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: 3717/2023/DS-ST
Ngày: 15/9/2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư.

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 gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Vũ Văn Thắng

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Hương
Ông Huỳnh Tiến Dũng

***Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Mến - 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, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Võ Cao Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 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: 432/2022/TLST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 4705/2023/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5502/QĐST-DS ngày 23/8/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Võ Trọng T, sinh năm 1975, địa chỉ cư trú: 421/8 đường số 48, khu phố 6, phường Hiệp B, thành phố T, Thành phố H - Người đại diện theo ủy quyền ông Mai Trung Đ và ông Phạm Trần L, Địa chỉ: 163 Thống Nhất, phường Bình T, thành phố T, Thành phố H - có mặt.

Bị đơn: Công ty cổ phần sài gòn H A, Địa chỉ: C8, ấp 5, Nguyễn Hữu T, xã Phước K, huyệ N, Thành phố H- Người đại diện theo pháp luật ông Trần Quốc T- vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Quốc H, sinh năm 1983, Địa chỉ: 54/13 Trần Quang Khải, phường T, Quận 1, Thành phố H- vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn và lời trình bày của đại diện theo ủy quyền nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án đã trình bày:

Nguyên trước đây, ông Võ Trọng T có ký với Công ty Cổ phần Sài Gòn H A (*Sau đây gọi tắt là Công ty Sài Gòn H A*) 02 Hợp đồng nhượng quyền sử dụng căn hộ mini, cụ thể như sau:

+ Hợp đồng nhượng quyền sử dụng căn hộ mini số CH A312/2018/SGHA ký ngày 29/03/2018 về việc nhượng quyền sử dụng căn hộ mini số A.312; diện tích: 23,3m^2 thuộc Dự án khu nhà ở cao cấp Sài Gòn H A tọa lạc tại thửa số 639, tờ bản đồ số 45, đường 32, phường Linh Đông, quận Thủ Đức (Nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn nhượng quyền sử dụng căn hộ là 20 (Hai mươi) năm, giá nhượng quyền: 1.129.167 đồng/tháng, tổng giá trị căn hộ: 271.000.000 đồng/20 năm. Ông T đã thanh toán cho Công ty Sài Gòn H A đủ số tiền nhận nhượng quyền căn hộ là 271.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi mốt triệu đồng).

+ Hợp đồng nhượng quyền sử dụng căn hộ mini số CH A313/2018/SGHA ký ngày 02/04/2018 về việc nhượng quyền sử dụng căn hộ mini số A.313; diện tích: 23,3m^2 thuộc Dự án khu nhà ở cao cấp Sài Gòn H A tọa lạc tại thửa số 639, tờ bản đồ số 45, đường 32, phường Linh Đông, quận Thủ Đức (Nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn nhượng quyền sử dụng căn hộ là 20 (Hai mươi) năm, giá nhượng quyền: 1.170.834 đồng/tháng, tổng giá trị: 281.000.000 đồng/20 năm. Ông T đã thanh toán cho Công ty Sài Gòn H A tổng cộng số tiền nhận nhượng quyền căn hộ là 210.750.000 (Hai trăm mười triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

Theo 02 Hợp đồng nêu trên, thời hạn bàn giao căn hộ chậm nhất là cuối tháng 08/2018. Tuy nhiên, kể từ khi đến hạn bàn giao căn hộ đến nay đã hơn 03 năm nhưng Công ty cổ phần Sài Gòn H A vẫn chưa bàn giao căn hộ cho ông T đúng theo hợp đồng. Ông T đã gửi Thông báo cho Công ty cổ phần Sài Gòn H A yêu cầu bàn giao căn hộ nhưng Công ty cổ phần Sài Gòn H A không thực hiện đúng theo nội dung thông báo làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích chính đáng của ông T.

Vì vậy, nay ông Võ Trọng T làm đơn này kính mong Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức xem xét, giải quyết cho ông T yêu cầu khởi kiện:

- Hủy Hợp đồng nhượng quyền sử dụng căn hộ mini số CH A312/2018/SGHA ngày 29/03/2018 và Hợp đồng nhượng quyền sử dụng căn hộ mini số CH A313/2018/SGHA ngày 02/04/2018 được ký giữa ông Võ Trọng T và Công ty cổ phần Sài Gòn H A;
- Buộc Công ty cổ phần Sài Gòn H A phải trả lại cho ông Võ Trọng T số tiền gốc: 271.000.000 đồng + 210.750.000 đồng = 481.750.000 (bốn trăm tám mươi mốt triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng và chịu phạt do chậm bàn giao căn hộ theo khoản 2.2 Điều 2 của 02 Hợp đồng nêu trên với lãi suất 0,03%/ngày tạm

tính từ ngày 01/09/2018 đến ngày Tòa án xét xử là ngày 15/9/2023 là 1.839 ngày = 481.750.000đồng x 0,03% x 1.839 ngày = 265.781.475 đồng.

