08/11/2017, ông DQT thanh toán tiền lãi và gốc vay tháng 10 năm 2017, số tiền 21.000.000 đồng; Ngày 07/12/2017, ông DQT thanh toán tiền lãi và gốc vay tháng 10 năm 2017, số tiền 20.800.000 đồng; Ngày 08/01/2018, ông DQT thanh toán tiền lãi và gốc vay tháng 11 năm 2017, số tiền 21.200.000 đồng; Ngày 07/02/2018, ông DQT thanh toán tiền lãi và gốc vay tháng 01 năm 2018, số tiền 21.200.000 đồng; Ngày 06/03/2018, ông DQT thanh toán tiền lãi và gốc vay tháng 02 năm 2018, số tiền 21.000.000 đồng; Ngày 05/04/2018, ông DQT thanh toán tiền lãi và gốc vay tháng 03 năm 2018, số tiền 21.200.000 đồng; Ngày 04/05/2018, ông DQT thanh toán tiền lãi và gốc vay tháng 04 năm 2018, số tiền 21.200.000 đồng; Ngày 07/06/2018, ông DQT thanh toán tiền lãi và gốc vay tháng 05 năm 2018, số tiền 21.200.000 đồng; Ngày 06/07/2018, ông DQT thanh toán tiền lãi và gốc vay tháng 06 năm 2018, số tiền 21.200.000 đồng; Ngày 08/08/2018, ông DQT thanh toán tiền lãi và gốc vay tháng 07 năm 2018, số tiền 21.200.000 đồng.

Như vậy, có cơ sở khẳng định trong khoảng thời gian từ ngày 06/09/2016 đến ngày 08/08/2018, ông DQT đã chuyển khoản thanh toán nợ vay dùm cho bà PTHG để trả tiền cho chủ đầu tư mua căn hộ 20.12B Icon 56, 56 BVD, Phường R, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền tổng cộng là 470.000.000 đồng.

Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở khẳng định là số tiền mà ông DQT đã chuyển khoản cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) – Chi nhánh Trung Tâm để thanh toán khoản nợ vay tiền mua căn hộ SGR.01 - 06.15, Saigon Royal, 34 -35 BVD, Phường O (nay là Phường E), Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển khoản cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Gia Định để thanh toán khoản nợ vay tiền mua căn hộ 20.12B Icon 56, 56 BVD, Phường

R, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh dùm bà PTHG tổng cộng là 1.104.200.000 đồng. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông DQT là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

2.4. Xét yêu cầu khởi kiện của ông DQT về việc buộc bà PTHG có trách nhiệm thanh toán tiền lãi từ ngày 22/07/2016 đến ngày 22/07/2020 với mức lãi suất là 0,8%/tháng tương đương số tiền 2.155.941.093 đồng:

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông DQT đề nghị được rút lại yêu cầu này. Xét, đây là sự tự nguyện và ý chí định đoạt của đương sự, không trái quy định pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện này của ông DQT.

2.5. Về phương thức thanh toán:

Tại Điều 280 Bộ luật dân sự năm 2015, có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2017 quy định về thực hiện nghĩa vụ trả tiền như sau: “Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận”. Xét thấy, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở khẳng định mặc dù đã được nguyên đơn ông DQT đôn đốc, nhắc nhở nhiều lần nhưng bị đơn bà PTHG vẫn cố tình né tránh thực hiện nghĩa vụ trả nợ là vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số nợ còn thiếu ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn; Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Luật phí và lệ phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 21, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm a khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 203, Điều 220, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 266, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự có hiệu lực thi hành ngày 01/7/2016.

- Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 166, Điều 280, Điều 357, Điều 429, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2017.

- Căn cứ vào Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015.

- Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2015.

- 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.

Xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông DQT về việc buộc bà PTHG có trách nhiệm thanh toán tiền lãi từ ngày 22/07/2016 đến ngày 22/07/2020 với mức lãi suất là 0,8%/tháng tương đương số tiền 2.155.941.093 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông DQT:

- Buộc bà PTHG có trách nhiệm trả lại cho ông DQT số tiền đặt cọc mua hai căn hộ SGR.01 - 06.15, Saigon Royal, 34 -35 BVĐ, Phường O (nay là Phường E), Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh và 20.12B Icon 56, 56 BVĐ, Phường R, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh của chủ đầu tư Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Novaland với số tiền tổng cộng là 4.014.365.166 đồng (bốn tỷ không trăm mười bốn triệu ba trăm sáu mươi lăm nghìn một trăm sáu mươi sáu đồng).

- Buộc bà PTHG có trách nhiệm trả lại cho ông DQT số tiền đã chuyển khoản cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) – Chi nhánh Trung Tâm để thanh toán khoản nợ vay tiền mua căn hộ SGR.01 - 06.15, Saigon Royal, 34 -35 BVĐ, Phường O (nay là Phường E), Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển khoản cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Gia Định để thanh toán khoản nợ vay tiền mua căn hộ 20.12B Icon 56, 56 BVĐ, Phường R, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh tổng cộng là 1.104.200.000 đồng (một tỷ một trăm lẻ bốn triệu hai trăm nghìn đồng).

Tổng cộng là 5.118.565.166 đồng (năm tỷ một trăm mười tám triệu năm trăm sáu mươi lăm nghìn một trăm sáu mươi sáu đồng).

Thanh toán ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày ông DQT có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà PTHG chưa thanh toán đầy đủ số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà PTHG phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.118.565 đồng (một trăm mười ba triệu một trăm mười tám nghìn năm trăm sáu mươi lăm đồng).

- Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 57.886.000 đồng (năm mươi bảy triệu tám trăm tám mươi sáu nghìn đồng) cho ông DQT đã nộp theo biên lai số AA/2021/0008301 ngày 06/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo của các đương sự:

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TP. HCM;
- VKSND Quận 4;
- Chi cục THADS Quận 4;
- Lưu: Vp, hồ sơ.

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

Đỗ Đoàn Thanh Trúc