

Bản án số: 440/2018/DS-ST

Ngày: 28/9/2018

V/v hủy bỏ hợp đồng do  
chậm thực hiện nghĩa vụ

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Lê Tứ Nhị

*- Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Nguyễn Kim Thủy

Bà Lê Thị Thanh Hồng

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Kim Hoài – Thư ký Tòa án quận Gò Vấp

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp tham gia phiên tòa:*

Bà Hoàng Thị Thảo - Kiểm sát viên

Ngày 28 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Gò Vấp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 223/2018/TLST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2018 về tranh chấp hủy bỏ hợp đồng do chậm thực hiện nghĩa vụ theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 368/2018/QĐXXST - DS ngày 21 tháng 8 năm 2018 (và Quyết định hoãn phiên tòa số 336/2018/QĐST-ST ngày 12 tháng 9 năm 2018) giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Văn L, sinh năm 1934 và bà Lê Kim A (Freehs Phạm Marie Louise), sinh năm 1947; Cùng địa chỉ: quận Gò Vấp, TP Hồ Chí Minh.

Bà Lê Kim A là người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn L. Văn bản ủy quyền lập ngày 15/5/2018.

Bị đơn: Bà Phạm Lâm Thị Minh L, sinh năm 1961; Địa chỉ: huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Bà A có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Bà L vắng mặt không có lý do).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 15/5/2018 của nguyên đơn là ông Phạm Văn L, bà Lê Kim A và quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn trình bày:

Ngày 05/12/2012 ông Phạm Văn L và bà Lê Kim A có ký hợp đồng mua bán căn hộ số 143/HĐMBCH/2012 với Công ty GD để mua căn hộ A11-13, Block A, tầng 12, lầu 11, chung cư 12 tầng số 26 Nguyễn Thượng Hiền, phường 01, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá chuyển nhượng là 1.334.142.485 đồng. Hình thức trả góp theo tiến độ dự án. Ông L và bà A đã thanh toán cho công ty số tiền 1.267.435.361 đồng. Số tiền còn lại là 5% giá trị của hợp đồng sẽ được thanh toán đồng thời khi công

ty giao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho ông L bà A. Ông bà đã nhận nhà và sinh sống tại căn hộ nêu trên cho đến nay.

Ngày 19/6/2014, ông L và bà A lập văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở đối với căn hộ nêu trên cho bà Phạm Lâm Thị Minh L. Giá chuyển nhượng là 1.349.142.485 đồng. Kèm theo nội dung thỏa thuận: Bà L phải thanh toán số tiền 1.282.437.361 đồng cho ông L bà A ngay sau khi hai bên ký kết văn bản chuyển nhượng và sẽ chi trả 5% giá trị còn lại của Hợp đồng số 143/HĐMBCH/2012 ngày 05/12/2012 cho Công ty GD ngay khi công ty giao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

Sau khi ký văn bản chuyển nhượng ngày 19/6/2014 đến nay, bà A và ông L nhiều lần liên lạc yêu cầu bà L thanh toán tiền chuyển nhượng nhưng bà L không thanh toán. Lần cuối cùng ông bà yêu cầu bà L thanh toán là tháng 12/2017. Ông bà khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết hủy bỏ hợp đồng do chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Bị đơn là bà Phạm Lâm Thị Minh L mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập đến tòa án làm bản tự khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn không đến. Do đó, Tòa án không tiến hành hòa giải được. Tòa án cũng đã tổng đạt thông báo về kết quả kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn nhưng bị đơn vẫn vắng mặt.

Tòa án đã ban hành Quyết định yêu cầu cung tài liệu cấp chứng đối với Công ty GD về việc yêu cầu cung cấp các tài liệu chứng cứ và xác minh tình trạng mua bán, chuyển nhượng, thanh toán đối với căn hộ nêu trên. Công ty GD đã có văn bản phản hồi, cung cấp tài liệu chứng cứ và đề nghị không tham gia tố tụng đối với vụ án.

Tại phiên tòa hôm nay, phía nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như nêu trên.

Bị đơn vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

1/ Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy trình tố tụng giải quyết vụ án.

Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt tại phiên tòa phù hợp quy định của pháp luật. Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia các buổi làm việc, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; không tham dự phiên tòa là đã tự từ bỏ quyền trình bày và cung cấp chứng cứ của mình.

