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:198/2024/DS-ST
Ngày: 17-4-2024
V/v buộc thực hiện nghĩa vụ

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: Bà Nguyễn Thị Mai Hương

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lâm Thị Thanh Thúy
2. Bà Nguyễn Thị Liên

- Thư ký phiên tòa: Dương Thị Ngọc Lữ – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 17 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 37/2024/TLST-DS ngày 23 tháng 01 năm 2024 về "tranh chấp đòi tài sản'' theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 72/2024/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 70/2024/QĐST-DS ngày 21 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Hà Nguyên H, sinh năm 1989

Địa chỉ: 55 đường V, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quang T, sinh năm 1973

Hoặc bà Bùi Thị Trinh H1, sinh năm 1995

Địa chỉ: 32 đường P, Phường N, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Công ty TNHH S

Trụ sở: Số 9 đường P, Phường D, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đinh Xuân H2, sinh năm 1972; Chức danh: Tổng giám đốc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 01/11/2023 của Nguyên đơn – ông Hà Nguyên H (sau đây gọi là Nguyên đơn) cùng trình bày của ông Trần Quang T là người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn thì: Ngày 04/10/2017, Nguyên đơn có ký hợp đồng mua bán trung tâm thương mại số 27/2027/HĐMB-TM/SL với Công ty TNHH S (sau đây gọi là Bị đơn). Ngày 30/8/2018, hai bên ký Biên bản thanh lý hợp đồng số 003/2018/BBTL/SL với nội dung chấm dứt hợp đồng mua bán số 27/2027/HĐMB-TM/SL, Bị đơn sẽ hoàn lại 100% số tiền Nguyên đơn đã thanh toán là 812.317.000đ, số tiền này sẽ được hoàn lại cho Nguyên đơn trong vòng 40 ngày kể từ ngày ký biên bản.

Bị đơn đã không thực hiện đúng theo Biên bản thanh lý hợp đồng, từ ngày 28/12/2018 đến ngày 27/8/2020, Bị đơn thanh toán cho Nguyên đơn 17 đợt, số tiền thanh toán là 417.000.000đ còn nợ lại 395.317.000đ. Tháng 10/2020, Nguyên đơn khởi kiện Bị đơn, sau đó hai bên thương lượng và ký biên bản thỏa thuận số 006/2020/BBTT/ST với nội dung Nguyên đơn sẽ rút đơn kiện, Bị đơn sẽ trả cho ngay cho Nguyên đơn 60.000.000đ, số tiền còn lại Bị đơn trả cho Nguyên đơn mỗi tháng 20.000.000đ. Sau khi Nguyên đơn rút đơn kiện thì từ ngày 16/11/2020 đến ngày 18/8/2022 Bị đơn mới trả cho Nguyên đơn 15 đợt là 251.000.000đ, từ ngày 18/8/2022 đến nay Bị đơn không trả. Ngày 26/8/2022, Nguyên đơn đã gửi thông báo đòi nợ nhưng Bị đơn vẫn không trả tiền nên Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Bị đơn phải trả 144.317.000đ nợ gốc và tiền lãi chậm trả tạm tính đến ngày 09/10/2023 là 147.085.500đ. Tổng số tiền Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn trả tạm tính đến ngày 09/10/2023 là 291.375.500đ, Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn trả một lần, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành giao Thông báo thụ lý vụ án; Giấy triệu tập; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho Bị đơn theo đúng thủ tục tố tụng nhưng Bị đơn không có ý kiến và không có mặt theo triệu tập của Tòa án.

Tại phiên tòa, Bị đơn vắng mặt.

Ông Trần Quang T là Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày: Theo thỏa thuận tại Biên bản thanh lý hợp đồng số 003/2018/BBTL/SL ngày 30/8/2018 thì trong vòng 40 ngày kể từ ngày 30/8/2018 Bị đơn phải hoàn trả Nguyên đơn 812.317.000đ. Nhưng Bị đơn đã không thực hiện theo thỏa thuận, ngày 28/12/2018 Bị đơn mới bắt đầu trả tiền cho Nguyên đơn, từ đó đến nay qua 32 lần thanh toán Bị đơn mới trả cho Nguyên đơn 668.000.000đ còn nợ lại 144.317.000đ. Việc chậm trả này đã gây thiệt hại cho Nguyên đơn nên Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Bị đơn phải trả 144.317.000đ nợ gốc và tiền lãi 10%/năm từ

ngày 10/10/2018 (ngày vi phạm nghĩa vụ trả tiền) cho đến ngày 09/10/2023 là 147.058.500đ, trả 1 lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ đơn khởi kiện của Nguyên đơn Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là ‘‘tranh chấp đòi tài sản’’. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án Tòa án xác định Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Bị đơn trả tiền còn thiếu theo Biên bản thanh lý hợp đồng đã ký do đó quan hệ tranh chấp được xác định lại là “tranh chấp buộc thực hiện nghĩa vụ”. Bị đơn có trụ sở tại quận Tân Bình nên Toà án quận Tân Bình thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền 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 năm 2015.

[2] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Ông Trần Quang T là Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn có mặt; Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Bị đơn theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Xét yêu cầu của Nguyên đơn về việc yêu cầu Bị đơn phải trả 144.317.000đ nợ gốc. Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ Hợp đồng mua bán trung tâm thương mại số: 27/2027/HĐMB-TM/SL ngày 04/10/2027 giữa Nguyên đơn và Bị đơn đã ký thể hiện hai bên thỏa thuận mua bán lô thương mại số BH3.91, tầng số 3; Diện tích sàn: 7.31m^2; giá mua bán 828.592.128đ theo đó Nguyên đơn thanh toán 812.316.200đ tương đương 98% giá trị; Số tiền 14.796.288đ tương đương 2% giá trị Nguyên đơn sẽ thanh toán khi nhận chủ quyền hợp pháp.

Căn cứ Biên bản thanh lý hợp đồng số: 003/2018/BBTL/SL ngày 30/8/2018 giữa Nguyên đơn và Bị đơn đã ký thể hiện hai bên thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng mua bán số: 27/2027/HĐMB-TM/SL ngày 04/10/2027 (lô BH03.91), theo đó Bị đơn sẽ hoàn lại cho Nguyên đơn 812.317.000đ trong vòng 40 ngày kể từ ngày ký biên bản. Hai bên không thỏa thuận về lãi nếu Bị đơn chậm thanh toán.

Căn cứ sao kê chi biết phát sinh do Nguyên đơn cung cấp thể hiện số tiền Bị đơn đã trả cho Nguyên đơn qua 32 đợt thanh toán là 668.000.000đ, cụ thể như sau: Ngày 28/12/2018 trả 70.000.000đ; Ngày 21/3/2019 trả 60.000.000đ; Ngày 04/5/2019 trả 80.000.000đ; Ngày 16/8/2019 trả 40.000.000đ; Ngày 23/9/2019 trả 20.000.000đ; Ngày 17/10/2019 trả 20.000.000đ; Ngày 08/11/2019 trả 10.000.000đ; Ngày 11/12/2019 trả 12.000.000đ; Ngày 15/01/2020 trả 15.000.000đ; Ngày 17/01/2020 trả 15.000.000đ; Ngày 19/02/2020 trả 12.000.000đ; Ngày 20/3/2020 trả 12.000.000đ; Ngày 29/4/2020 trả 6.000.000đ;

Ngày 19/5/2020 trả 15.000.000đ; Ngày 06/7/2020 trả 10.000.000đ; Ngày 03/8/2020 trả 10.000.000đ; Ngày 27/8/2020 trả 10.000.000đ; Ngày 16/11/2020 trả 60.000.000đ; Ngày 09/12/2020 trả 10.000.000đ; Ngày 29/12/2020 trả 8.000.000đ; Ngày 08/01/2021 trả 20.000.000đ; Ngày 05/02/2021 trả 20.000.000đ; Ngày 18/3/2021 trả 18.000.000đ; Ngày 11/5/2021 trả 15.000.000đ; Ngày 28/02/2022 trả 20.000.000đ; Ngày 28/3/2022 trả 10.000.000đ; Ngày 31/3/2020 trả 10.000.000đ; Ngày 15/4/2022 trả 20.000.000đ; Ngày 03/6/2022 trả 18.000.000đ; Ngày 07/6/2022 trả 2.000.000đ; Ngày 01/7/2022 trả 10.000.000đ và ngày 18/8/2022 trả 10.000.000đ.

Do đó, Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải trả 144.317.000đ nợ gốc là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn, buộc Bị đơn có trách nhiệm trả cho Nguyên đơn 144.317.000đ nợ gốc.

[4] Xét yêu cầu của Nguyên đơn về việc yêu cầu Bị đơn phải trả lãi suất 10%/năm, tiền lãi từ ngày 10/10/2018 đến ngày 09/10/2023 là 147.058.500đ. Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015: "1.Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2.Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 248 của Bộ luật này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này."

Căn cứ quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015: ''1.Lãi suất vay do các bên thỏa thuận. Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm, của khoản tiền vay, trừ trường hợp luật khác có liên quan quy định khác. Căn cứ tình hình thực tế và theo đề xuất của Chính phủ, Ủy ban thường vụ Quốc hội quyết định điều chỉnh mức lãi suất nói trên và báo cáo Quốc hội tại kỳ họp gần nhất; 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.

2.Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về lãi suất thì thì được xác định bằng 50% mức lãi xuất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều này tại thời điểm trả nợ".

Căn cứ quy định của pháp luật nêu trên thì mức lãi suất được áp dụng là 10%/năm. Ngày 30/8/2018 là ngày bắt đầu tính thời hạn 40 ngày trả tiền của Bị đơn, nên Nguyên đơn yêu cầu tính lãi từ ngày 10/10/2018 là có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ sao kê chi tiết phát sinh và bảng chiết tính lãi do Nguyên đơn cung cấp thể hiện từ ngày 10/10/2018 đến ngày 09/10/2019 Bị đơn đã trả cho Nguyên đơn 270.000.000đ nợ gốc, tiền lãi trong giai đoạn này là: 812.327.000đ – 270.000.000đ = 542.317.000đ x10%/năm = 54.231.700đ.

Căn cứ sao kê chi tiết phát sinh và bảng chiết tính lãi do Nguyên đơn cung cấp thể hiện từ ngày 10/10/2019 đến ngày 09/10/2020 Bị đơn đã trả cho Nguyên đơn 147.000.000đ nợ gốc, tiền lãi trong giai đoạn này là: 542.317.000đ – 147.000.000đ = 395.317.000đ x10%/năm = 39.531.700đ.

Căn cứ sao kê chi tiết phát sinh và bảng chiết tính lãi do Nguyên đơn cung cấp thể hiện từ ngày 10/10/2020 đến ngày 09/10/2021 Bị đơn đã trả cho Nguyên đơn 151.000.000đ nợ gốc, tiền lãi trong giai đoạn này là: 395.317.000đ – 151.000.000đ = 244.317.000đ x10%/năm = 24.431.700đ.

Căn cứ sao kê chi tiết phát sinh và bảng chiết tính lãi do Nguyên đơn cung cấp thể hiện từ ngày 10/10/2021 đến ngày 09/10/2022 Bị đơn đã trả cho Nguyên đơn 100.000.000đ nợ gốc, tiền lãi trong giai đoạn này là: 244.317.000đ – 100.000.000đ = 144.317.000đ x10%/năm = 14.431.700đ.

Từ ngày 10/10/2022 đến 09/10/2023 Bị đơn không trả tiền cho Nguyên đơn, nên tiền lãi trong giai đoạn này là 144.317.000đ x10%/năm = 14.431.700đ.

Tổng số tiền lãi Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải trả từ ngày 10/10/2018 đến ngày 09/10/2023 là: 54.231.700đ + 39.531.700đ + 24.431.700đ + 14.431.700đ + 14.431.700đ = 147.058.500đ.

Căn cứ quy định của pháp luật thì Bị đơn phải có trách nhiệm trả lãi cho Nguyên đơn 10%/năm theo dư nợ giảm dần theo từng thời điểm thanh toán cho đến ngày Tòa án xét xử. Đối chiếu với vụ án này thì Bị đơn phải có trách nhiệm trả lãi cho Nguyên đơn 10%/năm trên số nợ gốc giảm dần theo 32 đợt thanh toán, số tiền lãi của đợt trả cuối cùng được tính đến ngày xét xử (ngày 17/4/2024). Tuy nhiên, Nguyên đơn chỉ yêu cầu Bị đơn phải trả lãi 10%/năm của đợt thanh toán cuối cùng theo từng giai đoạn nêu trên và tính lãi từ ngày 10/10/2018 đến ngày 09/10/2023, số tiền lãi phải trả là 147.058.500đ là có lợi cho Bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn và buộc Bị đơn phải trả cho Nguyên đơn 147.058.500đ tiền lãi.

[5] Như vậy, tổng số nợ gốc và lãi Bị đơn phải trả cho Nguyên đơn là: 144.317.000đ +147.058.500đ = 291.375.500đ.

[6] Về thời hạn thanh toán: Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là không trái quy định của pháp luật, nên chấp nhận.

[7] Về án phí: Căn cứ Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, trả lại Nguyên đơn 7.284.387đ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, Bị đơn phải chịu 14.568.775đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 1 Điều 28; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 238; Khoản 1 Điều 273; Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ vào Khoản 1 Điều 351; Điều 352; Điều 357; Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Căn cứ vào Khoản 1, Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 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, lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn – ông Hà Nguyên H.

Buộc Công ty TNHH S có trách nhiệm trả cho ông Hà Nguyên H 291.375.500đ (Hai trăm chín mươi mốt triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn năm trăm đồng), bao gồm: 144.317.000đ nợ gốc và 147.058.500đ tiền lãi.

2/ Về thời hạn thanh toán: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3/ Về địa điểm thanh toán: Thi hành tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

4/ Kể từ ngày ông Hà Nguyên H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH S còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5/ Về án phí: Công ty TNHH S phải chịu 14.568.775đ (Mười bốn triệu năm trăm sáu mươi tám ngàn bảy trăm bảy mươi lăm đồng) án phí Dân sự sơ thẩm.

Trả lại ông Hà Nguyên H 7.284.387đ (Bảy triệu hai trăm tám mươi bốn ngàn ba trăm tám mươi bảy đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2023/0024390 ngày 22/12/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự (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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

7/ Về quyền kháng cáo: Ông Hà Nguyên H có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Công ty TNHH S có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày được tống đạt hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

8/ Về quyền kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh; Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự./.

Nơi nhận:
-Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình;
-Chi cục Thi hành án Dân sự quận Tân Bình;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Mai Hương