

Bản án số: 127/2023/DS-ST

Ngày: 17/8/2023.

V/v tranh chấp đòi tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN Quận A – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Hồng Nga

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Nguyễn Thị Lưu Ly

2/ Bà Vũ Thị Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Hoài – Thư ký Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Huyền – Kiểm sát viên

Ngày 17 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 228/2022/TLST- DS ngày 01 tháng 12 năm 2022 về “Tranh chấp đòi tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 94/2023/QĐXXST- DS ngày 06 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Hà Q, sinh năm: 1973, địa chỉ thường trú: Phường BTT, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Văn T, sinh năm: 1977, địa chỉ: Phường THT, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

- Bị đơn: Công ty Cổ phần kinh doanh CT; địa chỉ: Phường L, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật ông Phan Hùng C, sinh năm: 1989; địa chỉ thường trú: huyện BTB, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 18/11/2022, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ông Hoàng Hà Q do người đại diện hợp pháp là ông Trần Văn T trình bày: Ông Hoàng Hà Q và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc CT (nay là Công ty Cổ phần kinh doanh CT - sau đây gọi tắt là Công ty CT)

ký kết Hợp đồng nhượng quyền sở hữu căn hộ (tại Phường THT, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 567, 677, tờ bản đồ số 09,1,(TL2005) do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh lập) số 01/HĐ-9XBìnhTan/2019 ngày 22/4/2019 nhận nhượng quyền sở hữu căn hộ B01-12, Tầng 01 thuộc Khu căn hộ 9X Bình Tân, diện tích 33m², (trong đó diện tích phần trệt là 21,4m², phần lửng là 11,6m²) giá trị chuyển nhượng là 648.400.000đ (sáu trăm bốn mươi tám triệu bốn trăm nghìn đồng). Thực hiện thỏa thuận trong hợp đồng, ngày 22/4/2019 ông Q đã thanh toán đợt 1 cho Công ty CT số tiền là: 453.880.000đ (Bốn trăm năm mươi ba triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng).

Tuy nhiên, Công ty CT đã không đảm bảo đúng tiến độ bàn giao nhà cho ông Q. Ngày 08/10/2020 ông Q và Công ty CT đã thỏa thuận thanh lý hợp đồng và hoàn trả tiền cho ông Q theo biên bản thanh lý hợp đồng đối với Hợp đồng số 01/HĐ-9XBìnhTan/2019 ngày 22/4/2019, cụ thể Công ty CT có trách nhiệm trả cho ông Q tổng cộng số tiền là: 490.000.000đồng (trong đó bao gồm số tiền ông Q thanh toán đợt 1 là 453.880.000đồng, 15.120.000đồng Công ty CT thưởng cho ông Q do ông Q nộp tiền mua căn hộ một lần, 21.000.000đồng tiền Công ty CT thuê lại căn hộ 06 tháng), thời hạn thanh toán là trong vòng 30 (ba mươi) ngày sau khi ký biên bản thanh lý hợp đồng. Tuy nhiên đến hạn thanh toán nhưng Công ty CT không thực hiện trả lại số tiền 490.000.000 đồng cho ông Q như hai bên đã thỏa thuận tại biên bản thanh lý ngày 08/10/2020. Ngày 17/11/2020 ông Q và Công ty CT ký biên bản thỏa thuận với nội dung ông Q đồng ý gia hạn thời hạn thanh toán cho Công ty CT đến ngày 18/01/2021. Nhằm đảm bảo quyền lợi cho khách hàng, Công ty CT sẽ chi trả lãi suất cho thời gian gia hạn thanh toán trên (với mức lãi suất là 3%/tháng), như vậy, tổng số tiền Công ty CT phải thanh toán cho ông Q vào ngày 18/01/2021 là 519.400.000đồng (trong đó bao gồm 490.000.000đồng còn nợ và 29.400.000đồng tiền lãi tính đến ngày 18/01/2021).

Ngày 18/01/2021 Công ty CT và ông Q tiếp tục lập biên bản thỏa thuận với nội dung ông Q đồng ý cho Công ty CT gia hạn lại thời gian thanh toán số tiền còn nợ là 519.400.000đồng làm 02 (hai) đợt, cụ thể: Ngày 05/02/2021 thanh toán cho ông Q 259.700.000đ (Hai trăm năm mươi chín triệu bảy trăm nghìn đồng); Ngày 15/03/2021 thanh toán cho ông Q 259.700.000đ (Hai trăm năm mươi chín triệu bảy trăm nghìn đồng). Đồng thời Công ty CT trả lãi suất cho thời gian gia hạn thanh toán trên với mức lãi suất là 0.2%/ngày. Cụ thể là: lãi suất cho số tiền chậm thanh toán từ ngày 18/01/2021 đến ngày 04/02/2021 là 17.659.600đồng, lãi suất cho số tiền chậm thanh toán từ ngày 05/02/2021 đến ngày 14/03/2021 là 19.217.800đồng, tổng số tiền lãi chậm thanh toán của Công ty CT từ 18/01/2021 đến 14/3/2021 là 36.877.400đồng. Như vậy, tổng số tiền Công ty CT phải thanh toán cho ông Q tính đến ngày 15/3/2021 là 556.227.400đồng.