2/ Về nội dung vụ án: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp nhận thấy có cơ sở để chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn trả cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1]. Về tố tụng:

### 1.1 Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án:

Nguyên đơn và bị đơn có ký kết Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nên xác định giữa các đương sự có giao kết hợp đồng dân sự mua bán tài sản quy định tại Điều 430 của Bộ luật dân sự và Điều 123 của Luật nhà ở. Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc hủy bỏ hợp đồng do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại khoản 1 Điều 424 của Bộ luật dân sự. Nguyên đơn lựa chọn Tòa án tại nơi hợp đồng được thực hiện để giải quyết vụ án là quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh, phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

### 1.2 Về người tham gia tố tụng:

Phía nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Kết quả thu thập tài liệu chứng cứ của Tòa án đối với tình trạng cư trú của bị đơn thể hiện: “Bà Phạm Lâm Thị Minh L, sinh năm 1961 có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ ... huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh”. Điều này chứng tỏ nguyên đơn đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của bị đơn. Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không có ý kiến phản đối đối với trình bày của nguyên đơn, không đưa ra chứng cứ phản đối yêu cầu của nguyên đơn, không đến Tòa án để giải quyết vụ án và không thuộc trường hợp bất khả kháng nên bị đơn đã tước bỏ quyền được chứng minh của mình. Bị đơn phải chịu hậu quả của việc không chứng minh. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xem xét giải quyết vụ án vắng mặt bị đơn theo thủ tục chung quy định tại khoản 4 Điều 91; Điều 92; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Công ty trách GD có văn bản đề nghị không tham gia tố tụng vì cho rằng không liên quan đến việc chuyển nhượng giữa các bên. Mặt khác, tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận và công khai chứng cứ, nguyên đơn không yêu cầu tòa án triệu tập người làm chứng, người tham gia tố tụng khác. Điều này không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Do đó, Tòa án không triệu tập Công ty GD và cơ quan thực hiện việc công chứng hợp đồng là Phòng công chứng A, thành phố Hồ Chí Minh tham gia tố tụng đối với vụ án.

### [2] Xét yêu cầu của các đương sự:

Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn; Bản tự khai; Hợp đồng mua bán căn hộ số 143/HĐMBCH/2012 ngày 05/12/2012; Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở ngày 19/6/2014 và các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án đã có cơ sở khẳng định: Giữa nguyên đơn và bị đơn có thực hiện giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng mà các bên đã ký kết. Nguyên đơn đã thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp. Điều này phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét thấy, tại khoản 3 Điều 3 của Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở ký ngày 19/6/2014, các bên đương sự đã thỏa thuận: “Bên B (bên mua) thanh toán cho bên A (bên bán) số tiền 1.282.437.361 đồng ngay sau khi hai bên ký văn bản chuyển nhượng này tại Phòng công chứng A, thành phố Hồ Chí Minh”. Tuy nhiên, bên mua là bị đơn không thực hiện đúng thỏa thuận thanh toán theo hợp đồng là vi phạm

nghĩa vụ gây thiệt hại cho bên bán là nguyên đơn. Bị đơn cũng chưa thực hiện nghĩa vụ đối với chủ đầu tư. Phía nguyên đơn cũng chưa giao nhà ở cho bị đơn mà vẫn sử dụng liên tục từ năm 2014 đến nay. Do đó, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng do bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 424; Điều 430, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự và khoản 2 Điều 123 của Luật nhà ở.

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Hoàn lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[3] Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp tại phiên tòa là phù hợp với phần nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 1 và khoản 4 Điều 91; Điều 92; Điều 147; điểm a, b khoản 2 Điều 227; khoản 1 và khoản 3 Điều 228 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 424; khoản 1 Điều 427; Điều 430, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 123 của Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

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 của nguyên đơn là ông Phạm Văn L và bà Lê Kim A (Freehs Phạm Marie Louise) đối với bị đơn là bà Phạm Lâm Thị Minh L.

Hủy bỏ hợp đồng là Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở ký kết ngày 19/6/2014 tại Phòng công chứng số 5, thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Phạm Văn L, bà Lê Kim A (Freehs Phạm Marie Louise) và bà Phạm Lâm Thị Minh L.

Hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng: Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở ký kết ngày 19/6/2014 tại Phòng công chứng A, thành phố Hồ Chí Minh không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn là bà Phạm Lâm Thị Minh L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Hoàn tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn là ông Phạm Văn L, bà Lê Kim A (Freehs Phạm Marie Louise) số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2017/0029267 ngày 22/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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 thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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.

3/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn 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 tổng đạt hợp lệ.

**Nơi nhận :**

- TAND TPHCM;
- VKSNDQG;
- CCTHADS QGV;
- Đương sự;
- Lưu VP, HS.

**TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Lê Tứ Nhị**