

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: 4680/2024/DS-ST

Ngày: 26/9/2024

V/v tranh chấp hợp đồng nhượng
quyền sử dụng căn hộ

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 Đinh Khắc Hưng.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Hương;
- Ông Huỳnh Tiến Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hoàng Quân – 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 Võ Thị Thanh Phương – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2024, 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 sơ thẩm thụ lý số: 1916/2023/DSST ngày 15 tháng 11 năm 2023, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng nhượng quyền sử dụng căn hộ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 5518/2024/QĐST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 7145/2024/QĐST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Lê Đông A, sinh năm 1983

Địa chỉ: B đường số C, phường L, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh. (Đề nghị xét xử vắng mặt).

Bị đơn: Công ty cổ phần S

Địa chỉ: C, Ấp E, Nguyễn Hữu T, P, Nhà B, Tp Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Trần Quốc H. Vắng mặt

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Quốc H, sinh năm 1983

Địa chỉ: Ấp D, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng của nguyên đơn xác định:

Ngày 18/3/2018, ông Phạm Lê Đông A và Công ty cổ phần S (*gọi tắt công ty S*) đã ký Hợp đồng nhượng quyền sử dụng căn hộ mini số CH B312/2018/SGHA tọa lạc tại đường số C, Phường L, thành phố T. Nội dung hợp đồng thỏa thuận về việc ông A được sử dụng căn hộ mini số hiệu B312 thuộc dự án: khu nhà ở cao cấp Sài Gòn H do Công ty S làm chủ đầu tư tại thửa đất số 639, tờ D, Đường C, phường L, thành phố T. Số tiền ông A phải thanh toán 274.000.000 đồng, cho thời hạn sử dụng là 20 năm kể từ ngày nhận nhà, ngày bàn giao căn hộ trong tháng 7 năm 2018 và không được kéo dài thời gian thi công quá 30 ngày.

Thực hiện hợp đồng, ông A đã đóng 4 đợt với tổng số tiền là 246.600.000 đồng theo các phiếu nộp tiền. Tuy nhiên, đến ngày 30/08/2018 công trình vẫn còn đang thi công và phía công ty S nhiều lần hứa hẹn về thời điểm bàn giao căn hộ nhưng tiếp tục vi phạm. Sau đó hai bên thống nhất thanh lý hợp đồng, Công ty S đã chuyển trả cho ông được 166.600.000 đồng, còn nợ lại 80.000.000 đồng chưa trả.

Nay ông A yêu cầu Công ty S trả số tiền còn lại 80.000.000 đồng.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập và các văn bản tố tụng khác nhưng vẫn có tình vắng mặt không đến tòa để làm việc, không có văn bản thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Về thủ tục tố tụng: Việc thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử và diễn biến tại phiên tòa đã được Tòa án Nhân dân thành phố Thủ Đức và Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án thực hiện đúng quy trình thủ tục theo quy định của pháp luật nhưng còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử; về thực hiện quyền và nghĩa vụ của đương sự, nguyên đơn chấp hành các quyền và nghĩa vụ của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của đương sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tranh chấp giữa hai bên phát sinh từ quan hệ hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng căn hộ thuộc trường hợp được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bất động sản tọa lạc tại thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai mặc dù đã được triệu tập hợp lệ, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử áp dụng điểm a và điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt đương sự.

[2]. Về nội dung: Căn cứ vào Hợp đồng nhượng quyền sử dụng căn hộ mini số CH B312/2018/SGHA tọa lạc tại đường số C, Phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh và Phụ lục số B312/2018/PLHD-SGHA-01 ngày 24/12/2018. Nội dung hợp đồng thỏa thuận về việc ông A được sử dụng căn hộ mini số hiệu B312 thuộc dự án: khu nhà ở cao cấp Sài Gòn H do Công ty S làm chủ đầu tư tại thửa đất số 639, tờ D, Đường C, phường L, thành phố T. Số tiền ông A phải thanh toán 274.000.000 đồng, cho thời hạn sử dụng là 20 năm kể từ ngày nhận nhà, ngày bàn giao căn hộ trong tháng 7 năm 2018 và không được kéo dài thời gian thi công quá 30 ngày.

Thực hiện hợp đồng, ông A đã đóng tổng số tiền là 246.600.000 đồng. Tuy nhiên, công ty S nhiều lần vi phạm về thời điểm bàn giao căn hộ. Hai bên thống nhất thanh lý hợp đồng, Công ty S đã chuyển trả cho ông được 166.600.000 đồng, còn nợ lại 80.000.000 đồng chưa trả.

Quá trình tố tụng Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đến Tòa án tham dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không gửi văn bản hay giao nộp tài liệu chứng cứ liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ và lời khai và tài liệu chứng cứ của nguyên đơn để xác định bị đơn đã vi phạm thỏa thuận trả tiền nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 166; Điều 423 và Điều 428 Bộ luật dân sự.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H1 lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Khoản 1 Điều 273 và Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 118, 119, 121 Luật nhà ở năm 2015;

Căn cứ Điều 166, 357, 472, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật phí và lệ phí;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Lê Đông A.

Buộc Công ty cổ phần S trả cho ông Phạm Lê Đông A số tiền 80.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu bên bị thi hành án chưa thi hành, thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

2. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm 4.000.000 đồng buộc Công ty cổ phần S chịu. Ông Phạm Lê Đông A được nhận lại tiền tạm ứng án phí 2.000.000 đồng, theo biên lai số: 0000626 ngày 13/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết công khai.

4. 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 các điều 6, 7, 7a và 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, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP . HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP . HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp . Thủ Đức;
- Thi hành án dân sự Tp . Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS,VP.

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

Đinh Khắc Hưng