

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

V/v “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”

Ngày 06/10/2018, bà T và Công ty Đ ký Biên bản thanh lý hợp đồng số 610/2018/BBTL-ĐT. Theo nội dung Biên bản thanh lý, phía bị đơn phải thanh toán cho bà T số tiền 999.273.257 đồng, thời hạn thanh toán là trong vòng 24 ngày kể từ ngày ký biên bản thanh lý. Tuy nhiên, bị đơn chỉ mới thanh toán cho bà T số tiền 499.273.257 đồng và vẫn còn nợ số tiền 500.000.000 đồng.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thanh toán các khoản sau (nợ lãi tạm tính đến ngày 01/10/2019):

- Nợ gốc là: 500.000.000 đồng;
- Nợ lãi là: 45.650.000 đồng;
- Tổng cộng: 545.650.000 đồng.

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ, giấy triệu tập lên tòa tự khai, hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng bị đơn Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Sản xuất Đ vẫn vắng mặt không lý do, cũng không có ý kiến gửi Tòa.

Tại phiên tòa,

Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là: 500.000.000 đồng và nợ lãi tạm tính từ ngày 05/10/2019 đến ngày 13/7/2022 theo mức lãi suất 10%/năm là: 128.650.000 đồng, tổng cộng: 628.650.000 đồng, trả một lần ngay khi bản án của Tòa có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn vắng mặt không có lý do mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày và tranh luận của các bên đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Sản xuất Đ trả các khoản tiền còn thiếu theo Biên bản thanh lý hợp đồng số 610/2018/BBTL-ĐT ngày 06/10/2018. Đây là quan hệ tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Công ty Đ có địa chỉ tại quận X, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình theo qui định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Phía bị đơn - Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Sản xuất Đ mặc dù đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán khoản tiền còn thiếu là 500.000.000 đồng nợ gốc và 128.650.000 đồng nợ lãi, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về số nợ gốc, theo nội dung tại Biên bản thanh lý hợp đồng số 610/2018/BBTL-ĐT ngày 06/10/2018 và Biên bản làm việc ngày 27/9/2019 thì bị đơn có thỏa thuận thanh toán cho nguyên đơn số tiền 999.273.257 đồng, thời hạn thanh toán là trong vòng 24 ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý. Thực hiện nội dung thỏa thuận, bị đơn đã thanh toán 02 lần với tổng số tiền đã trả 499.273.257 đồng. Số tiền còn lại 500.000.000 đồng, bị đơn không tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án cho bị đơn, bị đơn đã biết về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng bị đơn không có ý kiến tranh chấp hay phản đối

yêu cầu khởi kiện. Như vậy, có căn cứ xác định bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng. Việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu đòi lại số tiền còn thiếu là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Về khoản tiền lãi, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả thêm tiền lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán tính từ ngày 05/10/2019 đến thời điểm xét xử vụ án ngày 13/7/2022 (31 tháng) theo mức lãi suất 0,83%/tháng (10%/năm) cụ thể như sau:

$500.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\% \times 31 \text{ tháng} = 128.650.000 \text{ đồng}.$

Xét thấy, tại biên bản làm việc ngày 27/9/2019, nguyên đơn đề nghị bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc còn thiếu là 500.000.000 đồng trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày 28/9/2019. Bị đơn xác nhận số nợ gốc còn nợ lại nguyên đơn, đã được Tòa án thông báo về việc yêu cầu tính lãi của nguyên đơn nhưng vẫn không có ý kiến tranh chấp gì. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự "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 thì lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều này tại thời điểm trả nợ.*". Do đó, nguyên đơn yêu cầu tính lãi từ ngày 05/10/2019 theo mức lãi suất 10 %/ năm là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Như vậy, số tiền bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tổng cộng là: 628.650.000 đồng, bao gồm 500.000.000 đồng nợ gốc và 128.650.000 đồng nợ lãi.

[3] Về thời hạn thanh toán, xét bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã lâu gây ảnh hưởng tới quyền lợi chính đáng của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả một lần số công nợ ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí: Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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 và lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí trên số tiền 628.650.000 đồng phải trả cho nguyên đơn. Án phí bị đơn phải chịu là 29.146.000 đồng. Hoàn lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các điều 357, 468 và 471 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn – Bà Phạm Thị Bích T:

Buộc công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Sản xuất Đ có trách nhiệm trả cho bà Phạm Thị Bích T số tiền là **628.650.000** (Sáu trăm hai mươi tám triệu sáu trăm năm mươi ngàn) đồng, trong đó nợ gốc là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng, nợ

lãi là: 128.650.000 (*Một trăm hai mươi tám triệu, sáu trăm năm mươi ngàn*) đồng để chấm dứt nghĩa vụ thanh toán theo Biên bản thanh lý hợp đồng số 610/2018/BBTL-ĐT ngày 06/10/2018 và Biên bản làm việc ngày 27/9/2019 mà các bên đã ký kết.

Phương thức và thời hạn thanh toán: Thanh toán một lần, ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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 án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Sản xuất Đ phải chịu án phí sơ thẩm là 29.146.000 (*Hai mươi chín triệu, một trăm bốn mươi sáu ngàn*) đồng.

Hoàn lại cho bà Phạm Thị Bích T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0039302 ngày 23/10/2019 và 12.613.000 (*Mười hai triệu sáu trăm mười ba ngàn*) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0068143 ngày 12/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS ND Q.Tân Bình;
- Chi cục THADS Q.Tân Bình;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Vũ Văn Hiếu