TÒA ÁN NHÂN DÂN **Q. THANH KHÊ – TP. ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2023/DS-ST
Ngày: 10-5-2023
V/v Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA 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: Ông Đặng Ngọc Hưng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Thuận

2. Bà Lê Thị Nhớ

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Nguyễn Viết Cường - Thư ký Tòa án, Tòa 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 toà: Bà Phạm Ái Linh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 244/2022/TLST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê căn hộ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 244/2023/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 244/2023/QĐST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2023; Quyết định về việc tạm ngừng phiên tòa số 244/2023/QĐST-DS ngày 14/4/2023 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Bà Trần Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1992, trú tại: Số nhà A đường B, phường C, quận D, Tp Đà Nẵng. Có mặt.

-Bị đơn: Công ty TNHH MTV B, địa chỉ trụ sở chính: Số nhà A1 đường B1, phường C1, quận D1, Tp Đà Nẵng. Đại diện theo pháp luật: Bà Lương Anh T, chức vụ: Giám đốc. Vắng mặt.

-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty TNHH Tư vấn đầu tư C, địa chỉ: Số nhà A2 đường B2, phường C2, quận D2, Tp Đà Nẵng. Đại diện: Bà Trần Thị H, chức vụ: Tổng giám đốc. Vắng mặt.

2. Bà Trần Thị H, trú tại: Số nhà A3 đường B3, phường C3, quận D3, Tp Đà Nẵng. Bà Trần Thị H ủy quyền cho ông Trần Văn T. Vắng mặt.

3. Bà Trần Thị H1, trú tại: Số nhà A4 đường B4, phường C4, quận D4, tỉnh Thanh Hóa. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện gửi đến Tòa án ngày 10 tháng 10 năm 2022; bản tự khai và tại phiên tòa hôm nay, của nguyên đơn bà Trần Thị Hoàng A trình bày:

Ngày 21/5/2019, tôi là bà Trần Nguyên Hoàng A (bên B) có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng căn hộ có thời hạn số 31/2019/HĐT/ĐGV với Công ty TNHH MTV B (bên A), nội dung bên A cho bên B thuê toàn bộ quyền sử dụng căn hộ số A103, địa chỉ K338/20 Hoàng Diệu, quận Hải Châu, Tp Đà Nẵng; Diện tích: 59m2; Thời hạn thuê căn hộ: 6 năm. Căn hộ dự kiến bàn giao vào ngày 31/12/2019 và bên A được phép bàn giao sớm hơn hoặc chậm hơn 60 ngày kể từ thời điểm đến hạn bàn giao. Phương thức và thời hạn thanh toán được chia làm các đợt theo như phụ lục 1 kèm theo trong hợp đồng, tổng giá trị thuê là 396.000.000 đồng.

Tính đến tháng 7 năm 2019, tôi đã thanh toán cho Công ty TNHH Hợp tác đầu tư C số tiền cọc là 257.400.000 đồng (cụ thể: ngày 16/11/2018 số tiền 30.000.000 đồng; ngày 19/11/2018 số tiền 29.400.000 đồng; ngày 21/01/2019 số tiền 39.600.000 đồng; ngày 12/3/2019 số tiền 79.200.000 đồng; ngày 04/6/2019 số tiền 79.200.000 đồng). Vào ngày 29/7/2019 tôi đã thanh toán cho Công ty TNHH MTV B số tiền cọc là 79.200.000 đồng. Tổng số tiền tôi đã thanh toán cho Công ty TNHH MTV B là 336.600.000 đồng.

Đến thời hạn bàn giao và sau thời hạn bàn giao 60 ngày nói trên, Công ty TNHH MTV B vẫn không bàn giao được căn hộ cho tôi, mặc dù tôi đã thanh toán đúng hạn cho công ty TNHH MTV B. Đại diện của công ty là bà Lương Anh T đã liên hệ với tôi để xin gia hạn thời điểm bàn giao và cam kết sẽ bồi thường số tiền tính theo tiền lãi ngân hàng.

Tuy nhiên, hiện tại tôi không thể liên lạc được với người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV B. Theo Thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm số 1125/CSĐT-KT ngày 24/12/2021 và Thông báo về việc không khởi tố vụ án hình sự số 1126/CSĐT-KT ngày 24/12/2021 của Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an Tp Đà Nẵng thì hành vi của bà Lương Anh T không cấu thành tội phạm "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản quy định tại Điều 174 và tội phạm "Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản" quy định tại Điều 175 Bộ luật Hình sự, do đó Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an Tp Đà Nẵng ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự và đề nghị các khách hàng (trong đó có tôi) thực hiện thủ tục khởi kiện tại Tòa án.

Vậy tôi yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH MTV B phải trả cho tôi số tiền là 426.360.000đ (Bốn trăm hai mươi sáu triệu, ba trăm sáu mươi ngàn đồng), trong đó 336.600.000 đồng là số tiền tôi đã nộp cho Công ty, 71.808.000 đồng là tiền lãi (lãi suất 8%/năm tính từ 31/12/2019 cho đến ngày 30/4/2023).

Đối với bị đơn Công ty TNHH MTV B vắng mặt tại phiên tòa mặc dù đã được Tòa án triệu tập lệ nhiều lần, không thể hiện ý kiến.

Đối với Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Tư vấn đầu tư C, bà Trần Thị H, bà Trần Thị H1 vắng mặt tại phiên tòa mặc dù đã được Tòa án triệu tập lệ nhiều lần, không thể hiện ý kiến.

* Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến như sau:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Bị đơn Công ty TNHH MTV B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Tư vấn đầu tư C, bà Trần Thị H, bà Trần Thị H1 được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, do đó Bị đơn Công ty TNHH MTV B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Tư vấn đầu tư C, bà Trần Thị H, bà Trần Thị H1 chưa thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Trong trường hợp quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng thuê căn hộ" thì đề nghị chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân quận Hải Châu, Tp Đà Nẵng để giải quyết theo thẩm quyền.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên buộc Công ty TNHH MTV B phải trả cho bà Trần Nguyên Hoàng A số tiền là 426.360.000đ (Bốn trăm hai mươi sáu triệu, ba trăm sáu mươi ngàn đồng), trong đó 336.600.000 đồng là số tiền bà A đã nộp cho Công ty, 71.808.000 đồng là tiền lãi (lãi suất 8%/năm tính từ 31/12/2019 cho đến ngày 30/4/2023).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa; sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm về thủ tục và nội dung giải quyết vụ án; sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về quyền khởi kiện vụ án: Theo Thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm số 1125/CSĐT-KT ngày 24/12/2021 và Thông báo về việc không khởi tố vụ án hình sự số 1126/CSĐT-KT ngày 24/12/2021 của Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an Tp Đà Nẵng thì hành vi của bà Lương Anh T không cấu thành tội phạm "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" quy định tại Điều 174 và tội phạm "Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản" quy định tại Điều 175 Bộ luật Hình sự, do đó Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an Tp Đà Nẵng ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự và đề nghị các khách hàng (trong đó có bà Trần Nguyên Hoàng A) thực hiện thủ tục khởi kiện tại Tòa án. Do đó, bà Trần Nguyên Hoàng A có quyền khởi kiện vụ án dân sự.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng thụ lý và giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Trần Nguyên Hoàng A đối với Công ty TNHH MTV B có địa chỉ trụ sở chính: K104/6 Lê Đình Lý, phường Vĩnh Trung, quận Thanh Khê, Tp Đà Nẵng là đúng với 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.

Về quan hệ tranh chấp: Bà Trần Nguyên Hoàng A khởi kiện Tòa án, yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH MTV B phải trả cho bà Trần Nguyên Hoàng A số tiền là 426.360.000đ (Bốn trăm hai mươi sáu triệu, ba trăm sáu mươi ngàn đồng), trong

đó 336.600.000 đồng là số tiền bà A đã nộp cho Công ty, 71.808.000 đồng là tiền lãi (lãi suất 8%/năm tính từ 31/12/2019 cho đến ngày 30/4/2023) nên Tòa án xác định lại quan hệ tranh chấp là Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

Phiên tòa hôm nay là lần thứ hai bị đơn Công ty TNHH MTV B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Tư vấn đầu tư C, bà Trần Thị H, bà Trần Thị H1 vắng mặt không có lý do chính đáng, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét về nội dung khởi kiện:

Bà Trần Nguyên Hoàng A (bên B) có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng căn hộ có thời hạn số 31/2019/HĐT/ĐGV với Công ty TNHH MTV B (bên A), nội dung bên A cho bên B thuê toàn bộ quyền sử dụng căn hộ số A103, địa chỉ K338/20 Hoàng Diệu, quận Hải Châu, Tp Đà Nẵng; Diện tích: 59m2; Thời hạn thuê căn hộ: 6 năm. Căn hộ dự kiến bàn giao vào ngày 31/12/2019 và bên A được phép bàn giao sớm hơn hoặc chậm hơn 60 ngày kể từ thời điểm đến hạn bàn giao. Phương thức và thời hạn thanh toán được chia làm các đợt theo như phụ lục 1 kèm theo trong hợp đồng, tổng giá trị thuê là 396.000.000 đồng. Công ty TNHH MTV B có ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHTKD/C-CĐT ngày 05/7/2018 và Hợp đồng ủy quyền thu hộ căn hộ tiện ích số 02/HĐTTMGĐQ-KV 353/CĐT cùng ngày 05/7/2018 với Công ty TNHH Hợp tác đầu tư C, theo đó tại Khoản 2.2 Điều 2 Hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định: Bên B (Công ty TNHH Hợp tác đầu tư C) chịu trách nhiệm nhận tiền và ký Hợp đồng đặt cọc căn hộ các đợt đến cuối đợt ba. Bên B sau khi thu hộ tiền căn hộ khách hàng đóng thanh toán theo tiến độ sẽ bàn giao lại toàn bộ số tiền thu hộ cho bên A có văn bản đính kèm. Việc ký kết các Hợp đồng nói trên là phù hợp quy định pháp luật nên được chấp nhận.

Thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 04 tháng 6 năm 2019, bà A đã thanh toán cho Công ty TNHH Hợp tác đầu tư C số tiền cọc là 257.400.000 đồng (cụ thể: ngày 16/11/2018 số tiền 30.000.000 đồng; ngày 19/11/2018 số tiền 29.400.000 đồng; ngày 21/01/2019 số tiền 39.600.000 đồng; ngày 12/3/2019 số tiền 79.200.000 đồng; ngày 04/6/2019 số tiền 79.200.000 đồng). Theo Biên bản bàn giao hồ sơ khách hàng ngày 15/7/2019 thì Công ty TNHH Hợp tác đầu tư C đã bàn giao toàn bộ cho Công ty TNHH MTV B. Vào ngày 29/7/2019 bà A tiếp tục thanh toán cho Công ty TNHH MTV B số tiền cọc là 79.200.000 đồng. Vậy, tổng số tiền bà Trần Nguyên Hoàng A đã thanh toán cho Công ty TNHH MTV B là 336.600.000 đồng.

Đến thời hạn bàn giao căn hộ ngày 31/12/2019, Công ty TNHH MTV B vẫn không bàn giao được căn hộ cho bà A như đã thỏa thuận, mặc dù bà A đã thanh toán đúng theo thỏa thuận cho công ty TNHH MTV B. Vậy, công ty TNHH MTV B đã vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng. Do đó yêu cầu khởi kiện của bà Trần Nguyên Hoàng A đề nghị Tòa án buộc Công ty TNHH MTV B phải trả cho bà Trần Nguyên Hoàng A số tiền là 426.360.000đ (Bốn trăm hai mươi sáu triệu, ba trăm sáu mươi ngàn đồng), trong đó 336.600.000 đồng là số tiền bà A đã nộp cho Công ty, 71.808.000 đồng là tiền lãi (lãi suất 8%/năm tính từ 31/12/2019 cho đến ngày 30/4/2023) là phù hợp với quy định tại Hợp đồng, Điều 274, Điều 275, Điều 280, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí: Công ty TNHH MTV B phải chịu 21.054.400đ (Hai mươi mốt triệu, không trăm năm mươi tư ngàn, bốn trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Hoàn trả cho bà Trần Nguyên Hoàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.168.160 đồng (Mười triệu, một trăm sáu mươi tám ngàn, một trăm sáu mươi đồng) theo biên lai thu số 0008526 ngày 01 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 274, Điều 275, Điều 280, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Nguyên Hoàng A đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên B về việc "Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền".

Tuyên xử:

1. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên B phải thanh toán cho bà Trần Nguyên Hoàng A số tiền là 426.360.000đ (Bốn trăm hai mươi sáu triệu, ba trăm sáu mươi ngàn đồng), trong đó 336.600.000 đồng là số tiền bà A đã nộp cho Công ty, 71.808.000 đồng là tiền lãi (lãi suất 8%/năm tính từ 31/12/2019 cho đến ngày 30/4/2023).

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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí: Công ty TNHH MTV B phải chịu 21.054.400đ (Hai mươi mốt triệu, không trăm năm mươi tư ngàn, bốn trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Trần Nguyên Hoàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.168.160 đ (Mười triệu, một trăm sáu mươi tám ngàn, một trăm sáu mươi đồng) theo biên lai thu số 0008526 ngày 01 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

4. Án xử công khai sơ thẩm, báo cho nguyên đơn biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết kết quả xét xử tại nơi cư trú.

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.

Nơi nhận:
- Người tham gia tố tụng;
- VKSND quận Thanh Khê;
- Chi cục THADS Q. Thanh Khê;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Đặng Ngọc Hưng