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: 02/2024/DS-ST
Ngày: 08/01/2024
V/v tranh chấp về thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

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: Ông Nguyễn Minh Hoàng
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Thái Thục Hiền
2. Ông Đoàn Văn Rỹ

- ***Thư B phiên tòa***: Bà Hứa Hồng Đào - Thư B 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 tòa*: Bà Hoàng Thị Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận 8, thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án thụ lý số 133/2023/TLST-DS ngày 02 tháng 06 năm 2023 về tranh chấp thực hiện nghĩa vụ trả tiền, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 304/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 238/2023/QĐST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Quách Thiện A; địa chỉ: Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Vũ Đắc B; địa chỉ: phường 7, quận 11, thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 11/2/2023) (có mặt).

2. *Bị đơn*: Công ty TNHH Sản xuất – Thương Mại – Dịch vụ C; địa chỉ: đường An Dương Vương, phường 16, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông D; địa chỉ: chung cư Phường 6, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 12/6/2023) (vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Huỳnh Thị Phương E; địa chỉ: Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Vũ Đắc B; địa chỉ: phường 7, quận 11, thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 21/6/2023) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và bản khai, nguyên đơn là ông Quách Thiện A trình bày:

- Ngày 07/7/2017, ông và Công ty trách nhiệm hữu hạn sản xuất–thương mại–dịch vụ C (gọi tắt là Công ty C) B Hợp đồng Căn hộ Chung cư cao tầng An Sinh số B-12-11/HĐMB/ANSINH. Theo đó, Công ty C sẽ bán cho ông căn hộ số 11 tại tầng 12, block B thuộc Chung cư cao tầng An Sinh Phường 4, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh với giá là 1.268.259.520 đồng chia thành nhiều đợt. Ông đã đưa trước cho Công ty số tiền 380.470.000 đồng. Ngày bàn giao căn hộ dự kiến là 31/12/2018, có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với ngày dự kiến tối đa là 06 tháng. Nhưng do tiến độ thi công chậm nên ngày 29/1/2019, ông và Công ty C thỏa thuận B Biên bản thanh lý hợp đồng số B-12-11/ANSINH/BBTL/TB/2019; theo đó, Công ty C đồng ý hoàn trả cho ông số tiền đã nhận là 380.470.000 đồng và bồi thường 30% trên tổng số tiền mà ông đã thanh toán tương đương 114.141.000 đồng, tổng cộng là 494.611.000 đồng chia thành 3 đợt như sau: đợt 1 trả 98.922.200 vào ngày 30/4/2019; đợt 2 trả 148.383.300 đồng vào ngày 31/05/2019; đợt 3 trả 247.305.500 đồng vào ngày 30/06/2019. Theo thỏa thuận của biên bản thanh lý hợp đồng, nếu công ty C không chi trả đúng hạn thì phải chịu lãi suất phạt quá hạn là 18%/năm trên tổng số tiền chậm thanh toán, được tính từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả.

- Tiếp theo, ngày 18/8/2017, ông và Công ty C đã B Hợp đồng Căn hộ Chung cư cao tầng An Sinh số A-8-24/HĐMB/ANSINH.Theo đó, Công ty C sẽ bán cho ông 1 căn hộ số 24 tại tầng 8, block A thuộc Chung cư cao tầng An Sinh Phường 4, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh với giá là 1.281.500.801 đồng chia thành nhiều đợt. Ông đã đưa trước cho Công ty số tiền 384.460.000 đồng. Ngày bàn giao căn hộ dự kiến là 30/9/2018. Ngày bàn giao thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với ngày dự kiến tối đa là 06 tháng. Nhưng do tiến độ thi công chậm nên ngày 29/1/2019, ông và Công ty C thỏa thuận B Biên bản thanh lý hợp đồng số A-8-24/ANSINH/BBTL/TB/2019; theo đó, Công ty C đồng ý hoàn trả cho ông số tiền đã nhận là 384.460.000 đồng và bồi thường 30% trên tổng số tiền mà ông đã thanh toán tương đương 115.338.000 đồng, tổng cộng là 499.798.000 đồng chia thành 3 đợt như sau: đợt 1 trả 99.959.600 vào ngày 30/4/2019; đợt 2 trả 149.939.400 đồng vào ngày 31/05/2019; đợt 3 trả 249.899.000 đồng vào ngày 30/06/2019. Theo thỏa thuận của biên bản thanh lý hợp đồng nếu công ty C không chi trả đúng hạn thì phải chịu lãi suất phạt quá hạn là 18%/năm trên tổng số tiền chậm thanh toán, được tính từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả.

