TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN TÂN BÌNH** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 270/2023/DS-ST
Ngày: 11/7/2023
V/v tranh chấp đòi tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Phước Lý

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Phạm Thị Phước

Bà Đoàn Thị Ngọc Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Đài Trang- Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Bảo Ngọc- Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 172/2022/TLST–DS ngày 23 tháng 6 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng đòi tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 171/2023/QĐST-DS ngày 12 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 171/2023/QĐST–DS ngày 12 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị V, sinh năm: 1956; địa chỉ: Đường T, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Thiệu Bá K; địa chỉ: Đường M, Phường T1, Tp. Đ, Tp. HCM; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 04/6/2022).

2. Bị đơn: Công ty Y, địa chỉ trụ sở: Đường S, Phường B, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng T2- Tổng Giám đốc; là người đại diện theo pháp luật của Công ty.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/4/2023, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền ông Thiệu Bá K trình bày:

Ngày 03/5/2018, bà Phạm Thị V và Công ty Y (Gọi tắt là Công ty) đã ký hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dân cư Mỹ Yên số 31/DCMY/HĐCN/YH-2018. Nội dung hợp đồng thỏa thuận: Công ty chuyển nhượng cho bà V quyền sử dụng đất tại xã Mỹ Yên, huyện Bến Lức, tỉnh Long An; mã sản phẩm G.13; diện tích: 88,2m^2; giá: 767.340.000đ; thời hạn bàn giao đất không quá 150 ngày kể từ ngày thanh toán. Bà V đã thanh toán tiền cho Công ty 02 lần theo các phiếu thu vào ngày 03/5/2018 với số tiền 728.973.000đ, ngày 30/8/2018 với số tiền 38.367.000đ.

Do chậm bàn giao, ngày 30/7/2019 Công ty và bà V đã ký các phụ phụ lục hợp đồng về việc hỗ trợ lãi suất 8%/năm đối với số tiền bà V đã thanh toán cho Công ty và gia hạn thời hạn bàn giao đất thêm 03 tháng kể từ ngày ký phụ lục hợp đồng.

Ngày 15/12/2020, Công ty và bà V đã ký biên bản thanh lý hợp đồng, theo đó trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ký biên bản thanh lý, Công ty có trách nhiệm thanh toán cho bà V với tổng số tiền 900.247.493đ bằng hình thức tiền mặt hoặc chuyển khoản, lãi suất chậm trả 8%/năm; bắt đầu chi trả từ ngày 01/01/2021, vào ngày 05 đến ngày 10 hàng tháng Công ty chi trả mỗi tháng 10.000.000đ trừ vào tiền gốc; đến ngày 31/12/2021 Công ty sẽ trả dứt số tiền còn lại. Tuy nhiên, Công ty mới chỉ trả được 10.000.000đ và không thể trả nợ như cam kết nên bà V khởi kiện yêu cầu bị đơn trả toàn bộ số tiền còn nợ 900.237.493đ và tiền lãi phát sinh 8%/năm tính từ ngày 15/10/2020, thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không có ý phản hồi gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn do người đại diện theo ủy quyền ông Thiệu Bá K trình bày: Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã lâu, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn nợ 900.237.493đ và tiền lãi phát sinh 8%/năm theo thỏa thuận tại biên bản thanh lý ngày 15/10/2020, thời điểm tính lãi từ ngày 01/01/2021, tiền lãi là 180.047.500đ; tổng cộng: 1.080.285.000đ. Thanh toán một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, bị đơn còn phải trả lãi lãi phát sinh kể từ 12/7/2023 theo lãi suất thỏa thuận 8%/năm cho đến khi thi hành xong số nợ trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết, xét xử vụ án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đều đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Từ khi thụ lý vụ án đến ngày xét xử, Tòa án đã vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn về việc "Tranh chấp đòi tài sản" đối với bị đơn có trụ sở tại quận Tân Bình nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì đây là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về địa chỉ trụ sở của bị đơn: Tại biên bản thanh lý hợp đồng ngày 15/10/2020, Công ty có địa chỉ: Đường S, Phường B, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kết quả xác minh, Công an Phường 3, quận Tân Bình cung cấp thông tin: Công ty hiện không hoạt động tại địa phương.

Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp tra cứu ngày 11/7/2023 thể hiện: Công ty Y; tình trạng đang hoạt động; người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng Tuấn; địa chỉ trụ sở chính: Đường S, Phường B, quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh.

Khoản 1 Điều 79 Bộ luật dân sự 2015 quy định: "1. Trụ sở của pháp nhân là nơi đặt cơ quan điều hành của pháp nhân. Trường hợp thay đổi trụ sở thì pháp nhân phải công bố công khai".