Đến ngày 15/3/2021, Công ty vẫn chưa thanh toán cho ông Q số tiền 556.227.400đồng như đã thoả thuận ngày 18/01/2021. Để hỗ trợ và chia sẻ với khó khăn của Công ty CT nên hai bên tiếp tục lập biên bản thoả thuận gia hạn lại thời gian thanh toán số tiền còn nợ trên như sau: Ngày 16/03/2021 Công ty CT thanh toán cho Ông Hoàng Hà Q số tiền là 50.000.000đồng; Ngày 15/04/2021 Công ty CT thanh toán cho ông Q số tiền là 253.138.700đồng; Ngày 15/05/2021 Công ty CT thanh toán cho ông Q số tiền là 253.138.700đ. Công ty còn tính lãi chậm thanh toán 0.2%/ngày tương ứng với số tiền là 44.046.134đồng. Như vậy, tổng số tiền Công ty CT phải thanh toán cho ông Q tính đến ngày 15/5/2021 là 600.323.534đồng.

Ngày 16/03/2021 Công ty CT thanh toán cho Ông Hoàng Hà Q số tiền là 50.000.000đồng, sau đó, Công ty CT không thanh toán tiếp cho ông Q như thoả thuận. Ngày 23/3/2022, hai bên tiếp tục lập biên bản thoả thuận, theo đó Công ty xác nhận còn nợ Ông Hoàng Hà Q số tiền 550.323.534 đồng và đề nghị thanh toán thành 02 (hai) đợt: Ngày 05/6/2022 thanh toán số tiền 165.097.060 đồng; Ngày 10/08/2022 thanh toán số tiền 385.226.474 đồng. Đồng thời Công ty CT trả lãi suất cho thời gian gia hạn từ ngày 15/05/2021 đến ngày 10/08/2022 với lãi suất là 8%/1 năm tương ứng với số tiền là 51.926.418 đồng. Như vậy, tính đến ngày 10/8/2022, Công ty CT phải thanh toán cho Ông Hoàng Hà Q tổng số tiền là 602.249.952đồng. Tới thời hạn thanh toán tiền nhưng Công ty CT không trả tiền cho ông Q, không hợp tác và tránh mặt ông Q.

Nay ông Q khởi kiện yêu cầu Công ty CT phải thanh toán số tiền 602.249.952đồng theo đúng biên bản thanh lý hợp đồng và biên bản thoả thuận ngày 23/3/2022 mà hai bên đã ký làm một lần cho ông Q ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Bị đơn Công ty Cổ phần kinh doanh CT vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận A phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Riêng bị đơn không thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ tố tụng tại Điều 71, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ Hợp đồng nhượng quyền sở hữu căn hộ số 01/HĐ-9XBìnhTan/2019 ngày 22/4/2019 giữa Công ty Cổ phần kinh doanh CT và Ông Hoàng Hà Q thì giữa các bên đã phát sinh mối quan hệ về chuyển

nhượng quyền sở hữu căn hộ. Do Công ty CT không đảm bảo tiến độ bàn giao nhà nên vào ngày 08/10/2020 hai bên lập biên bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng. Sau đó, hai bên tiếp tục ký kết với nhau các thỏa thuận về việc gia hạn thanh toán, cụ thể đến ngày 10/8/2022, Công ty CT phải thanh toán cho Ông Hoàng Hà Q tổng số tiền là 602.249.952 đồng.

Xét thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật, hợp đồng số 01/HĐ-9XBìnhTan/2019 ngày 22/4/2019 các bên đã thanh lý, quyền và nghĩa vụ của các bên được xác lập theo biên bản thanh lý hợp đồng ngày 08/10/2020 và các thỏa thuận gia hạn thanh toán nên các bên phải có trách nhiệm thực hiện. Đến nay Công ty CT chưa thanh toán tiền cho ông Q là vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ông Q khởi kiện yêu cầu Công ty CT phải thanh toán số tiền 602.249.952 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty CT thanh toán số tiền 602.249.952 đồng theo biên bản thanh lý ngày 08/10/2020 và các biên bản thỏa thuận gia hạn thanh toán giữa Công ty CT và ông Q. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Ông Hoàng Hà Q khởi kiện yêu cầu Công ty CT thanh toán tiền do bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán phát sinh từ Hợp đồng nhượng quyền sở hữu căn hộ số 01/HĐ-9XBìnhTan/2019 ngày 22/4/2019 nhận nhượng quyền sở hữu căn hộ B01-12, Tầng 01 thuộc Khu căn hộ 9X Bình Tân, diện tích 33m², (trong đó diện tích phần trệt là 21,4m², phần lửng là 11,6m²) (tại Phường THT, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 567, 677, tờ bản đồ số 09,1,(TL2005) do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh lập) và biên bản thanh lý hợp đồng ngày 08/10/2020, các biên bản thỏa thuận ngày 17/11/2020, 18/01/2021, 15/3/2021, 23/3/2022. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự, các bên không tranh chấp về bất động sản, bị đơn có trụ sở tại Quận A nên tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận A theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Công ty Cổ phần kinh doanh CT đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến Tòa án để tham gia giải quyết vụ án nhưng bị đơn đều vắng mặt không có lý do. Tại phiên tòa hôm nay bị đơn vẫn tiếp tục vắng mặt vì vậy căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần (mã số doanh nghiệp: 0313766258) do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp thì Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần kinh doanh CT là ông Phan

