

Bản án số: 348/2018/DS-ST

Ngày: 26-7-2018.

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Phương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hương;

2. Ông Mai Trọng Thắng.

- Thư ký Tòa án: Ông Chiêm Tiền Quý Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Bà Trần Thị Yến Hòa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 26/7/2018 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 7, Tp.HCM xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 333/2016/TLST-DS ngày 14/11/2017 về tranh chấp “Hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 101/2018/QĐST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trương Thị S, sinh năm 1953; địa chỉ: 254 đường D, Văn Thánh B, Phường 25, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Quốc K, sinh năm 1986; địa chỉ: 57/1 Bông S, Phường 5, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: 56B Hoa C, Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 00014865 quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/7/2018) (có mặt).

Bị đơn: Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản VN; địa chỉ trụ sở: B17 đường D4, khu tái định cư PM, phường PM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện hợp pháp của Công ty: Bà Đoàn Thị H, sinh năm 1983; địa chỉ: 167/23A Phạm Hữu L, khu tái định cư PM, phường PM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: B17 đường D4, khu tái định cư PM, phường PM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 18/02/UQ-VNI ngày 25/01/2018 của Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản VN) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Phạm Quốc K trình bày:

Thông qua người quen giới thiệu, bà Trương Thị S biết được Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Viên N – nay là Công ty cổ phần đầu tư bất động sản VN (gọi tắt là Công ty) có chính sách nộp tiền tiết kiệm theo chương trình Quỹ tiết kiệm nhà ở. Khi tham gia sẽ phải làm Đơn đăng ký nộp tiền mua chứng chỉ,

theo thông báo và mẫu của Công ty. Chứng chỉ quỹ tiết kiệm nhà ở là chứng chỉ do Công ty cấp, xác nhận người mua đã nộp số tiền tiết kiệm theo mệnh giá của chứng chỉ và xác nhận quyền chuyển đổi chứng chỉ thành quyền mua nhà với đơn giá xây dựng gốc. Khi Công ty xây nhà, nếu từ chối quyền chuyển đổi chứng chỉ thành quyền mua nhà thì có quyền đề nghị Công ty trả lại toàn bộ tiền gốc và lãi suất bằng 100% lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước ban hành. Nếu sau ngày 09/01/2014 mà Công ty vẫn chưa xây nhà, có quyền yêu cầu Công ty trả lại toàn bộ tiền gốc (số tiền đã góp) và lãi suất với mức bằng 200% của lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước ban hành hoặc tiếp tục chờ mua nhà của Công ty. Ngày 24/02/2012, bà Trương Thị S và ông Trần Quý Dương ký kết Giấy đề nghị về việc chuyển tên chứng chỉ số 12/0001/CN-CC-VNI, theo đó ông Dương chuyển nhượng cho bà S 12 (mười hai chứng chỉ) với tổng số tiền là 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng). Sau khi nhận chuyển nhượng các chứng chỉ trên, bà S tiếp tục mua chứng chỉ quyền mua nhà với Công ty với tổng số tiền 205.000.000đ (hai trăm lẻ năm triệu đồng).

Ngày 10/01/2014, bà có gửi văn bản Yêu cầu trả nợ đến Công ty. Tại Biên bản làm việc về việc xác nhận công nợ ngày 14/01/2014, thể hiện nội dung làm việc như sau: bên bà Trương Thị S không tiếp tục tham gia quy chế quỹ tiết kiệm nhà ở, bên Công ty phải trả cho bên bà S số tiền gốc là 205.000.000đ (hai trăm lẻ năm triệu đồng), tiền lãi tính đến ngày 09/01/2014 là 66.127.000đ (sáu mươi sáu triệu một trăm hai mươi bảy ngàn đồng), tổng số tiền mà Công ty cổ phần đầu tư bất động sản VN phải trả là 271.127.000đ (hai trăm bảy mươi một triệu một trăm hai mươi bảy ngàn đồng), bà S yêu cầu Công ty phải thanh toán tiền lãi trong vòng 30 ngày, kể từ ngày 14/01/2014, tiền gốc phải thanh toán trong vòng 06 tháng kể từ ngày 14/01/2014. Ngày 24/4/2014, Công ty có gửi cho bà S công văn số 14/24/CV-VNI về việc giải quyết nợ đối với khách hàng chứng chỉ, đề nghị gia hạn thời hạn thanh toán số tiền trên đến ngày 09/01/2015, khách hàng sẽ được hưởng lãi suất trên tổng số tiền Công ty phải thanh toán kể từ ngày 09/01/2014 cho đến ngày 09/01/2015, mức lãi suất bằng mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm 01 năm tại Ngân hàng Vietcombank. Tuy nhiên, quá thời hạn trên, Công ty vẫn không thực hiện nghĩa vụ các cam kết trên nên bà có nộp đơn khởi kiện và được Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án số 81/2016/TLST – KDTM vào ngày 17/10/2016. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, phía Công ty một lần nữa cam kết sẽ thanh toán hết tiền cho bà, vì tin tưởng vào thiện chí thanh toán của Công ty nên bà đã rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 300/2016/QĐST-DS ngày 05/12/2016. Sau đó, Công ty có Thông báo số 17/02/TB-TGD-VNI ngày 27/02/2017 về việc kế hoạch trả nợ cho khách hàng sở hữu chứng chỉ quyền mua nhà từ ngày 30/3/2017 đến ngày 30/01/2019 sẽ thanh toán dứt điểm tiền còn nợ, tuy nhiên đến nay vẫn không thực hiện nghĩa vụ trên.

Tại đơn khởi kiện ngày 13/9/2017, nguyên đơn bà Trương Thị S yêu cầu Công ty phải thanh toán tiền gốc và lãi đến ngày 09/01/2014 là 205.000.000đ + 66.127.000đ = 271.127.000đ (hai trăm bảy mươi một triệu một trăm hai mươi

bảy ngàn đồng). Theo Quyết định 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 thì lãi suất cơ bản là 9%/năm, tương đương 0,75%/tháng. Số tiền lãi tính từ ngày 14/01/2014 đến ngày 14/6/2017 (thời gian là 41 tháng) là $271.127.000đ \times 0,75\% \times 200\% \times 40 \text{ tháng} = 166.743.105đ$ (một trăm sáu mươi sáu triệu bảy trăm bốn mươi ba ngàn một trăm lẻ năm đồng). Tổng cộng là 437.870.105đ (bốn trăm ba mươi bảy triệu tám trăm bảy mươi ngàn một trăm lẻ năm đồng).

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn sửa đổi yêu cầu về mức lãi suất, cụ thể yêu Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh buộc bị đơn là Công ty cổ phần bất động sản VN phải trả cho bà Thủy số tiền nợ gốc là 205.000.000đ (hai trăm lẻ năm triệu đồng) và tiền lãi tính từ ngày 19/01/2009 đến ngày 09/01/2014 với mức lãi suất 9%/năm là 71.052.000đ (bảy mươi một triệu không trăm năm mươi hai ngàn đồng); tiền lãi tính từ ngày 10/01/2014 đến 25/7/2018 được tính như sau: lấy tiền vốn gốc là 205.000.000đ (hai trăm lẻ năm triệu đồng) cộng với tiền lãi từ ngày 19/01/2009 đến ngày 09/01/2014 là 71.052.000đ (bảy mươi một triệu không trăm năm mươi hai ngàn đồng) thành vốn gốc mới nhân với mức lãi suất 7.5%/năm, như vậy tiền lãi tính từ ngày 10/01/2014 đến ngày 25/7/2018 là 108.530.644đ (một trăm lẻ tám triệu năm trăm ba mươi ngàn sáu trăm bốn mươi bốn đồng) - cách tính tiền lãi này nguyên đơn cho rằng là theo quy định tại khoản 5 Điều 474 Bộ Luật dân sự năm 2005 đồng thời nguyên đơn xác nhận các bên đương sự không có thỏa thuận phương thức tính tiền lãi như trên trong hợp đồng. Tổng số tiền bà S yêu cầu Công ty phải trả là 384.583.144đ (ba trăm tám mươi bốn triệu năm trăm tám mươi ba ngàn một trăm bốn mươi bốn đồng), trả làm 01 lần ngay sau khi bản án có hiệu lực thi hành.