Xét Công ty là bên có nghĩa vụ dân sự nhưng không thông báo cho bên có quyền biết về nơi có trụ sở mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật dân sự năm 2015, thuộc trường hợp cố tình giấu địa chỉ theo hướng dẫn tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Tòa án nhân dân quận Tân Bình đã thụ lý và tống đạt, niêm yết các văn bản tố tụng cho Công ty theo địa chỉ các bên đã cung cấp tại biên bản thanh lý hợp đồng là là phù hợp với quy định pháp luật.

[1.3] Về sự có mặt của đương sự: Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, bị đơn vắng mặt không có người đại diện tham gia phiên tòa nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.4] Về thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện: Tại phiên tòa hôm nay, việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá yêu

cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 5, khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71 và Điều 243 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và lời khai của đương sự đã được xem xét tại phiên toà đã đủ cơ sở xác định:

[2.1] Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 15/10/2020

Xét Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 15/10/2020 và Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dân cư Mỹ Yên số 31/DCMY/HĐCN/YH-2018 ngày 03/5/2018 có hình thức và nội dung phù hợp với các điều 401, 402 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực đối với các bên tham gia giao dịch.

Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 15/10/2020, các bên thỏa thuận: Công ty có trách nhiệm thanh toán cho bà V với tổng số tiền 900.247.493đ bằng hình thức tiền mặt hoặc chuyển khoản, lãi suất chậm trả 8%/năm; bắt đầu chi trả từ ngày 01/01/2021, vào ngày 05 đến ngày 10 hàng tháng Công ty chi trả mỗi tháng 10.000.000đ trừ vào tiền gốc; đến ngày 31/12/2021 Công ty sẽ trả dứt số tiền còn lại.

[2.2] Về nợ gốc và lãi: Nguyên đơn thừa nhận bị đơn chỉ thanh toán được 10.000.000đ, căn cứ vào biên bản thanh lý ngày 15/10/2020, số tiền nợ gốc bị đơn còn nợ là 900.237.493đ. Hội đồng xét xử có cơ sở xác định bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn. Ngày vi phạm là ngày 01/01/2021.

Tại biên Bản thanh lý hợp đồng các bên thỏa thuận lãi suất 8%/năm là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 nên có cơ sở chấp nhận.

Thực hiện nghĩa vụ trả tiền, Điều 280 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

"1. Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận.

2. Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác."

[2.3] Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán cho bà V số tiền nợ gốc 900.237.493đ và tiền lãi phát sinh 8%/năm theo thỏa thuận tại biên bản thanh lý ngày 15/10/2020, thời điểm tính lãi từ ngày 01/01/2021, tiền lãi là 180.047.500đ; tổng cộng: 1.080.285.000đ. Ngoài ra, bị đơn còn phải chịu thêm tiền lãi phát sinh kể từ 12/7/2023 cho đến khi trả xong dứt nợ theo lãi suất thỏa thuận 8%/năm.

Xét việc chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán đã gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên cần buộc bị đơn thanh toán toàn bộ số nợ trên một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, bị đơn vắng mặt không lý do chính đáng, cũng không đưa ra phản hồi hay chứng cứ nào để chứng minh cho quan điểm của mình. Vì vậy, bị đơn phải chịu hậu quả pháp lý đối với sự vắng mặt của mình.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do có nghĩa vụ thanh toán nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 147; khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các điều 166; 280; 357; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án Dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị V.

2. Buộc Công ty Y phải trả cho bà Phạm Thị V số tiền gốc 900.237.493đ *(Chín trăm triệu hai trăm ba mươi bảy ngàn bốn trăm chín mươi ba đồng)* và tiền lãi tạm tính đến ngày 11/7/2023 là 180.047.500đ (*Một trăm tám mươi triệu không trăm bốn mươi bảy ngàn năm trăm đồng)*; tổng cộng: 1.080.285.000đ *(Một tỷ không trăm tám mươi triệu hai trăm tám mươi lăm ngàn đồng)*. Thanh toán một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Công ty Y còn phải chịu tiền lãi phát sinh kể từ 12/7/2023 theo lãi suất thỏa thuận 8%/năm cho đến khi thi hành xong số nợ gốc trên.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Y phải chịu 44.408.550đ *(Bốn mươi bốn triệu bốn trăm lẻ tám ngàn năm trăm năm mươi đồng)*.

Hoàn lại cho nguyên đơn bà Phạm Thị V số tiền tạm ứng án phí 45.002.370đ *(Bốn mươi lăm triệu không trăm lẻ hai ngàn ba trăm bảy mươi đồng)* theo Biên lai thu số 0031545 ngày 06/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình.

6. 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.

7. 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 thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án hoặc niêm yết bản án.

8. Viện kiểm sát nhân dân được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Võ Phước Lý

***Nơi nhận*:**
- TAND TP.HCM;
- VKSND QTB;
- Chi cục THADS QTB;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.