Hùng C có địa chỉ thường trú tại: huyện BTB, tỉnh Bến Tre; địa chỉ liên lạc: Phường TTT, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo kết quả trả lời xác minh của Công an huyện BTY, tỉnh Bến Tre ngày 10/4/2023 thì Ông C *không đăng ký thường trú hay tạm trú tại địa phương. Ngày 23/8/2008 công an TET đã cấp giấy chuyển cho công dân C đến Phường TTT, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.*

Tại kết quả trả lời xác minh của Công an LL, quận Q ngày 05/01/2023 thì đương sự C *không có đăng ký hộ khẩu thường trú hay tạm trú tại địa chỉ Phường TTT, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh, đương sự C hiện không có thực tế cư trú tại địa chỉ Phường TTT, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.*

Do không xác định được địa chỉ cư trú hiện nay của Ông C nên Tòa án nhân dân Quận A không thể thực hiện được các thủ tục tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông Phan Hùng C.

[3] Về nội dung hợp đồng và nghĩa vụ thực hiện hợp đồng:

Ngày 22/4/2019 Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc CT (nay đổi tên thành Công ty Cổ phần kinh doanh CT) và Ông Hoàng Hà Q ký kết Hợp đồng nhượng quyền sở hữu căn hộ số 01/HĐ-9XBinhTan/2019 ngày 22/4/2019. Xét thấy, các bên tham gia ký kết hợp đồng đều có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015.

ông Q đã thanh toán tiền theo đúng thỏa thuận nhưng Công ty CT không đảm bảo tiến độ bàn giao nhà nên các bên đã thống nhất thanh lý Hợp đồng số 01/HĐ-9XBinhTan/2019 ngày 22/4/2019 theo biên bản thanh lý hợp đồng ngày 08/10/2020 và các biên bản thỏa thuận ngày 17/11/2020, 18/01/2021, 15/3/2021, 23/3/2022.

Theo nội dung biên bản thỏa thuận ngày 23/3/2022 thì Công ty CT có trách nhiệm trả cho ông Q số tiền là: 602.249.952đồng bao gồm số tiền ông Q đã thanh toán cho công ty CT và tiền thưởng, tiền ông Q cho Công ty CT thuê lại căn hộ và tiền lãi tính đến ngày 10/8/2022.

Hội đồng xét xử xét thấy, Công ty CT đã vi phạm thỏa thuận về thời gian thanh toán, cụ thể từ ngày 10/8/2022 cho đến nay Công ty CT đã không thanh toán cho ông Q khoản tiền nêu trên. Vì vậy, nay ông Q khởi kiện yêu cầu Công ty CT phải thanh toán số tiền 602.249.952đồng là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

[4] Về tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ:

Ông Hoàng Hà Q không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Thời hạn thanh toán: Thanh toán kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[5] Về án phí: Công ty CT phải nộp án phí trên số tiền phải trả cho ông Q là: $20.000.000đ + 4\% (602.249.952đ - 400.000.000đ) = 28.089.998đ$ đồng.

ông Q không phải nộp án phí

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 351 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết 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, Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ông Hoàng Hà Q

- Buộc Công ty Cổ phần kinh doanh CT trả cho Ông Hoàng Hà Q số tiền còn nợ theo biên bản thanh lý hợp đồng ngày 08/10/2020, biên bản thỏa thuận ngày 23/3/2022 số tiền là: 602.249.952đ (sáu trăm lẻ hai triệu hai trăm bốn mươi chín nghìn chín trăm năm mươi hai đồng).

- Thời hạn thanh toán là ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với 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 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần kinh doanh CT phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là: 28.089.998đồng (hai mươi tám triệu không trăm tám mươi chín nghìn chín trăm chín mươi tám đồng)

- Trả lại cho Ông Hoàng Hà Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 14.044.999đ (Mười bốn triệu không trăm bốn mươi bốn nghìn chín trăm chín mươi chín đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0012769 ngày 01/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày

nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

6. Trong 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a,7b 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận A
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận A
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Cao Thị Hồng Nga