Đề nghị của bị đơn:

Công ty cổ phần đầu tư bất động sản VN (trước đây là Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Viên Nam) xác nhận có còn nợ bà Trương Thị S số tiền vốn gốc là 205.000.000đ (hai trăm lẻ năm triệu đồng); và tiền lãi tính từ 19/01/2009 đến 09/01/2014 với mức lãi suất 9%/năm là 71.052.500đ (bảy mươi một triệu không trăm năm mươi hai ngàn năm trăm đồng). Bị đơn đồng ý với mức lãi suất mà nguyên đơn áp dụng từ 10/01/2014 đến 25/7/2018 là 7,5%/năm nhưng không đồng ý với cách tính tiền lãi từ gian này của nguyên đơn,

Do hiện nay tình hình tài chính của Công ty đang gặp khó khăn, nên Công ty đề nghị nguyên đơn chấp thuận cho Công ty thanh toán 60% tiền vốn ngay sau khi có bản án, 40% tiền vốn còn lại Công ty sẽ thanh toán hạn cuối vào ngày 30/12/2018, toàn bộ tiền lãi Công ty sẽ thanh toán hạn cuối vào ngày 30/6/2019.

Phần các đương sự thống nhất với nhau tại phiên tòa:

- Các bên đương sự cùng xác nhận giao dịch giữa bà S và Công ty không phải là giao dịch mua bán nhà, không phải góp vốn mua nhà mà chỉ là giao dịch vay tài sản (cụ thể là vay tiền), có lãi suất, có thời hạn thanh toán.

- Công ty xác nhận có vay của bà S số tiền 205.000.000đ (hai trăm lẻ năm triệu đồng) thời hạn bị đơn phải thanh toán tiền cho nguyên đơn là vào ngày 09/01/2014.

- Việc cho vay tiền được thực hiện hàng tháng từ ngày 19/01/2009, mỗi tháng nguyên đơn cho bị đơn vay 5.000.000đ (năm triệu đồng). Tổng số tiền nguyên đơn đã cho bị đơn vay là 205.000.000đ (hai trăm lẻ năm triệu đồng).

- Các bên xác nhận mức lãi suất thỏa thuận cho khoản vay từ ngày 19/01/2009 đến ngày 09/01/2014 (04 năm 11 tháng 20 ngày) là mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định là 9% năm; còn lãi suất từ ngày 10/01/2014 đến ngày 25/7/2018 (04 năm 06 tháng 15 ngày) các đương sự thống nhất áp dụng lãi suất 7,5%/năm.

- Công ty xác nhận số tiền vốn gốc mà Công ty còn nợ bà S là 205.000.000đ (hai trăm lẻ năm triệu đồng).

- Công ty xác định còn nợ tiền lãi của bà S từ ngày 19/01/2009 đến ngày 09/01/2014 là 71.052.500đ (bảy mươi một triệu không trăm năm mươi hai ngàn năm trăm đồng).

- Công ty đồng ý trả cho bà S toàn bộ số tiền vốn gốc và tiền lãi từ thời gian 19/01/2009 đến 09/01/2014.

Phần các đương sự không thống nhất với nhau tại phiên tòa:

- Lãi suất từ ngày 10/01/2014 đến 25/7/2018, nguyên đơn yêu cầu được tính như sau: cộng tiền vốn gốc còn thiếu là 205.000.000đ vào tiền lãi từ ngày 19/01/2009 là 71.052.000đ (bảy mươi một triệu không trăm năm mươi hai ngàn đồng) thành tiền vốn gốc mới rồi nhân với mức lãi suất 7,5%/năm. Bị đơn không đồng ý với cách tính của nguyên đơn.

- Về thời hạn thanh toán và phương thức thanh toán: nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tổng số tiền vốn gốc và tiền lãi làm 01 lần ngay sau khi bản án có hiệu lực thi hành; bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn 60% tiền vốn ngay sau khi có bản án, 40% tiền vốn còn lại bị đơn sẽ thanh toán hạn cuối vào ngày 30/12/2018, toàn bộ tiền lãi bị đơn sẽ thanh toán hạn cuối vào ngày 30/6/2019.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 phát biểu ý kiến:

I. Việc tuân theo pháp luật tố tụng:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

* Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:

- Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định về thẩm quyền thụ lý đúng quy định tại các Điều từ 26 đến Điều 40 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Việc xác định tư cách tham gia tố tụng đúng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các điều từ 93 đến 97 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và cho đương sự đúng quy định tại Điều 195, 196 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015. Thực hiện đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 về thời hạn chuẩn bị xét xử.

* Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:

- Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

- Nguyên đơn và người đại diện đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn và người đại diện chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

II. Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ vào lời trình bày và thừa nhận của các bên, căn cứ vào biên bản làm việc về việc xác nhận công nợ ngày 14/01/2014 giữa Công ty CP Đầu tư BĐS VN và bà Phạm Thị Thu Thủy là người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị S, căn cứ vào Thông báo số 17/TB-TGD-VNI ngày 27/02/2017 của Công ty CP Đầu tư BĐS VN, có cơ sở cho rằng: Bà S có tham gia vào quỹ tiết kiệm nhà ở của Công ty CP Đầu tư BĐS VN theo Quy chế quỹ tiết kiệm nhà ở số 09/001/QĐ-TG-VNI Quy chế quỹ tiết kiệm nhà ở số 09/002/QĐ-TG-VNI (thông qua nhận chuyển nhượng và trực tiếp góp tiền mua chứng chỉ).

Theo đó, bà S nhận chuyển nhượng từ ông Trần Quý Dương sở hữu 12 chứng chỉ quyền mua nhà với giá trị 60.000.000đ ngày 24/02/2012. Tiếp đó, hàng tháng bà S tiếp tục mua chứng chỉ, đồng nghĩa với việc cho phía công ty vay tiền, số tiền cho vay mỗi tháng là 5.000.000 đồng, mọi quyền và nghĩa vụ của bà S được thực hiện theo Quy chế quỹ tiết kiệm nhà ở tại Quyết định số 09/001/QĐ-TG-VNI ngày 02/01/2009. Trên thực tế, bà S đã mua của Công ty CP BĐS VN tổng cộng 41 chứng chỉ quyền mua nhà với giá trị là 205.000.000đ. Theo thỏa thuận, đến ngày 09/02/2014, bà S sẽ được dùng chứng chỉ đang sở hữu để mua nhà của Công ty CP Đầu tư BĐS VN. Tuy nhiên, đã hết thời hạn quy định là ngày 09/02/2014 nhưng phía Công ty cổ phần đầu tư bất động sản VN vẫn không có nhà để giao cho bà S.

Theo quy định tại khoản 4,5 Điều 4 Quy chế quỹ tiết kiệm nhà ở số 09/001/QĐ-TG-VNI ngày 02/01/2009 thì khách hàng có quyền từ chối quyền chuyển đổi chứng chỉ thành quyền mua nhà và yêu cầu công ty trả lại toàn bộ tiền gốc và lãi, trường hợp sau ngày 09/01/2014, công ty chưa xây nhà thì khách hàng có quyền yêu cầu công ty trả lại toàn bộ tiền gốc và lãi suất bằng 200% lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước ban hành hoặc tiếp tục chờ mua nhà của công ty. Theo Điều 3 Quy chế quỹ tiết kiệm nhà ở số 09/002/QĐ-TG-VNI quy định quyền của người sở hữu chứng chỉ quyền mua nhà thì khách hàng có quyền đòi nợ hoặc chuyển đổi quyền đòi nợ thành quyền mua nhà.