- Cùng ngày 18/8/2017, ông và công ty trách nhiệm hữu hạn sản xuất–thương mại–dịch vụ C B Hợp đồng Căn hộ Chung cư cao tầng An Sinh số A-8-25/HĐMB/ANSINH.Theo đó, Công ty C sẽ bán cho ông 1 căn hộ số 25 tại tầng 8, block A thuộc Chung cư cao tầng An Sinh Phường 4, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh với giá là 1.616.468.824 đồng chia thành nhiều đợt. Ông đã đưa trước cho Công ty số tiền 484.930.000 đồng. Ngày bàn giao căn hộ dự kiến là 30/9/2018. Ngày bàn giao thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với ngày dự kiến tối đa là 06 tháng. Nhưng do tiến độ thi công chậm nên ngày 29/1/2019, ông và Công ty C thỏa thuận B Biên bản thanh lý hợp đồng số A-8-25/ANSINH/BBTL/TB/2019; theo đó, Công ty C đồng ý hoàn trả cho ông số tiền đã nhận là 484.930.000 đồng và bồi thường 30% trên tổng số tiền mà ông đã thanh toán tương đương 145.479.000 đồng, tổng cộng là 630.409.000 đồng chia thành 3 đợt như sau: đợt 1 trả 126.081.800 vào ngày 30/4/2019; đợt 2 trả 189.122.700 đồng vào ngày 31/05/2019; đợt 3 trả 315.204.500 đồng vào ngày

30/06/2019. Theo thỏa thuận của biên bản thanh lý hợp đồng nếu công ty C không chi trả đúng hạn thì phải chịu lãi suất phạt quá hạn là 18%/năm trên tổng số tiền chậm thanh toán, được tính từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả.

Tính đến nay, Công ty C chỉ trả cho ông 30.000.000 đồng vào ngày 07/5/2019 và 60.000.000 đồng vào ngày 08/7/2021. Nay ông yêu cầu Công ty C trả theo cam kết khi B ba biên bản thanh lý hợp đồng số tiền còn lại là 1.534.818.000 đồng và tiền lãi theo biên bản thanh lý hợp đồng 18%/năm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.289.044.273 đồng, trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn là Công ty C trình bày: Công ty và ông Quách Thiện A có B 3 Hợp đồng: Hợp đồng Căn hộ Chung cư cao tầng An Sinh số B-12-11/HĐMB/ANSINH ngày 07/7/2017; Hợp đồng Căn hộ Chung cư cao tầng An Sinh số A-8-24/HĐMB/ANSINH ngày 18/8/2017; Hợp đồng Căn hộ Chung cư cao tầng An Sinh số A-8-25/HĐMB/ANSINH ngày 18/8/2017. Tổng cộng số tiền đã thu của ông A là 1.249.760.000 đồng. Sau khi thanh lý 3 hợp đồng Công ty đã trả cho ông A được 90.000.000 đồng. Do gặp nhiều khó khăn nên chỉ đồng ý trả lại số tiền đã nhận của ông A, bỏ phần lãi phạt 30%, cũng như bỏ lãi chậm trả theo như biên bản thanh lý hợp đồng đã B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị Phương E trình bày: Bà là vợ của ông Quách Thiện A. Tiền mà ông A mua căn hộ của Công ty C là tiền riêng của ông A nên bà thống nhất ý kiến của ông A.

