

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 82/2023/DS-ST

Ngày: 04/4/2023

V/v đòi tài sản.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Minh Ký.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Quân.

Bà Nguyễn Thị Thúy Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Phú Tuấn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh không tham gia phiên tòa.

Trong ngày 04 tháng 4 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 595/2022/TLST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2022 về “Đòi tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 106/2023/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị H sinh năm: 1994.

Địa chỉ: X Lương Thế Vinh, phường Tân Thới Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phan Thị Kim Thoa, năm 1999; địa chỉ: 252 Bà Cát, Phường 11, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh và bà Lưu Phúc Nhi, sinh năm: 1999; địa chỉ: 654/6 Lạc Long Quân, Phường 9, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh - Là người đại diện theo ủy quyền (có mặt).

(Văn bản ủy quyền số công chứng 24881, quyển số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 05/12/2022 tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bị đơn: Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ Nhà phố M.

Trụ sở: Y đường Lê Thị Riêng, phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1988, là người đại diện theo pháp luật (Tổng Giám đốc);

Địa chỉ: M, khu phố 5, phường Thanh Xuân, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Phúc A, sinh năm: 1990, là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền lập ngày 01/3/2023), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: C, đường 525, xã Nhuận Đức, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 06/12/2022, bản tự khai và biên bản hòa giải nguyên đơn bà Trần Thị H, có bà Phan Thị Kim Thoa và Lưu Phúc Nhi là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 16/6/2020, nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng nhượng quyền đồng sở hữu căn hộ số E207, thuộc dự án căn hộ Hải Sơn, xã Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Hợp đồng có giá trị là 315.000.000 đồng, chia làm 09 đợt thanh toán. Nguyên đơn đã thanh toán được 06 đợt với số tiền là 236.250.000 đồng. Tuy nhiên, do dự án không đúng theo tiến độ nên ngày 30/3/2021 các bên đã ký thanh lý hợp đồng. Bị đơn cam kết sẽ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã đóng là 236.250.000 đồng nhưng không thực hiện. Ngày 17/11/2021, nguyên đơn và bị đơn ký biên bản thanh lý hợp đồng mới thay cho biên bản thanh lý hợp đồng ngày 30/3/2021 nhưng bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn. Ngày 01/4/2022, nguyên đơn và bị đơn ký biên bản thanh lý hợp đồng mới thay thế cho biên bản ngày 17/11/2021. Bị đơn sau đó có thanh toán cho nguyên đơn được 30.000.000 đồng. Đến thời điểm hiện tại bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền gốc là 206.250.000 đồng.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn thanh toán số còn nợ theo biên bản thanh lý hợp đồng ngày 01/4/2022 là 206.250.000 đồng và lãi tạm tính đến ngày 03/3/2023 là 43.312.500 đồng. Tổng cộng là: 249.542.500 đồng. Bị đơn phải tiếp tục chịu lãi theo mức 20%/năm trên số tiền gốc chưa thanh toán.

Bị đơn Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ Nhà phố M, có ông Nguyễn Phúc An là đại diện theo ủy quyền trình bày: Bị đơn xác nhận nợ nguyên đơn số tiền gốc theo biên bản thanh lý hợp đồng ngày 01/4/2022 là 206.250.000 đồng và lãi tạm tính đến ngày 03/3/2023 là 43.312.500 đồng. Tổng cộng là 249.542.500 đồng. Bị đơn đề nghị nguyên đơn cho trả số tiền trên trong thời hạn 06 tháng vì nếu trả trong 02 tháng hoặc trả trước ngay một khoản tiền thì bị đơn không có khả năng trả.

Tại phiên tòa:

Phía nguyên đơn trình bày: Yêu cầu bị đơn trả số tiền còn nợ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tổng cộng là 253.000.000 đồng; Trong đó, nợ gốc là

206.250.000 đồng, lãi là 46.750.000 đồng và buộc bị đơn tiếp tục trả lãi 20%/năm trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn tranh chấp đòi lại số tiền theo biên bản thanh lý hợp đồng đã ký giữa các bên. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án được xác định là tranh chấp về đòi tài sản theo quy định tại Khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn có trụ sở tại Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, căn cứ vào điểm a Khoản 1 Điều 35 và điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bà Thoa và bà Nhi là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, có mặt tại phiên tòa; Ông An là đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; việc ủy quyền của các đương sự là hợp lệ nên được chấp nhận. Căn cứ theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[3] Về chứng cứ:

Tại Khoản 1 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: “Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp”.

Tại Khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: “Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”.

