

Bản án số: 220/2022/DS-ST

Ngày 02-6-2022

V/v tranh chấp đòi tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Cửu Thị Mẫn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Viết Tuấn

2. Bà Thái Thục Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Hiền – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phan Xuân Hiền – Kiểm sát viên.

Trong ngày 02 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 18/2021/TLST-DS ngày 19 tháng 01 năm 2021 về “Tranh chấp đòi tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 111/2022/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 88/2022/QĐST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2022 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 159/2022/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Nguyễn Công B, sinh năm: 1986; Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện G, tỉnh T.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Trung K, sinh năm: 1982; Địa chỉ: 9M/3 đường K, khu phố B, phường H, quận T, Thành Phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: số 10 đường H, khu phố B, đường B, phường H, quận T, Thành Phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền số công chứng 016169, quyền số: 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2020).

2. *Bị đơn*: Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T; Trụ sở: Căn hộ số 1B, Tầng 1, Lô A, 114 đường A, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1969; Địa chỉ: 219/26 đường P, phường P, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ghi ngày 30 tháng 12 năm 2020, nộp đơn tại toà ngày 05 tháng 01 năm 2020 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Nguyễn Công B có ông Phạm Trung K làm đại diện trình bày: Vào ngày 01/7/2017 ông Trần Nguyễn Công B và Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T có ký Hợp đồng mua bán chung cư cao tầng An Sinh – Asalight số: C-19-11/HĐMB/ANSINH-ASLIGHT; Để mua căn hộ số: C-19-11 thuộc chung cư cao tầng An Sinh tại Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng giá bán căn hộ là 1.095.532.020 đồng. Tính đến ngày 26/8/2017 ông Trần Nguyễn Công B đã thanh toán cho Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T số tiền là 328.670.000 đồng; Theo Giấy xác nhận số 17/08/051/XN ngày 26/8/2017. Trong quá trình thực hiện hợp đồng do Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T đã không minh bạch thông tin trong việc công khai pháp lý dự án, dẫn đến việc xây dựng bị đình chỉ dự án và đến nay chưa được xây dựng lại. Do vậy hai bên đã tự nguyện thỏa thuận ký Biên bản thanh lý hợp đồng số: C-19-11/ANSINH/BBTL/TB/2019 ngày 21/01/2019. Nội dung thỏa thuận: Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Nguyễn Công B số tiền gốc: 328.670.000 (Ba trăm hai mươi tám triệu sáu trăm bảy mươi ngàn) đồng và số tiền tự nguyện chịu phạt do vi phạm hợp đồng (tương đương 30% trên tổng số tiền đã thanh toán) là: 98.601.000 (Chín mươi tám triệu sáu trăm lẻ một ngàn) đồng. Tổng số tiền Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T phải hoàn trả cho ông Trần Nguyễn Công B là: 427.271.000 (Bốn trăm hai mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi một ngàn) đồng. Thời hạn hoàn trả cuối cùng là ngày 30/06/2019. Nếu không chi trả đúng số tiền và ngày cam kết thì Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T phải chịu lãi phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là 18%/năm tính từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả. Ngày 29/4/2019 Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T trả cho ông Trần Nguyễn Công B số tiền là 30.000.000 đồng và ngày 20/11/2020 trả số tiền 20.000.000 đồng. Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T ngưng thanh toán tiền cho ông Trần Nguyễn Công B từ ngày 21/11/2020 cho đến nay. Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét buộc Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T thực hiện theo đúng nội dung cam kết tại Biên

bản thanh lý hợp đồng số: C-19-11/ANSINH/BBTL/TB/2019 ngày 21/01/2019. Cụ thể:

Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T có trách nhiệm trả cho ông Trần Nguyễn Công B số tiền là 377.271.000 (Ba trăm bảy mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi một ngàn) đồng.

Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T có trách nhiệm thanh toán tiền lãi do chậm trả tính từ ngày 21/11/2020 đến ngày 02/6/2022, lãi suất là 18%/năm.

$377.271.000 \times 18\%/năm \times 18 \text{ tháng } 11 \text{ ngày} = 103.938.160 \text{ đồng.}$

Như vậy, Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T có trách nhiệm trả cho ông Trần Nguyễn Công B tổng số tiền là 481.209.160 (Bốn trăm tám mươi một triệu hai trăm lẻ chín ngàn một trăm sáu mươi) đồng, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T đã được Tòa án tiến hành thông báo thụ lý vụ án và đã nhiều lần triệu tập hợp lệ đương sự đến Tòa án để giải quyết vụ án nhưng đương sự không đến, do đó không có lời khai của đương sự tại Tòa.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chấp hành tốt pháp luật tố tụng khi tham gia tố tụng dân sự; Bị đơn chưa chấp hành tốt pháp luật tố tụng khi tham gia tố tụng dân sự. Về phần nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các điều 166, 351, 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự; Điều 91, Điều 93 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn khởi kiện của ông Trần Nguyễn Công B thì đây là vụ án dân sự tranh chấp đòi tài sản do bị đơn có trụ sở tại Quận 8. Nên vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại các điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét bị đơn là Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt; Không vì sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan. Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét Hợp đồng mua bán chung cư cao tầng An Sinh số C-19-11/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ký ngày 01/7/2017 giữa Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T và ông Trần Nguyễn Công B; Biên bản thanh lý hợp đồng số C-19-11/ANSINH/BBTL/TB/2019 ký ngày 21/01/2019