Tổng cộng buộc Công ty cổ phần Sài Gòn H A thanh toán cho ông Võ Trọng T số tiền: 481.750.000 đồng + 265.781.475 đồng = 747.531.475 (Bảy trăm bốn mươi bảy triệu năm trăm ba mươi mốt nghìn bốn trăm bảy mươi lăm) đồng.

Bị đơn: Công ty cổ phần Sài Gòn H A và người đại diện theo pháp luật là ông Trần Quốc Hội của công ty đã được Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng Công ty cổ phần Sài Gòn H A và người đại diện theo pháp luật là ông Trần Quốc Hội không đến Tòa án cung cấp tài liệu chứng cứ gì, không tham gia tố tụng tại tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Trần Quốc Hội đã được Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng ông Trần Quốc Hội không đến Tòa án cung cấp tài liệu chứng cứ gì, không tham gia tố tụng tại tòa án.

Tại phiên tòa:

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày:

Công ty cổ phần Sài Gòn H A đã vi phạm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong 02 hợp đồng thì thời hạn bàn giao căn hộ chậm nhất là cuối tháng 08/2018, nhưng cho đến ngày tòa xét xử Công ty cổ phần Sài Gòn H A vẫn chưa bàn giao căn hộ cho ông T đúng theo hợp đồng nên ông Võ Trọng T khởi kiện yêu cầu như đã trình bày nêu trên.

Về số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ căn hộ tranh chấp là 5.000.000 (năm triệu) đồng, đề nghị phía bị đơn hoàn trả cho ông Võ Trọng T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự nên cần rút kinh nghiệm.

Về nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện 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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

- Xét thấy ông Võ Trọng T khởi kiện tranh chấp hợp đồng nhượng quyền sử dụng căn hộ chung cư, xét hợp đồng nhượng quyền cũng như các hóa đơn giao tiền thì đây là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư nên có sơ sở xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự; đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về sự vắng mặt của đương sự: Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức đã tống đạt hợp lệ giấy triệu tập, quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa cho Công ty cổ phần Sài Gòn H A và người đại diện theo pháp luật là ông Trần Quốc Hội- là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo qui định của pháp luật nhưng các đương sự nói trên vẫn vắng mặt; căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vắng mặt họ.

[3]. Về yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng nhượng quyền sử dụng căn hộ mini số CH A312/2018/SGHA ngày 29/03/2018 và Hợp đồng nhượng quyền sử dụng căn hộ mini số CH A313/2018/SGHA ngày 02/04/2018 được ký giữa ông Võ Trọng T và Công ty cổ phần Sài Gòn H A:

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của phía nguyên đơn cho thấy ông Võ Trọng T ký 02 hợp đồng nhượng quyền sử dụng căn hộ chung cư do Công ty cổ phần Sài Gòn H A làm chủ đầu tư, Hợp đồng số CH A312/2018/SGHA ngày 29/3/2018 nhượng quyền sử dụng căn hộ mini số A.312; diện tích: 23,3m^2 và Hợp đồng số CH A313/2018/SGHA ngày 02/04/2018 nhượng quyền sử dụng căn hộ mini số A.313; diện tích: 23,3m^2 thuộc Dự án khu nhà ở cao cấp Sài Gòn H A tọa lạc tại thửa số 639, tờ bản đồ số 45, đường 32, phường Linh Đông, quận Thủ Đức (Nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn nhượng quyền sử dụng căn hộ là 20 (Hai mươi) năm, theo hợp đồng và các phiếu thu tiền tổng giá trị mà ông Võ Trọng T đã thanh toán cho Công ty cổ phần Sài Gòn H A là 481.750.000 (bốn trăm tám mươi mốt triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

Theo khoản 2.2 Điều 2 của Hợp đồng số CH A312/2018/SGHA ngày 29/03/2018 và Hợp đồng số CH A313/2018/SGHA ngày 02/04/2018 thì thời hạn bàn giao căn hộ trong tháng 7/2018 và gia hạn thêm 30 ngày thì chậm nhất là ngày 31/8/2018, tuy nhiên đến nay đã quá 04 năm kể từ khi đến hạn bàn giao căn hộ nhưng Công ty cổ phần Sài Gòn H A vẫn chưa bàn giao căn hộ cho ông Võ Trọng T đúng theo hợp đồng. Như vậy Công ty cổ phần Sài Gòn H A đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng theo quy định khoản 2.2 Điều 2 của Hợp đồng số CH A312/2018/SGHA ngày 29/03/2018 và Hợp đồng số CH A313/2018/SGHA ngày 02/04/2018, điểm b khoản 1 Điều 423 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên nguyên đơn ông Võ Trọng T yêu cầu hủy Hợp đồng nhượng quyền sử dụng căn hộ mini số CH A312/2018/SGHA ngày 29/03/2018 và Hợp đồng nhượng quyền sử dụng căn