Do đó, Tòa án giải quyết vụ kiện theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

[4] Về yêu cầu của đương sự:

[4.1] Về yêu cầu trả số tiền gốc còn lại:

Căn cứ theo Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 01/4/2022, bị đơn xác định số tiền thanh lý là 236.250.000 đồng và được thanh toán trong 03 đợt, cụ thể: Đợt 1 thanh toán trong tuần đầu tiên của tháng 4/2022 là 15.000.000 đồng; đợt 2 thanh

toán trong tuần cuối cùng của tháng 4/2022 là 15.000.000 đồng và đợt 3 thanh toán nốt số tiền còn lại là 206.250.000 đồng, chậm nhất là ngày 16/9/2022.

Căn cứ theo Sao kê tài khoản của nguyên đơn trong các ngày 19/4/2022 (4.000.000 đồng), 05/5/2022 (11.000.000 đồng), 28/5/2022 (5.000.000 đồng), 20/6/2022 (5.000.000 đồng) và 07/7/2022 (5.000.000 đồng) xác định bị đơn đã trả được cho nguyên đơn số tiền là 30.000.000 đồng.

Tại bản tự khai và biên bản hòa giải ngày 03/3/2023, bị đơn xác nhận còn nợ nguyên đơn số tiền gốc là 206.250.000 đồng. Tuy nhiên, do điều kiện kinh tế khó khăn nên bị đơn đề nghị nguyên đơn cho trả số tiền trên trong thời hạn 06 tháng.

Xét thấy, bị đơn đã vi phạm cam kết về thời hạn trả nợ cũng như số tiền trả nợ theo biên bản thanh lý hợp đồng ngày 01/4/2022 và việc bị đơn xin trả dần trong thời hạn 06 tháng không được phía nguyên đơn đồng ý nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu xin trả dần số tiền gốc 206.250.000 đồng của bị đơn.

[4.2] Về yêu cầu tính lãi:

Căn cứ theo cam kết của các bên trong biên bản thanh lý hợp đồng ngày 01/4/2022, thể hiện: *“Bên A cam kết sẽ hoàn tất việc thanh toán cho bên B theo đúng quy định của biên bản này. Trường hợp bên A không hoàn thành việc thanh toán đúng hạn thì bên A phải chịu lãi suất chậm trả là 2%/1 tháng trên tổng số tiền 236.250.000 đồng tính từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý...”*

Nếu quá thời gian 02 tháng tính từ thời điểm thanh toán theo từng đợt của cam kết bên A vẫn không thực hiện việc thanh toán của mình thì bên B có quyền khởi kiện và bên A cam kết lãi suất 2%/1 tháng vẫn được tính cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật”.

Tại Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“...Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm... Trường hợp lãi suất theo thỏa thuận vượt quá lãi suất giới hạn được quy định tại khoản này thì mức lãi suất vượt quá không có hiệu lực”.*

Xét, các bên thỏa thuận lãi được tính 2%/1 tháng, tương đương 24%/năm là không phù hợp theo quy định của pháp luật nhưng trong đơn khởi kiện, bản khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn chỉ yêu cầu tính lãi 20%/năm tính từ ngày 01/4/2022 nên hợp lệ và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Căn cứ theo biên bản hòa giải ngày 03/3/2023, nguyên đơn và bị đơn đã chốt số tiền lãi đến ngày 03/3/2023 theo mức lãi suất 20%/năm tương ứng thời gian vi phạm là 11 tháng là 43.312.500 đồng.

Số tiền lãi phát sinh tiếp theo tính từ ngày 04/3/2023 đến ngày 04/4/2023 là 206.250.000 đồng x 01 tháng x 20%/12 tháng = 3.437.500 đồng.

Số tiền lãi bị đơn nợ nguyên đơn tính đến ngày 03/3/2023 là 43.312.500 đồng + số tiền lãi tính từ ngày 04/3/2023 đến ngày 04/4/2023 là 3.437.500 đồng; Tổng cộng, số tiền lãi bị đơn còn nợ nguyên đơn là 46.750.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn đến ngày 04/4/2023 là 253.000.000 đồng, gồm: 206.250.000 đồng tiền gốc, 46.750.000 đồng tiền lãi và bị đơn còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh cho nguyên đơn theo thỏa thuận là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí, hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã tạm ứng. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các điều 357 và 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Luật phí, lệ phí năm 2015;

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H.

1. Buộc Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ Nhà phố M phải trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật cho bà Trần Thị H số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 04/4/2023 là 253.000.000 (hai trăm năm mươi ba triệu) đồng; Trong đó, nợ gốc là 206.250.000 (hai trăm lẻ sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng và lãi là 46.750.000 (bốn mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 357 và Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ Nhà phố M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 12.650.000 (mười hai triệu sáu trăm năm mươi nghìn) đồng.

Hoàn trả lại cho bà Trần Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.943.750 (năm triệu chín trăm bốn mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi) đồng theo Biên lai số AA/2022/0005075 ngày 16/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án:

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án, quyền yêu cầu 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.

5. Quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- VKSND Quận 12;
- Chi cục THADS Quận 12;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Minh Ký