TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **504**/2022/DS-ST
Ngày: 30/9/2022
V/v: *Tranh chấp đòi lại tài sản.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Chi.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đặng Thu Vân

2. Ông Đoàn Văn Rỹ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Hồng Đào - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Bà Hoàng Thị Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 43/2021/TLST-DS ngày 02 tháng 02 năm 2021 về "Tranh chấp đòi lại tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 283/2022/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 223/2022/QĐST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà H T H, sinh năm 1984 *(có mặt)*
Thường trú: 5.1A Khối A, chung cư cao tầng, phường X, khu phố S, 17 đường số B, phường X, quận T, TP Y
Liên hệ: X chung cư Y, N đường số B, phường TT, quận TD, Tp M.

Bị đơn: Công ty TNHH SX - TM - DV T B *(có mặt)*
Địa chỉ: Căn hộ 1X, Tầng M, Lô A, X A D V, phường Y, Quận T, Tp M.
Người đại diện theo pháp luật: Ông N V T– chức vụ Giám đốc
Người đại diện theo ủy quyền:
1. Ông L M T1, sinh năm 1988 (*có mặt*)
Thường trú: A Lô C2 chung cư Phường S, Quận T, TP M. (Giấy ủy quyền số 12/2022/GUQ-TB ngày 10/6/2022)

2. Ông N V L, sinh năm 1995 (*vắng mặt*)
Địa chỉ: Thôn G B, xã S A, thị xã N L, tỉnh Y B (Văn bản uỷ quyền ngày 29/9/2022).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
Ông N V T(*vắng mặt*)
Thường trú: XXX/YY P N L, Phường P N L, Quận T, Tp M

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Căn cứ đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà nguyên đơn Bà H T H trình bày:

Ngày 27/09/2017 Bà H T H và Công ty TNHH SX – TM – DV T B (*sau đây gọi là "Công ty Thái Bảo"*) đã ký Hợp đồng đặt quyền giữ chỗ ưu tiên và duy nhất số B-3-29/HĐĐC/TĐH 2-THE AVILA II nhằm đặt quyền giữ chỗ ưu tiên mua căn hộ có mã số B-3-29 thuộc Dự án Khu chung cư cao tầng Trương Đình Hội II (tên thương mại là The Avila II).

Theo thỏa thuận tại Hợp đồng nêu trên, để được đảm bảo quyền ưu tiên mua căn hộ, Bà H đã thanh toán cho C T T Bsố tiền là: 237.748.720 đồng *(Bằng chữ: Hai trăm ba mươi bảy triệu bảy trăm bốn mươi tám nghìn bảy trăm hai mươi đồng)*. C T T Bxác nhận đã nhận số tiền này theo Giấy xác nhận số 17/10/006/GXN-THEAVILA2 do Giám đốc C T T Bký ngày 03/10/2017.

Tuy nhiên, sau gần một năm ký Hợp đồng và thanh toán tiền giữ chỗ như nêu trên, Dự án Khu chung cư cao tầng Trương Đình Hội II (tên thương mại là The Avila II) vẫn chưa được thi công xây dựng. Do đó, đến ngày 26/09/2018, Bà H và C T T Bđã ký Biên bản thanh lý Hợp đồng số: B-3-29/THEAVILAII/BBTL/TB/2018 để thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng đặt quyền giữ chỗ ưu tiên và duy nhất số B-3-29/HĐĐC/TĐH 2-THE AVILA II.

Theo thỏa thuận tại Biên bản thanh lý Hợp đồng, C T T Bphải trả lại cho Bà H toàn bộ số tiền là: 237.748.720 đồng *(Bằng chữ: Hai trăm ba mươi bảy triệu bảy trăm bốn mươi tám nghìn bảy trăm hai mươi đồng)* vào ngày 26/12/2018. Tuy nhiên cho đến nay, C T T Bmới chỉ hoàn trả cho Bà H 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*) vào các ngày 24/12/2018 hoàn trả 20.000.000 đồng, ngày 01/02/2019 hoàn trả 20.000.000 đồng, ngày 25/04/2019 hoàn trả 20.000.000 đồng.