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; đương sự chấp hành tốt pháp luật tố tụng khi tham gia tố tụng dân sự; Về phần nội dung vụ án đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Xét nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án tranh chấp thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo biên bản thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ được quy định tại các Điều 274, 280 của Bộ luật dân sự. Do trụ sở bị đơn tại Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh, theo quy định tại khoản 14 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự .

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn:

Căn cứ các bản sao Biên bản thanh lý hợp đồng thì có căn cứ chứng minh ông Quách Thiện A và Công ty C có B 3 Hợp đồng: Hợp đồng Căn hộ Chung cư cao tầng An Sinh số B-12-11/HĐMB/ANSINH ngày 07/7/2017; Hợp đồng Căn hộ Chung cư cao tầng An Sinh số A-8-24/HĐMB/ANSINH ngày 18/8/2017; Hợp đồng Căn hộ Chung cư cao tầng An Sinh số A-8-25/HĐMB/ANSINH ngày 18/8/2017. Trong quá trình thực hiện hợp đồng các đương sự đã có thỏa thuận chấm dứt việc thực hiện hợp đồng và thanh lý hợp đồng theo ba Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 29/1/2019. Sự thỏa thuận của các đương sự do tự nguyện, không trái pháp luật và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 422 của Bộ luật dân sự nên ba biên bản thanh lý hợp đồng có hiệu lực.

Căn cứ vào các điều khoản thỏa thuận của ba biên bản thanh lý hợp đồng, các đương sự tự nguyện thỏa thuận về việc bồi thường hợp đồng như sau: Công ty C đồng ý hoàn trả lại cho ông Quách Thiện A tổng số tiền đã nhận là 1.249.860.000 đồng và bồi thường 30% trên tổng số tiền đã nhận là 374.958.000 đồng. Số tiền trả được chia thành 03 đợt lần lượt như sau: Đợt 1 sẽ vào ngày 30/4/2019 với tổng số tiền là 324.963.600 đồng, đợt 2 vào ngày 31/05/2019 với tổng số tiền là 487.445.400 đồng, đợt 3 vào ngày 30/06/2019 với tổng số tiền là 812.409.000 đồng. Tuy nhiên Công ty C chỉ thanh toán được số tiền 30.000.000 đồng vào ngày 07/5/2019 và 60.000.000 đồng vào ngày 08/7/2021 nên đã vi phạm thỏa thuận thời hạn thanh toán. Việc ông Quách Thiện A yêu cầu thanh toán số tiền lãi theo mức lãi suất 18%/năm là phù hợp với thỏa thuận trong ba Biên bản thanh lý hợp đồng và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015. Số tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm mà nguyên đơn yêu cầu là 1.289.044.273 đồng đã tính đúng theo lãi suất thỏa thuận trong biên bản thanh lý hợp đồng nên được chấp nhận.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Quách Thiện A, buộc Công ty C phải thanh toán cho ông Quách Thiện A số tiền là nợ gốc còn lại là 1.534.818.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.289.044.273 đồng, tổng cộng là 2.823.862.273 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 2.823.862.273 đồng nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 72.000.000 đồng + (2% x 823.862.273 đồng) = 72.000.000 đồng + 16.477.252 đồng = 88.477.252 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 14 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào các Điều 274, 278. 280, 357, 418, 422, 468 của Bộ luật dân sự; Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất – Thương Mại – Dịch vụ C trả cho ông Quách Thiện A số tiền 2.823.862.273 (hai tỷ tám trăm hai mươi ba triệu tám trăm sáu mươi hai ngàn hai trăm bảy mươi ba) đồng. Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong biên bản thanh lý hợp đồng.

2. Án phí Tòa án:

Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất – Thương Mại – Dịch vụ C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 88.477.252 (tám mươi tám triệu bốn trăm bảy mươi bảy ngàn hai trăm năm mươi hai) đồng.

3. 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.

4. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận bản án hoặc tính từ ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận:
- VKSND Quận 8;
- Chi cục THADS Quận 8;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Minh Hoàng

HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN**