

Bản án số: **34/2022/DS-ST**

Ngày: 15 tháng 09 năm 2022

V/v Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN THANH KHÊ, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phạm Thị Thanh Thủy**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Trịnh Hồng Hải**

Ông Phạm Thuận

Thư ký phiên tòa: Bà **Phan Thị Quỳnh Như** - Thư ký Toà án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Lê Vũ** - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 09 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Thanh Khê thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 58/2022/TLST-DS ngày 14 tháng 04 năm 2022 về “*Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 58/2022/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 07 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 58/2022/QĐST-DS ngày 15 tháng 08 năm 2022 và Thông báo V/v thay đổi thời gian xét xử vụ án số 58/TB-TA ngày 29 tháng 08 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Phùng Thị Ngân H**, sinh năm 1959; địa chỉ: K116/12 TNV, phường H, quận HC, thành phố Đà Nẵng;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Hoàng A**, sinh năm 1971; địa chỉ: phòng 703.B, Chung cư Đ, quận ST, thành phố Đà Nẵng (Văn bản ủy quyền ngày 18/04/2022 tại Văn phòng Công chứng Bảo Nguyệt). Có mặt

- Bị đơn: **Công ty TNHH MTV ĐGV**; địa chỉ: K104/6 LĐL, phường VT, quận TK, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện hợp pháp: bà **Lương Anh Th**, chức vụ: Giám đốc Công ty TNHH MTV ĐGV. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện gửi đến Tòa án, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà **Nguyễn Hoàng A** trình bày:

Do có nhu cầu thuê nhà để ở, nên bà Phùng Thị Ngân H có tìm hiểu thông qua một số người quen, thì được biết Công ty TNHH hợp tác đầu tư KV353 có địa chỉ tại 353 đường NVL – TP. Đà Nẵng là Công ty cho thuê căn hộ là tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án căn hộ tiện ích có địa chỉ tại K388/20 đường HD – P. BH – TP. Đà Nẵng. Theo đó, ngày 28/11/2018 bà H đã ký hợp đồng đặt cọc với Công ty KV353 để thuê căn hộ số B201 tại dự án này và nộp cho công ty 4 lần tiền theo đúng tiến độ.

Đến tháng 5/2019 Công ty KV353 đã thông báo và đề nghị bà H đến trực tiếp ký hợp đồng thuê quyền sử dụng căn hộ với Công ty TNHH MTV ĐGV lúc này bà H mới biết ĐGV là chủ đầu dự án này nên đã ký hợp đồng thuê quyền sử dụng căn hộ có thời hạn số 54/2019/HĐT/ĐGV với Công ty TNHH MTV ĐGV để thuê căn hộ số B201 tại K338/20 HD, có diện tích 39m², thời hạn thuê là 06 năm, giá thuê là 266.400.000 đồng và thanh toán theo tiến độ. Thời gian dự kiến bàn giao căn hộ là ngày 31/12/2019. Sau khi ký hợp đồng với Công ty TNHH MTV ĐGV bà H vẫn tiếp tục nộp tiền theo đúng tiến độ được thêm 2 lần nữa thì phát hiện đây chỉ là nhà ở riêng lẻ và người được cấp phép là bà Nguyễn Hiền L chứ không phải Công ty TNHH MTV ĐGV; đồng thời chỉ được phép xây dựng 4 tầng...

Nhận thấy Công ty TNHH MTV ĐGV đã có những vi phạm pháp luật trong quá trình xây dựng nên ngày 12/9/2020 giữa bà Phùng Thị Ngân H và Công ty TNHH MTV ĐGV đã thống nhất thanh lý hợp đồng thuê quyền sử dụng căn hộ nói trên. Theo đó, Công ty TNHH MTV ĐGV phải hoàn trả lại cho bà H tổng số tiền là 278.305.635 đồng; tuy nhiên suốt từ đó cho đến nay Công ty không chịu thực hiện nghĩa vụ của mình và có thái độ coi thường khách hàng.

Do đó, bà Phùng Thị Ngân H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH MTV ĐGV phải trả cho bà H số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm 15/09/2022 là 327.968.000 đồng. Trong đó, tiền nợ gốc là 278.305.000đ; tiền lãi từ ngày 01/12/2020 đến ngày 15/09/2022 (21 tháng, 15 ngày) theo mức lãi suất 0,83%/tháng là 49.663.000 đồng và lãi phát sinh cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả tiền.

* Bị đơn là Công ty TNHH MTV ĐGV mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt và không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê:

- **Về thủ tục tố tụng:** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê thống nhất về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm hội đồng xét xử nghị án. Nguyên đơn đã được đảm bảo thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; riêng bị đơn là Công ty TNHH MTV ĐGV đã không trình bày ý kiến của mình và vắng mặt không có lý do trong suốt quá trình tố tụng mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nên phải chịu hậu quả pháp lý về sự vắng mặt của mình.

- **Về nội dung vụ án:** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê đề nghị HĐXX căn cứ vào các điều 280, 357 và 468 của Bộ luật dân sự giải quyết theo

hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty TNHH MTV ĐGV phải trả cho bà Phùng Thị Ngân H số tiền 327.968.000 đồng. Trong đó, tiền nợ gốc là 278.305.000đ; tiền lãi là 49.663.000 đồng và khoản tiền lãi phát sinh cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả tiền.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về quan hệ pháp luật: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phùng Thị Ngân H về tranh chấp Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền với bị đơn Công ty TNHH MTV ĐGV là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Đồng thời bị đơn có địa chỉ tại phường VT, quận TK, thành phố Đà Nẵng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định tại các Điều 208; 209; 210; 211 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay, đương sự không xuất trình thêm chứng cứ mới.