Tính đến thời điểm hiện tại, C T T Bchưa hoàn trả cho Bà H số tiền 177.748.720 đồng (*bằng chữ: Một trăm bảy mươi bảy triệu, bảy trăm bốn mươi tám nghìn, bảy trăm hai mươi đồng)*.

Hành vi chậm trễ, không thực hiện đúng nghĩa vụ nêu trên của C T T Bđã ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Bà H. Do đó, Bà H yêu cầu Công ty TNHH SX – TM – DV T B hoàn trả cho bà số tiền là 177.748.720 đồng *(Bằng chữ: Một trăm bảy mươi bảy triệu bảy trăm bốn mươi tám nghìn bảy trăm hai mươi đồng)* và phải thanh toán cho Bà H số tiền lãi chậm trả tính trên số tiền chậm thực hiện nghĩa vụ, tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định của pháp luật. Thời gian chậm trả được tính từ ngày 27/12/2018 đến khi hoàn tất toàn bộ số tiền phải hoàn trả. Tạm tính từ ngày 27/12/2018 đến ngày 30/9/2022, với mức lãi suất thỏa thuận là 8%/năm.

Tạm tính từ ngày 27/12/2018 đến ngày 30/9/2022, tôi yêu cầu Công ty TNHH SX – TM – DV T B phải thanh toán số tiền lãi chậm trả là: 54.087.340 đồng *(bằng chữ: Năm mươi bốn triệu không trăm tám mươi bảy nghìn ba trăm bốn mươi đồng)*. Cụ thể như sau:

Từ ngày 27/12/2018 đến ngày 01/02/2019, số tiền lãi chậm trả là: 1.718.126 đồng;

Từ ngày 02/02/2019 đến ngày 25/04/2019, số tiền lãi chậm trả là: 3.554.059 đồng;

Từ ngày 26/04/2019 đến ngày 30/9/2022, số tiền lãi chậm trả là: 48.815.155 đồng.

Tổng số tiền Bà H yêu cầu C T T Bphải trả là 231.836.000 đồng.

* Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà bị đơn Công ty TNHH SX - TM - DV T B có đại diện theo uỷ quyền là Ông L M T1 trình bày:

C T T Bxác nhận sự việc xảy ra như lời trình bày của Bà H T H là đúng. Hiện C T T Bcòn nợ Bà H số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 30/9/2022 là 231.836.000 đồng, tuy nhiên hiện nay C T T Bđang gặp khó khăn nên nên Công ty xin Bà H giảm 50% tiền lãi.

* Trong quá trình giải quyết vụ án: Tòa án đã thực hiện thủ tục tống đạt cho Ông N V Tcác văn bản tố tụng: Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập, Thông báo hòa giải theo qui định tại các Điều 177, 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng Ông N V Tkhông đến làm việc và hòa giải nên không ghi được ý kiến của ông Nguyễn Văn Tài.

Tại phiên tòa,

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Nguyên đơn, bị đơn chấp hành tốt pháp luật tố tụng khi tham gia tố tụng dân sự; Về phần nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quá trình tố tụng:

Xét đơn khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án dân sự tranh chấp đòi lại tài sản, do bị đơn có trụ sở tại Quận 8. Nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại các điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu của đương sự:

Bà H T H và C T T Bđã ký Hợp đồng đặt quyền giữ chỗ ưu tiên và duy nhất số B-3-29/HĐĐC/TĐH 2-THE AVILA II nhằm đặt quyền giữ chỗ ưu tiên mua căn hộ có mã số B-3-29 thuộc Dự án Khu chung cư cao tầng Trương Đình Hội II (tên thương mại là The Avila II). Trong quá trình thực hiện hợp đồng các đương sự đã có thỏa thuận chấm dứt việc thực hiện hợp đồng và tiến hành thanh lý hợp đồng theo Biên bản thanh lý hợp đồng số B-3-29/THEAVILAII/BBTL/TB/2018 để thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng đặt quyền giữ chỗ ưu tiên và duy nhất số: B-3-29/HĐĐC/TĐH 2-THE AVILA II.