hộ mini số CH A313/2018/SGHA ngày 02/04/2018 giữa ông Võ Trọng T và Công ty cổ phần Sài Gòn H A là phù hợp, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Căn cứ vào Điều 427 của Bộ luật dân sự, buộc Công ty cổ phần Sài Gòn H A phải trả lại cho ông Võ Trọng T số tiền gốc của 02 hợp đồng là: 271.000.000 đồng + 210.750.000 đồng = 481.750.000 (bốn trăm tám mươi mốt triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng

[4]. Về yêu cầu phạt vi phạm do chậm bàn giao căn hộ:

Theo khoản 2.2 Điều 2 của Hợp đồng số CH A312/2018/SGHA ngày 29/03/2018 và Hợp đồng số CH A313/2018/SGHA ngày 02/04/2018 thì thời hạn bàn giao căn hộ cho đến hết tháng 8/2018, nếu bàn giao chậm thì Công ty cổ phần Sài Gòn H A phải chịu phạt 0.03%/ngày. Do đó bị đơn Công ty cổ phần Sài Gòn H A phải chịu khoản tiền phạt do chậm thực hiện bàn giao căn hộ tính từ ngày 01/9/2018 đến ngày xét xử ngày 15/9/2023 là phù hợp, có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn, cụ thể bị đơn Công ty cổ phần Sài Gòn H A phải chịu tiền phạt là 481.750.000đồng x 0,03% x 1.839 ngày = 265.781.475 (hai trăm sáu mươi lăm triệu bảy trăm tám mươi mốt nghìn bốn trăm bảy mươi lăm) đồng.

[5]. Chi phí tố tụng:

Số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ 5.000.000 (năm triệu) đồng. Do Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên căn cứ vào Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự thì bị đơn Công ty cổ phần Sài Gòn H A phải hoàn trả lại cho ông Võ Trọng T số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng dân sự. Do Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn Công ty cổ phần Sài Gòn H A phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch mỗi hợp đồng vô hiệu là 300.000 đồng, 02 hợp đồng là 600.000 đồng.

Đối với số tiền mà bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 481.750.000 đồng + 265.781.475 đồng = 747.531.475 đồng, do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu phần án phí trên số tiền này. Cụ thể: bị đơn Công ty cổ phần Sài Gòn H A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm phần ngày là 33.901.259 (ba mươi ba triệu chín trăm lẻ một nghìn hai trăm năm mươi chín) đồng.

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Võ Trọng T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.352.500 (hai mươi mốt triệu ba trăm năm mươi hai nghìn năm trăm) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 00272120 ngày 20/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[8]. Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa: Xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 165, Diểm b Khoản 2 Điều 227, Điều 235, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điểm b Khoản 1 Điều 423, Điều 427, Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Luật phí và lê phí năm 2015;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326 của UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án,

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Trọng T.

1. Tuyên hủy Hợp đồng nhượng quyền sử dụng căn hộ mini số CH A312/2018/SGHA ngày 29/03/2018 và Hợp đồng nhượng quyền sử dụng căn hộ mini số CH A313/2018/SGHA ngày 02/04/2018 giữa ông Võ Trọng T và Công ty cổ phần Sài Gòn H A;

2. Buộc Công ty cổ phần Sài Gòn H A phải trả lại cho nguyên đơn ông Võ Trọng T số tiền gốc là 481.750.000 (bốn trăm tám mươi mốt triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng;

3. Buộc Công ty cổ phần Sài Gòn H A phải thanh toán tiền phạt cho nguyên đơn ông Võ Trọng T số tiền 265.781.475 (hai trăm sáu mươi lăm triệu bảy trăm tám mươi mốt nghìn bốn trăm bảy mươi lăm) đồng.

4. Kể từ ngày người được được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện việc trả số tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải trả tiền lãi của số tiền gốc chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

5. Các chi phí tố tụng: Buộc Công ty cổ phần Sài Gòn H A phải hoàn trả lại cho ông Võ Trọng T số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Công ty cổ phần Sài Gòn H A phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 34.501.259 (ba mươi bốn triệu năm trăm lẻ một nghìn hai trăm năm mươi chín) đồng.

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Võ Trọng T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.352.500 (hai mươi mốt triệu ba trăm năm mươi hai nghìn năm trăm) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0027212 ngày 20/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Trường hợp 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 bị

cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, điều 7, điều 7a và điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

8. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND thành phố Thủ Đức;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Văn Thắng