giữa Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T và ông Trần Nguyễn Công B; Giấy xác nhận của Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T ngày 26/8/2017. Các tình tiết trên đây đã được Tòa án thông báo đến bị đơn nhưng đương sự không có ý kiến phản hồi, không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản trên. Tòa án xác định các tình tiết trên là sự thật và Tòa án giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án; Theo quy định tại khoản 4 Điều 91, Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét Biên bản thanh lý hợp đồng số C-19-11/ANSINH/BBTL/TB/ ký ngày 21/01/2019 giữa Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T và ông Trần Nguyễn Công B có thỏa thuận các điều khoản chính sau: Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T đồng ý hoàn trả cho ông Trần Nguyễn Công B số tiền gốc: 328.670.000 (Ba trăm hai mươi tám triệu sáu trăm bảy mươi ngàn) đồng và 30% trên tổng số tiền mà ông Trần Nguyễn Công B đã thanh toán cho Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T tương đương số tiền là: 98.601.000 (Chín mươi tám triệu sáu trăm lẻ một ngàn) đồng. Tổng số tiền mà Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T phải hoàn trả cho ông Trần Nguyễn Công B là: 427.271.000 (Bốn trăm hai mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi một ngàn đồng chẵn). Thời hạn trả nợ cuối cùng là ngày 30/06/2019. Nếu không chi trả đúng số tiền vào ngày cam kết thì Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T phải chịu lãi phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là 18%/năm tính từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả.

Tại Giấy xác nhận của Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T ngày 26/8/2017.

Tại mục i điểm b khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng mua bán chung cư cao tầng An Sinh số C-19-11/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ký ngày 01/7/2017 giữa Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T và ông Trần Nguyễn Công B; Có quy định trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng: “ Bị phạt bằng 30% trên tổng số tiền mà bên mua đã thanh toán cho bên Bán...” Do đó tại Biên bản thanh lý hợp đồng số C-19-11/ANSINH/BBTL/TB/ ký ngày 21/01/2019 giữa Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T và ông Trần Nguyễn Công B; Các bên có thỏa thuận về việc Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T trả cho ông Trần Nguyễn Công B 30% trên tổng số tiền đã thanh toán tương đương số tiền là: 98.601.000 đồng; Là có cơ sở.

Mặt khác, nguyên đơn xác nhận từ ngày 29/4/2019 đến ngày 20/11/2020 Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T đã trả cho ông Trần Nguyễn Công B tổng cộng số tiền là 50.000.000 đồng. Từ ngày 21/11/2020 cho đến nay Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T

ngưng thanh toán tiền cho ông Trần Nguyễn Công B là vi phạm thỏa thuận mà hai bên đã thỏa thuận ký kết. Do đó yêu cầu của ông Trần Nguyễn Công B buộc Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T thanh toán số tiền là 377.271.000 đồng; Là có cơ sở chấp nhận Theo quy định tại Điều 166, Điều 351 của Bộ luật dân sự.

[5] Xét mức lãi suất chậm trả đối với số tiền chậm trả.

Tại khoản 3 Điều 2 của Biên bản thanh lý hợp đồng số C-19-11/ANSINH/BBTL/TB/ ký ngày 21/01/2019 giữa Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T và ông Trần Nguyễn Công B; Các bên có thỏa thuận mức lãi suất chậm thanh toán là 18%/năm.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự quy định: “...Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay, trừ trường hợp luật khác có liên quan quy định ...”

Do đó yêu cầu của ông Trần Nguyễn Công B buộc Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T phải chịu mức lãi suất chậm thanh toán tính từ ngày 21/11/2020 cho đến ngày 02/6/2022 là 18 tháng 11 ngày; Theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại Biên bản thanh lý hợp đồng là 18%/năm; cụ thể: $377.271.000 \times 18\%/\text{năm} \times 18 \text{ tháng } 11 \text{ ngày} = 103.938.160$ đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu của ông Trần Nguyễn Công B là có cơ sở chấp nhận; Phù hợp với quy định tại Điều 357, khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

[6] Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T phải chịu án phí sơ thẩm trên tổng số tiền thanh toán cho ông Trần Nguyễn Công B; Ông Trần Nguyễn Công B không phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 166, Điều 351, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Luật Phí và Lệ phí năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Buộc Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Nguyễn Công B số tiền là 377.271.000 (Ba trăm bảy mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi một ngàn) đồng và tiền lãi chậm thanh toán là 103.938.160 (Một trăm lẻ ba triệu chín trăm ba mươi tám ngàn một trăm sáu mươi) đồng. Tổng cộng là 481.209.160 (Bốn trăm tám mươi một triệu hai trăm lẻ chín ngàn một trăm sáu mươi) đồng.

Kể từ ngày bản án 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 23.248.366 (Hai mươi ba triệu hai trăm bốn mươi tám ngàn ba trăm sáu mươi sáu) đồng.

Ông Trần Nguyễn Công B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Trần Nguyễn Công B tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.090.683 (Mười hai triệu không trăm chín mươi ngàn sáu trăm tám mươi ba) đồng theo biên lai thu số 0044867 ngày 12 tháng 01 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. 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 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.

4. 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 TP.HCM;
- VKSND Q.8;
- Chi cục THADS Q.8;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Cửu Thị Mẫn