Bị đơn Công ty TNHH MTV ĐGV được Tòa án triệu tập hợp lệ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự nhưng trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa vắng mặt không có lý do. Vì vậy, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt đại diện bị đơn Công ty TNHH MTV ĐGV.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Theo các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn bà Phùng Thị Ngân H cung cấp thì bà có ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng căn hộ có thời hạn số 54/2019/HĐT/ĐGV với Công ty TNHH MTV ĐGV để thuê căn hộ số B201 tại K338/20 HD, có diện tích 39m², thời hạn thuê là 06 năm, giá thuê là 266.400.000 đồng, thời gian dự kiến bàn giao căn hộ là ngày 31/12/2019. Đến ngày 12/9/2020 giữa bà H và Công ty TNHH MTV ĐGV đã thống nhất ký hợp đồng thanh lý hợp đồng thuê căn hộ nói trên có đính kèm Bảng tính lãi suất. Theo đó, Công ty TNHH MTV ĐGV phải trả cho bà H tổng số tiền là 278.305.635 đồng (gồm 253.080.000 đồng tiền gốc bà H đã thanh toán theo hợp đồng và 25.225.635 đồng tiền lãi); thời gian chi trả là ngày 30/11/2020. Do Công ty TNHH MTV ĐGV vi phạm nghĩa vụ trả tiền nên đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH MTV ĐGV phải thanh toán số tiền tổng cộng là 327.968.000 đồng. Trong đó, tiền nợ gốc là 278.305.000 đồng; tiền lãi từ ngày 01/12/2020 đến ngày

15/09/2022 (21 tháng, 15 ngày) theo mức lãi suất 0,83%/tháng với số tiền là 49.663.000 đồng và lãi phát sinh cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả tiền.

Bị đơn, Công ty TNHH MTV ĐGV đã được Tòa án thông báo về yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị Ngân H trong thông báo thụ lý và nội dung những vấn đề hoà giải trong các thông báo hoà giải nhưng đã không có ý kiến, không xuất trình tài liệu, chứng cứ chứng minh đã trả số tiền 278.305.000 đồng cho bà Phùng Thị Ngân H, cũng như không phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên HĐXX công nhận việc Công ty TNHH MTV ĐGV còn nợ bà Phùng Thị Ngân H số tiền 278.305.000 đồng là đúng.

Xét giao dịch dân sự giữa nguyên đơn bà Phùng Thị Ngân H và bị đơn Công ty TNHH MTV ĐGV là không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên việc nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ hoàn trả số tiền 278.305.000 đồng là chính đáng. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, do vậy HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc Công ty TNHH MTV ĐGV có nghĩa vụ trả cho bà Phùng Thị Ngân H số tiền 278.305.000 đồng theo quy định tại Điều 280 của Bộ luật Dân sự.

Xét yêu cầu tính lãi của nguyên đơn, HĐXX thấy rằng: Hợp đồng thanh lý hợp đồng thuê căn hộ ngày 12/9/2020 giữa bà Phùng Thị Ngân H và Công ty TNHH MTV ĐGV không có thoả thuận lãi suất phát sinh do chậm trả tiền. Theo đó, các bên thoả thuận đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê căn hộ kể từ ngày 12/09/2020 và thời gian chi trả thanh lý là ngày 30/11/2020. Đến nay, Công ty TNHH MTV ĐGV vẫn chưa trả cho bà H số tiền 278.305.000 đồng, do đó yêu cầu tính lãi của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán số tiền 49.663.000 đồng theo mức lãi suất 0,83%/tháng, thời gian từ ngày 01/12/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 15/09/2022 là có căn cứ phù hợp với các điều 357 và 468 của Bộ luật Dân sự nên được HĐXX chấp nhận.

Như vậy tổng số tiền Công ty TNHH MTV ĐGV phải thanh toán cho bà Phùng Thị Ngân H là 278.305.000 đồng + 49.663.000 đồng = 327.968.000 đồng.

Công ty TNHH MTV ĐGV phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

[3] **Về án phí:** Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Công ty TNHH MTV ĐGV phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là $5\% \times 327.968.000$ đồng = 16.398.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: - Các điều 280, 357 và 468 của Bộ luật dân sự;

- Các điều 147, 227 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH10 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Phùng Thị Ngân H đối với bị đơn là Công ty TNHH MTV ĐGV.

Buộc Công ty TNHH MTV ĐGV phải trả cho bà Phùng Thị Ngân H số tiền: 327.968.000 đồng (*Ba trăm hai mươi bảy triệu, chín trăm sáu mươi tám nghìn đồng*). Trong đó, tiền nợ gốc là 278.305.000đ (*Hai trăm bảy mươi tám triệu, ba trăm linh năm nghìn đồng*); tiền lãi là 49.663.000 đồng (*Bốn mươi chín triệu, sáu trăm sáu mươi ba nghìn đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Án phí Dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH MTV ĐGV phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 16.398.000 đồng (*Mười sáu triệu, ba trăm chín mươi tám nghìn đồng*).

3. Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Riêng bị đơn Công ty TNHH MTV ĐGV vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 02 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại các điều Điều 06, 07, 07a và 09 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:

- Người tham gia tố tụng
- VKSND quận Thanh Khê;
- Chi cục THADS quận Thanh Khê;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Thanh Thủy

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa