

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN HÀ ĐÔNG  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2021/DSST

Ngày: 16/3/2021

V/v: *Tranh chấp hợp đồng  
vay vốn.*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HÀ ĐÔNG, HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trương Thị Hạnh

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Bạch Ngọc Khanh

2. Ông Trương Quốc Hải

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Phương Anh – Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hà Đông tham gia phiên tòa:**

Bà Nguyễn Phương Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 3 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Hà Đông, TP. Hà Nội tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 75/2020/TLST- DSST ngày 25 tháng 6 năm 2020, tranh chấp hợp đồng vay vốn theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2020/QĐXX-ST ngày 14 tháng 01 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 07 ngày 08/02/2020, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Trần Thị Bích T, sinh năm 1950; địa chỉ: Khu đô thị L, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Quang Th; nơi ĐKKHKT: khu L, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội. Có mặt.

**- Bị đơn:** Công ty cổ phần G; địa chỉ: Tòa nhà G, đường H, phường T, quận Đ, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

**NỘI DUNG:**

*Theo đơn khởi kiện, lời khai của Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và lời khai tại phiên tòa trình bày:*

Ngày 30/10/2009 bà Trần Thị Bích T đã ký với Công ty cổ phần G nay là Công ty cổ phần G Hợp đồng vay vốn số 258-0/HĐVV-SMEHG. Theo hợp đồng bà T góp vốn 602.000.000 đồng thì bà T được quyền ưu tiên mua căn hộ số C8, tầng 25, diện tích khoảng 133,0m<sup>2</sup>, đơn giá 18.100.000 đồng/1 m<sup>2</sup>, tại dự án Tổ hợp trung tâm thương mại - chung cư - văn phòng cho thuê tòa nhà G. Thỏa thuận lãi suất cho vay 5%, lãi suất không thay đổi trong suốt thời hạn vay và chỉ áp dụng trong trường hợp bà T từ chối quyền ưu tiên mua căn hộ. Thời hạn vay tiền là 11 tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực, gia hạn kỳ trả nợ tối đa là 11 tháng kể từ ngày đáo hạn đầu tiên của khoản vay. Thực tế theo phiếu thu của Công ty thì bà T đã nộp vào Công ty 50.000.000 đồng tiền đặt cọc và 602.000.000 đồng tiền, tổng là 652.000.000 đồng.

Do dự án xây nhà bị chậm tiến độ, đất bỏ không, công trình không khởi công nhiều năm nên bà T đã từ chối mua căn hộ trên, không đóng tiền vào Công ty nữa. Bà T đã nhiều lần lên Công ty để đòi lại tiền gốc và tiền lãi suất nhưng công ty khất bà nhiều lần, vẫn không trả. Bà đã gửi đơn nhiều lần lên Công ty nhưng Công ty không có phản hồi lại.

Bà T khai khi dự án này hoàn thành Công ty đã bán căn hộ trên cho người khác mà không thông báo cho bà biết đến để thanh lý hợp đồng.

Ngày 11/7/2019 bà làm đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân quận Hà Đông đề nghị Tòa án buộc Công ty cổ phần G phải trả cho bà số tiền mà bà đóng vào công ty là 652.000.000 đồng và tiền lãi 5% trên số tiền gốc từ ngày bà đóng tiền đến ngày xét xử sơ thẩm.

*Bị đơn Công ty cổ phần G:* Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng trong vụ án cho Công ty nhưng Công ty không đến Tòa án làm việc và cũng không gửi văn bản ý kiến về yêu cầu khởi kiện của bà T đến Tòa án.

### **Tại phiên tòa:**

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc công ty phải thanh toán trả cho bà số tiền gốc và tiền lãi trên số tiền gốc theo hợp đồng đến ngày xét xử, ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác và giữ nguyên các lời khai đã trình bày tại tòa.

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hà Đông phát biểu: Việc thụ lý, giải quyết vụ án được Thẩm phán thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, thời hạn chuẩn bị xét xử không đảm bảo theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hội đồng xét xử, thư ký tiến hành đúng thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc Công ty cổ phần G trả cho bà T tiền đã nộp vào Công ty là 652.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày nộp tiền đến ngày xét xử, tính theo lãi suất hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng là 5%. Công ty phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa Hội đồng xét xử thấy rằng:

**I. Về thủ tục tố tụng:** Nguyên đơn ký hợp đồng vay vốn với bị đơn để được ưu tiên mua căn hộ, nay nguyên đơn khởi kiện bị đơn trên cơ sở hợp đồng vay vốn nên Tòa án xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng vay vốn. Trụ sở của bị đơn đóng trên địa bàn quận Hà Đông nên theo điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hà Đông. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bị đơn không đến Tòa án làm việc, không gửi ý kiến đến Tòa án, vắng mặt tại các buổi hòa giải, vắng mặt tại cả hai phiên tòa coi như bị đơn đã từ chối quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình nên Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt đối với bị đơn.

### **II. Về nội dung vụ án:**

Do có nhu cầu mua căn hộ chung cư nên ngày 30/10/2009, bà Trần Thị Bích T và Công ty cổ phần G nay là Công ty cổ phần G có ký hợp đồng vay vốn số 258-0/HĐVV-SMEHG với nội dung: Bà T cho Công ty vay số tiền 602.000.000 đồng thì bà T được quyền ưu tiên mua căn hộ số C8, tầng 25, diện tích khoảng 133,0m<sup>2</sup> x 18.100.000đồng/m<sup>2</sup> tại dự án Tổ hợp trung tâm thương mại - chung cư - văn phòng của công ty; thỏa thuận lãi suất cho vay là 5% và chỉ áp dụng trong trường hợp bà T từ chối quyền ưu tiên mua căn hộ. Thời hạn vay là 11 tháng kể từ ngày hợp đồng này có hiệu lực, được gia hạn tối đa 11 tháng kể từ ngày đáo hạn đầu tiên.

Để thực hiện hợp đồng, theo 2 phiếu thu số 258A và 258B ngày 30/10/2009 của công ty bà T đã đóng tiền vào Công ty là 652.000.000 đồng (trong đó có 50.000.000 đồng là tiền đặt cọc và 602.000.000 đồng là tiền mua nhà đợt 1). Nhưng trên thực tế, công ty không thực hiện nghĩa vụ, dự án bỏ không nhiều năm không xây dựng dẫn đến việc chậm tiến độ ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T. Ngày 10/10/2012 Công ty gửi cho bà T thông báo tiến độ trong đó dự kiến sẽ bàn giao nhà vào quý III/2014 tuy nhiên Công ty không thực hiện theo đúng thông báo. Do không thể chờ đợi được, không còn tin tưởng nữa nên bà đã từ chối quyền ưu tiên mua căn hộ bằng cách bà không tiếp tục đóng tiền theo thông báo của công ty. Nhiều lần bà đến Công ty làm việc để đòi lại số tiền bà đã đóng vào Công ty nhưng Công ty vẫn không thanh toán cho bà.

Hội đồng xét xử thấy rằng, hợp đồng vay vốn được ký kết là do hai bên tự nguyện, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không vi phạm điều cấm. Hình thức của hợp đồng đúng quy định pháp luật nên xác định việc các bên ký kết hợp đồng là có thật và phải có trách nhiệm thi hành. Trong vụ án này lỗi do Công ty không thực hiện đúng nghĩa vụ, dự án xây nhà chậm tiến độ nhiều năm nên không đảm bảo quyền lợi của bà T. Việc bà T từ chối quyền mua căn hộ, không tiếp tục đóng tiền vào Công ty và yêu cầu công ty phải thanh toán toàn bộ số tiền mà bà đã đóng vào Công ty là 652.000.000 đồng là có căn cứ nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của bà T.

Xét về yêu cầu tính lãi: Tại Điều 3 của hợp đồng thỏa thuận lãi suất cho vay là 5%, không thay đổi lãi suất trong suốt thời hạn vay và chỉ áp dụng trong trường hợp bà T từ chối quyền ưu tiên mua căn hộ. Thời hạn vay là 11 tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực pháp luật, được gia hạn tối đa 11 tháng kể từ ngày đáo hạn đầu tiên của khoản vay. Hội đồng xét xử thấy rằng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà T và người đại diện ủy quyền cũng thống nhất giữ nguyên mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng. Mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng là phù hợp với quy định về lãi suất trong Bộ luật dân sự, việc bà T yêu cầu tính lãi là có căn cứ nên chấp nhận yêu cầu của bà T về việc yêu cầu Công ty phải trả cho bà tiền lãi, theo mức lãi suất 5% trên số tiền 652.000.000 tính từ ngày bà đóng tiền vào Công ty đến ngày xét xử. Tính từ ngày bà T nộp tiền vào Công ty là ngày 30/10/2009 tính đến ngày xét xử là 11 năm 04 tháng 11 ngày. Cụ thể:

-  $652.000.000\text{đồng} \times 11 \text{ năm} \times 5\% = 358.600.000\text{đồng}$

-  $652.000.000\text{đồng} \times 04 \text{ tháng} \times 0.42\% = 10.866.667\text{đồng}$

-  $652.000.000\text{đồng} \times 14 \text{ ngày} \times 0,01\% = 1.267.778\text{đồng}$

Tổng cộng số tiền lãi là 370.734.444đồng

Tổng cộng số tiền gốc và tiền lãi buộc Công ty cổ phần G phải trả lại cho bà T là 1.022.734.444đồng.

Về án phí: Công ty cổ phần G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Bà T là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 232; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 471; Điều 472; Điều 473; Điều 474 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 357 của Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Bích T.

Buộc Công ty cổ phần G phải trả cho bà Trần Thị Bích T tổng số tiền 1.022.734.444 đồng (một tỷ, không trăm hai mươi hai triệu, bảy trăm ba mươi tư nghìn, bốn trăm bốn mươi bốn đồng (trong đó số tiền gốc là 652.000.000 đồng, số tiền lãi là 370.734.444 đồng).

2. Về án phí:

Công ty cổ phần G phải nộp 42.682.033 đồng (bốn mươi hai triệu, sau trăm tám mươi hai triệu, không trăm ba mươi ba đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án không thi hành khoản tiền phải thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

3. Án xử công khai sơ thẩm. Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND quận Hà Đông;
- THADS quận Hà Đông;
- Dương sự;
- Lưu HS, VP

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trương Thị Hạnh**

