TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 68/2022/DS-ST
Ngày: 28-3-2022
V/v tranh chấp về hợp đồng mua bán căn hộ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Kim Huệ.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Lê Thị Tự.

Bà Trịnh Thị Phương Châm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Ngọc Khánh Hoàng – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Minh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 823/2020/TLST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2020 về việc "Tranh chấp về hợp đồng mua bán căn hộ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 277/2022/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 02 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 771/2022/QĐST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2022, giữa:

Nguyên đơn: Ông Lâm Minh D, sinh năm 1972.
Địa chỉ: Phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Đại N, sinh năm 1976 (Có mặt); địa chỉ: Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo uỷ quyền (Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 04867, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20 tháng 3 năm 2021 tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn GVKH (Vắng mặt).
Địa chỉ trụ sở: Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 13 tháng 5 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 02 tháng 10 năm 2019, nguyên đơn ông Lâm Minh D và bị đơn Công ty TNHH GVKHcó ký kết 02 hợp đồng mua bán căn hộ, gồm: Căn hộ VB.10.01 số 01/HDMB-VICTORIA/2019 tại địa chỉ tầng 10 thuộc nhà chung cư lô A.10 Trần Đại N1, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Trị giá hợp đồng 2.202.226.473 đồng. Nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn trước số tiền 648.870.300 đồng; Căn hộ VB.15.12 số 02/ HDMB-VICTORIA/2019 tại địa chỉ tầng 15 thuộc nhà chung cư lô A.10 Trần Đại N1, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Trị giá hợp đồng 1.152.152.494 đồng. Nguyên đơn đã thanh toán trước cho bị đơn số tiền 339.473.503 đồng.

Vào ngày 27 tháng 12 năm 2019, vì một số lý do, hai bên đồng ý ký biên bản thanh lý hai hợp đồng nêu trên, nội dung biên bản thể hiện rõ phía bị đơn sẽ hoàn trả lại tất cả số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán trước đó trong thời hạn 45 ngày bằng hình thức chuyển khoản hoặc tiền mặt kể từ ngày ký biên bản thanh lý. Tuy nhiên, cho đến nay đã quá thời hạn thanh toán nhưng nguyên đơn không thanh toán số tiền trên cho bị đơn.Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 988.343.803 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tính từ ngày 27 tháng 12 năm 2019 đến ngày Toà án xét xử sơ thẩm.

Ngày 21 tháng 12 năm 2021, nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Rút lại yêu cầu buộc bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả tính từ ngày 27 tháng 12 năm 2019 đến ngày Toà án xét xử sơ thẩm.

Bị đơn vắng mặt không có lời trình bày.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn hoàn trả số tiền 988.343.803 đồng. Nguyên đơn xác định rút lại yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi chậm thanh toán tính từ ngày 27 tháng 12 năm 2019 đến ngày Toà án xét xử sơ thẩm theo đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 21 tháng 12 năm 2021. Ngoài ra, nguyên đơn không còn yêu cầu khởi kiện nào khác.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật. Về việc giải quyết nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu khởi kiện về lãi nguyên đơn đã rút thì đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với phần lãi chậm thanh toán tính từ ngày 27 tháng 12 năm 2019 đến ngày Toà án xét xử sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông Lâm Minh D khởi kiện tranh chấp về hợp đồng mua bán căn hộ với bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn GVKH có trụ sở tại Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo nội dung khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền là 988.343.803 đồng theo biên bản thanh lý hợp đồng ngày 27 tháng 12 năm 2019. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Căn cứ Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 04867, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20 tháng 3 năm 2021 tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh của nguyên đơn uỷ quyền cho ông Trần Đại N1 thay mặt tham gia nguyên đơn tố tụng để thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự là phù hợp với quy định tại Điều 85, Điều 86 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Theo Văn bản số 569/ĐKKD-T6 ngày 01 tháng 02 năm 2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện người đại diện theo pháp luật của bị đơn là bà Phạm Như Viên C, sinh năm 1976; Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; Chỗ ở hiện tại: Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại kết quả xác minh ngày 10 tháng 3 năm 2021 của Công an Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xác định bà Phạm Như Viên C không có hộ khẩu thường trú tại Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh và không thực tế cư trú tại địa chỉ nêu trên, hiện ở đâu làm gì không rõ. Do đó, Hội đồng xét xử nhận thấy không có cơ sở xác định được nơi cư trú của người đại diện theo pháp luật của bị đơn, Toà án tiến hành các thủ tục tống đạt tại trụ sở của bị đơn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về nội dung: Xét nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền 988.343.803 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[6] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự, có cơ sở xác định: Nguyên đơn và bị đơn có ký kết, thực hiện hai hợp đồng mua bán căn hộ Victoria Gardern; Hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp quy định tại Điều 398 của Bộ luật Dân sự năm 2015, cụ thể: Hợp đồng số: 01/HĐMB-VICTORIA/2019 ngày 02 tháng 10 năm 2019 đối với căn hộ số VB.10.01 Tầng 10 thuộc nhà chung cư lô A.10 Trần Đại N1, xã Tân Kiên,

huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích sử dụng 77,2 m2, giá trị hợp đồng là 2.202.226.473 đồng. Nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn một phần giá trị là 648.870.300 đồng theo phiếu thu ngày 02 tháng 10 năm 2019; Hợp đồng số: 02/HĐMB-VICTORIA/2019 ngày 02 tháng 10 năm 2019 đối với căn hộ số VB.15.12 Tầng 15 thuộc nhà chung cư lô A.10 Trần Đại N1, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích sử dụng 38,5 m2, giá trị hợp đồng là 1.152.152.494 đồng. Nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn một phần giá trị là 339.473.503 đồng theo phiếu thu ngày 02 tháng 10 năm 2019.

[7] Ngày 27 tháng 12 năm 2019, nguyên đơn và bị đơn tự nguyện thoả thuận ký biên bản thanh lý hợp đồng mua bán hai căn hộ nêu trên, được bị đơn ký tên và đóng dấu công ty xác nhận. Nội dung biên bản thanh lý thể hiện trong vòng 45 ngày sau khi biên bản thanh lý hợp đồng này được hai bên ký kết, bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn bằng hình thức tiền mặt hoặc chuyển khoản số tiền là 648.870.300 đồng (Hợp đồng số: 01/HĐMB-VICTORIA/2019 ngày 02 tháng 10 năm 2019) và 339.473.503 đồng (Hợp đồng số: 02/HĐMB-VICTORIA/2019 ngày 02 tháng 10 năm 2019). Mặt khác, tại Điều 3.5 của hai biên bản thanh lý ngày 27 tháng 12 năm 2019 ghi nhận kể từ thời điểm ký kết biên bản này, các bên sẽ không còn bất cứ nghĩa vụ nào cùng các mối quan hệ pháp lý gì với nhau. Tất cả các văn bản có liên quan trước đây giữa hai bên có liên quan đến hợp đồng nêu trên vào thời điểm ký kết biên bản này xem như được thanh lý, hai bên cam kết không có tranh chấp hoặc khiếu nại gì về sau. Ngoài ra, hai bên còn thoả thuận về các quyền và nghĩa vụ khác liên quan đến việc thanh lý hợp đồng. Do đó, có cơ sở xác định hai bên đã chấm dứt hợp đồng là phù hợp với Điều 15 Hợp đồng số: 01/HĐMB-VICTORIA/2019 ngày 02 tháng 10 năm 2019; Điều 15 Hợp đồng số: 02/HĐMB-VICTORIA/2019 ngày 02 tháng 10 năm 2019; Khoản 2 Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[8] Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[9] Theo Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nguyên đơn có quyền yêu cầu tiền lãi chậm trả. Tại đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 21 tháng 12 năm 2021, nguyên đơn rút lại yêu cầu buộc bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả tính từ ngày 27 tháng 12 năm 2019 đến ngày Toà án xét xử sơ thẩm. Việc rút yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 71, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu nguyên đơn đã rút.

[10] Bị đơn mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng

cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do, không xuất trình tài liệu, chứng cứ chứng minh cho quan điểm của mình, cũng như không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Do đó, bị đơn phải chịu hậu quả của việc không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ được quy định tại Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử giải quyết vụ án dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ.

[11] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 là có cơ sở.

[12] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 41.650.314 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

[13] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 398, Khoản 2 Điều 422, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Minh D.

Buộc bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn GVKH có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lâm Minh D số tiền 988.343.803 (Chín trăm tám mươi tám triệu, ba trăm bốn mươi ba ngàn, tám trăm lẻ ba) đồng theo Hợp đồng mua bán căn hộ Victoria Gardern số: 01/HĐMB-VICTORIA/2019 ngày 02 tháng 10 năm 2019 và số: 02/HĐMB-VICTORIA/2019 ngày 02 tháng 10 năm 2019; Biên bản thanh lý hợp đồng số: 01/HĐMB-VICTORIA/2019 và số: 02/HĐMB-VICTORIA/2019 ngày 27 tháng 12 năm 2019.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả tính từ ngày 27 tháng 12 năm 2019 đến ngày Toà án xét xử sơ thẩm là ngày 28 tháng 3 năm 2022.

3. Về án phí: Công ty Trách nhiệm hữu hạn GVKH phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 41.650.314 (Bốn mươi mốt triệu, sáu trăm năm mươi ngàn, ba trăm mười bốn) đồng.

Ông Lâm Minh D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Lâm Minh D tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.365.157 (Hai mươi mốt triệu, ba trăm sáu mươi lăm ngàn, một trăm năm mươi bảy) đồng theo biên lai thu số: AA/2019/0029255 ngày 11 tháng 6 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại Điều 6, Điều 7, 7a, 7b, Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 1, TP.HCM;
- Chi cục thi hành án dân sự Quận 1, TP.HCM;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đinh Kim Huệ