TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HẢI CHÂU **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **44**/2024/KDTM-ST
Ngày 26.9.2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng mua bán
căn hộ và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HẢI CHÂU, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Ngô Thị Hữu**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Phạm Công Lương**

Ông **Huỳnh Thanh Trà**

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Lành** - Cán bộ Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà **Hà Thị Thu Hiếu** - Kiểm sát viên

Ngày 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 64/2024/TLST-KDTM ngày 08 tháng 7 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 64/2024/QĐST-KDTM ngày 26 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 64/2024/QĐST-DS ngày 11/9/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **CÔNG TY TNHH N**

Địa chỉ: 13-15A Nguyễn Thị H, phường 08, quận P, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Kyoo Chul K, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị Thu T (Theo Giấy ủy quyền số 02/2023/GUQ ngày 13/04/2023). Có mặt.

- Bị đơn: **CÔNG TY TNHH Đ**

Địa chỉ: 16 Tống Phước P, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Đại diện theo pháp luật: Bà Huỳnh Thị Thanh H, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Huỳnh Thị Hạ T. Địa chỉ: Tổ 63, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Bà T có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 26/05/2011, Công ty TNHH N (viết tắt là Công ty N) đã mua 02 căn hộ 12-04 và 12-17 thuộc dự án: The Summit tại quận S, TP. Đà Nẵng do Công ty TNHH Đ (viết tắt là Công ty K) làm chủ đầu tư theo Hợp đồng mua bán căn hộ số ML1/1204 và số ML1/1217 cụ thể:

Căn hộ số 12-04, diện tích 76,5 m^2, giá trị Hợp đồng là 1.349.431.083 đồng (bao gồm VAT), theo Hợp đồng mua bán số ML1/1204;

Căn hộ số 12-17, diện tích 51,59m^2, giá trị Hợp đồng là 926.388.155 đồng (bao gồm VAT), theo Hợp đồng mua bán căn hộ số ML1/1217.

Tổng giá trị 02 Hợp đồng là 2.275.819.238 đồng.

Tính đến tháng 4/2012, Công ty N đã thanh toán cho Công ty K tổng cộng số tiền 1.137.909.620 đồng bao gồm VAT, trong đó:

Căn 12-04: 674.715.542 đồng, tương đương 50% giá trị căn hộ.

Căn 12-17: 463.194.078 đồng, tương đương 50% giá trị căn hộ.

Từ tháng 04/2012, do dự án The Summit dừng xây dựng nên Công ty N không tiếp tục thanh toán cho Công ty K. Đến năm 2020, Công ty N liên lạc Công ty K thì được biết công ty này đã được chuyển đổi người sở hữu, dự án The Summit đã được xây dựng xong và bàn giao cho khách hàng. Công ty K đã không thực hiện đúng các cam kết trong hợp đồng mua bán nêu trên mà đã chuyển nhượng 02 căn hộ Công ty N mua cho người khác khi chưa thông báo và được sự đồng ý của Công ty N.

Ngày 18/02/2020, Công ty N đã làm việc với Công ty K và cùng nhau ký Bản cam kết thỏa thuận chuyển trả tiền mua căn hộ cho khách hàng (gọi tắt là Bản cam kết). Theo đó, Công ty K có trách nhiệm sẽ hoàn trả lại 1.249.227.317 đồng bao gồm:

Số tiền gốc mà Công ty N đã trả cho Công ty K là: 1.137.909.620 đồng (bao gồm VAT); Số tiền bồi thường: 111.317.697 đồng.

Căn cứ Bản cam kết, trong ngày 18/02/2020, Công ty K đã hoàn trả thông qua chuyển khoản số tiền 50.000.000 đồng cho Công ty N ngay khi ký Bản cam kết. Số tiền còn lại là 1.199.227.317 đồng sẽ được chuyển trong vòng 45 ngày kể từ ngày ký Bản cam kết, tức thời hạn thanh toán đến ngày 02/04/2020.

Đến thời điểm hiện tại, Công ty N vẫn chưa nhận được số tiền còn lại là

1.199.227.317 đồng mặc dù đã đến hạn vào ngày 02/4/2020 theo cam kết. Công ty N đã nhiều lần liên hệ và gửi thư nhắc nhở thanh toán vào các ngày 22/07/2020, ngày 19/10/2020, ngày 25/02/2021 và ngày 26/10/2022 nhưng vẫn không được Công ty K giải quyết.

Việc Công ty K chậm trễ trong việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Bản cam kết đã xâm phạm đến đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty N. Vì vậy, Công ty N khởi kiện buộc Công ty K buộc phải thực hiện nghĩa vụ đúng theo Bản cam kết thỏa thuận ký ngày 18/02/2020 về việc chuyển trả số tiền còn lại 1.199.227.317 đồng cho Công ty N; buộc Công ty K thanh toán lãi chậm trả trên số tiền gốc mà N đã thanh toán cho Công ty K, tính từ thời điểm đến hạn thanh toán trong Bản cam kết ngày 18/2/2020 (ngày 2/4/2020) tới thời điểm xét xử ngày 26.9.2024 và tiếp tục tính lãi cho tới khi Công ty K hoàn thành nghĩa vụ thanh toán trên thực tế.

Số tiền lãi chậm trả tạm tính từ ngày 2/4/2020 tới ngày 26.9.2024 là 8%/năm x 1.199.227.317 đồng = 430.000.000 đồng. Công ty N không yêu cầu tính lãi phạt 1.5%/tháng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo pháp luật và đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Về việc khởi kiện của Công ty TNHH N trình bày theo đơn khởi kiện là hoàn toàn đúng sự thật. Trước đây, Công ty này do Công ty K nhận chuyển nhượng một phần lớn từ sở hữu cổ phần của công ty xây dựng P tại Chi cục thi hành án thành phố Đà Nẵng. Do tình hình kinh tế khó khăn, dòng tiền đối với mua bán bất động sản hiện nay quá khó, các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho cư dân vẫn chưa xong nên công ty Công ty K gặp rất nhiều khó khăn, chưa có nguồn tiền để trả. Công ty đồng ý với số tiền gốc và tiền lãi chậm trả mà Công ty TNHH N yêu cầu.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến cho rằng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng. Về nội dung, Kiểm sát viên đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại giữa Công ty TNHH N (viết tắt là nguyên đơn) với Công ty TNHH Đ (viết tắt là bị đơn) và đều mục đích lợi nhuận. Bị đơn có trụ sở đăng ký kinh doanh tại quận H, thành phố Đà Nẵng. Căn cứ khoản 1 điều 30; điểm b khoản 1 điều 35; điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, TAND quận H, thành phố Đà Nẵng giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung*:*

[2.1] Về yêu cầu trả nợ gốc:

Ngày 26/05/2011 nguyên đơn và bị đơn ký với nhau Hợp đồng mua bán số ML1/1204 và Hợp đồng mua bán căn hộ số ML1/12 đối với 02 căn hộ 12-04 và 12-17 thuộc dự án The Summit tại quận S, thành phố Đà Nẵng do Công ty TNHH Đ làm chủ đầu tư. Nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn tổng cộng số tiền 1.137.909.620 đồng. Tuy nhiên do tháng 4.2012 dự án The Summit dừng xây dựng nên nguyên đơn không tiếp tục thanh toán cho bị đơn.

Ngày 18/02/2020, giữa hai bên đã ký Bản cam kết thỏa thuận Công ty K sẽ hoàn trả lại 1.249.227.317 đồng bao gồm tiền gốc 1.137.909.620 đồng và tiền bồi thường 111.317.697 đồng cho Công ty TNHH N. Ngay sau khi ký bản cam kết, bị đơn đã trả cho nguyên đơn 50.000.000 đồng, còn nợ 1.199.227.317 đồng, các bên thỏa thuận thời gian nhận số tiền còn lại là 45 ngày kể từ ngày ký bản cam kết. Tuy nhiên từ đó đến nay bị đơn không trả số tiền còn lại cho nguyên đơn nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền còn lại 1.199.227.317 đồng.

Xét thấy bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 50, 51 Luật thương mại nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ cần được chấp nhận.

[2.2.] Về yêu cầu trả tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán:

Tại phiên tòa đại diện hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tuyên buộc bị đơn phải trả tiền lãi chậm trả trên số tiền gốc 1.199.227.317 đồng do vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo mức lãi suất 8%/năm tính từ ngày 02.4.2020 đến ngày xét xử ngày 26.9.2024 là 430.000.000 đồng. Xét thấy, các bên cùng xác nhận thời điểm tính lãi chậm trả tính từ ngày 02.4.2020. Căn cứ Điều 306 Luật Thương mại, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chịu lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả với mức lãi suất 8% năm theo mức lãi suất cơ bản của ngân hàng Nhà nước là có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: - Khoản 1 điều 30; điểm b khoản 1 điều 35; điểm a khoản 1 điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 266, 267, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 50, 51 Luật Thương mại;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH N đối với Công ty TNHH Đ về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền".

1. Buộc Công ty TNHH Đ phải trả cho Công ty TNHH N tiền gốc 1.199.227.317 đồng và tiền lãi chậm trả 430.000.000 đồng, tổng cộng 1.629.227.317 (Một tỷ, sáu trăm hai mươi chín triệu, hai trăm hai mươi bảy nghìn, ba trăm mười bảy) đồng.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành không thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ Luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2. Về án phí: Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 60.876.820 (Sáu mươi triệu, tám trăm bảy mươi sáu nghìn, tám trăm hai mươi) đồng Công ty TNHH Đ phải chịu. Hoàn trả cho Công ty TNHH N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 25.438.325 (Hai mươi lăm triệu, bốn trăm ba mươi tám nghìn, ba trăm hai mươi lăm) đồng theo Biên lai thu số 0443 ngày 05.7.2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận H, thành phố Đà Nẵng.

3. Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. 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 thoả 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:
- VKSND quận Hải Châu;
- CCTHADS quận Hải Châu;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Ngô Thị Hữu