Theo thỏa thuận tại Biên bản thanh lý Hợp đồng, C T T Bphải trả lại cho Bà H toàn bộ số tiền là: 237.748.720 đồng *(Bằng chữ: Hai trăm ba mươi bảy triệu bảy trăm bốn mươi tám nghìn bảy trăm hai mươi đồng)* vào ngày 26/12/2018. Tuy nhiên, cho đến nay, C T T Bmới chỉ hoàn trả cho Bà H 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*) vào các ngày 24/12/2018 hoàn trả 20.000.000 đồng, ngày 01/02/2019 hoàn trả 20.000.000 đồng, ngày 25/04/2019 hoàn trả 20.000.000 đồng. Việc các đương sự thỏa thuận thanh lý hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 422 của Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ vào biên bản thanh lý hợp đồng số B-3-29/THEAVILAII/BBTL/TB/2018 ngày 26/9/2018, các đương sự tự nguyện thỏa thuận như sau: C T T Bđồng ý hoàn trả lại cho Bà H T H số tiền đã nhận là 237.748.720 đồng vào ngày 26/12/2018 qua hình thức chuyển khoản. Tuy nhiên C T T Bchỉ thanh toán được số tiền 60.000.000 đồng nên đã vi phạm thỏa thuận thời hạn thanh toán. Do đó, việc Bà H T H yêu cầu thanh toán số tiền lãi phát sinh là phù hợp với quy định tại Điều 2 của Biên bản thanh lý. Hai bên thỏa thuận mức lãi suất 8%/năm phù hợp với quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó số tiền lãi được tính như sau:

Từ ngày 27/12/2018 đến ngày 01/02/2019, số tiền lãi chậm trả là: 1.718.126 đồng;
Từ ngày 02/02/2019 đến ngày 25/04/2019, số tiền lãi chậm trả là: 3.554.059 đồng;
Từ ngày 26/04/2019 đến ngày 30/9/2022, số tiền lãi chậm trả là: 48.815.155 đồng.

Bà H T H yêu cầu C T T Bthanh toán tổng số tiền lãi là 54.087.340 đồng là có cơ sở.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà H T H, C T T Bphải thanh toán cho Bà H T H số tiền vốn và lãi là 231.836.000 đồng (*hai trăm ba mươi mốt triệu, tám trăm ba mươi sáu nghìn đồng*) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

C T T Bphải chịu án phí sơ thẩm trên tổng số tiền phải thanh toán cho Bà H T H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 233, Điều Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 357, Điều 422, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào 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 phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà H T H.

1.1 Công ty TNHH SX - TM - DV T B có trách nhiệm thanh toán cho Bà H T H số tiền là 231.836.000 đồng (*hai trăm ba mươi mốt triệu, tám trăm ba mươi sáu nghìn đồng*) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2 Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện việc trả tiền như bản án đã tuyên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

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

2. Về án phí sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm là 11.591.800 (*mười một triệu, năm trăm chín mươi mốt nghìn, tám trăm đồng*), Công ty TNHH SX - TM - DV T B chịu, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền. Hoàn lại cho Bà H T H số tiền tạm ứng án phí 5.180.355 (*năm triệu, một trăm tám mươi nghìn, ba trăm năm mươi lăm đồng*) đã nộp theo biên lai thu số: AA/2019/0044941 ngày 29/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

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

3. Các đương sự có mặt tại phiên có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014), người được thi hành án, 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, 7,7a,7b và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nguyễn Thị Thanh Chi

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Quận 8;
- Chi cục THADS Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thanh Chi