Như vậy, trên thực tế, cho đến ngày 09/01/2014, phía Công ty CP BĐS VN vẫn chưa có nhà để giao cho người sở hữu chứng chỉ, bà S hiện không có nhu cầu mua nhà nên đã thực hiện việc yêu cầu Công ty trả tiền nhưng không được đáp ứng. Đại diện phía Công ty CP BĐS VN thừa nhận có nợ bà Trương Thị S là khách hàng sở hữu chứng chỉ quyền mua nhà của Công ty với số chứng chỉ là: 41 chứng chỉ, tương đương số tiền gốc là 205.000 đồng. Do tình hình khó khăn nên công ty có nguyện vọng để bà S nhận lại tiền với tiến độ thanh toán như Thông báo số 17/02/TB-TGD-VNI ngày 27/02/2017. Tuy nhiên, yêu cầu

này của Công ty không được phía bà S chấp nhận, do số tiền cho vay đã lâu, nếu kéo dài thời hạn trả nợ sẽ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Do đó, tính đến thời điểm này, bà S yêu cầu Công ty CP BĐS VN trả lại toàn bộ tiền gốc đã nhận theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều 4 Quy chế quỹ tiết kiệm nhà ở số 09/001/QĐ-TG-VNI và điểm b khoản 1 Điều 3 Quy chế quỹ tiết kiệm nhà ở số 09/002/QĐ-TG-VNI là có cơ sở nên chấp nhận.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chịu tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn là có cơ sở:

Về lãi suất trong hạn: tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu tính lãi suất bằng 200% lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước ban hành, giải thích: 150% lãi + 50% phạt vi phạm. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện nguyên đơn chỉ yêu cầu tính lãi trong hạn theo mức lãi suất 9%/năm, thời hạn tính từ 19/01/2009 đến 09/01/2014. Yêu cầu này phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 476 BLDS 2005 nên chấp nhận.

Về lãi suất quá hạn: nguyên đơn yêu cầu tính lãi quá hạn = (gốc + lãi trong hạn) x 7.5%/tháng. Xét thấy, lãi suất quá hạn được tính bằng 150% lãi trong hạn, ghi nhận của nguyên đơn và bị đơn về mức lãi suất 7,5%/tháng. Tuy nhiên, cách tính lãi của nguyên đơn trên số tiền gốc + tiền lãi trong hạn là tính lãi chồng lãi. Do đó, không có cơ sở chấp nhận cách tính lãi như trên.

Về phương thức trả: nguyên đơn yêu cầu trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Xét yêu cầu này là có cơ sở nên chấp nhận. Bị đơn yêu cầu được trả 60% nợ gốc ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, 40% nợ gốc còn lại sẽ trả vào ngày 30/12/2018, hạn cuối trả nợ lãi là ngày 30/6/2019, yêu cầu này là không có cơ sở nên không chấp nhận.

Căn cứ Điều 471, 474, 476 Bộ luật Dân sự 2005; căn cứ Điều 357, 468 BLDS 2015.

Đề nghị HĐXX tuyên:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả toàn bộ số nợ gốc, nợ lãi trong hạn. Riêng nợ lãi quá hạn, chỉ chấp nhận mức lãi suất, không chấp nhận cách tính lãi của nguyên đơn.

Về án phí: bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Nguyên đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được chấp nhận.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa;

Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, nguyên đơn, bị đơn.

XÉT THẤY:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ vào đơn khởi kiện và yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư bất động sản VN có địa chỉ trụ sở tại B17 đường D4, khu tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM thì đây là tranh

chấp “Hợp đồng vay tài sản” được quy định tại Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 471 Bộ luật dân sự năm 2005 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 7, Tp.HCM 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 yêu cầu của đương sự:

Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định phần các đương sự trình bày thống nhất tại phiên tòa là chứng cứ, là sự thật của vụ án.

2.1 Về yêu cầu của của các đương sự:

[] Tại phiên tòa hôm nay bị đơn là Công ty xác nhận còn nợ nguyên đơn là bà Trương Thị S số tiền vốn gốc là 205.000.000đ (hai trăm lẻ năm triệu đồng) và còn nợ tiền lãi từ ngày 19/01/2009 đến ngày 09/01/2014. Bị đơn đồng ý trả số tiền trên cho nguyên đơn, nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận này của các đương sự về việc bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền vốn gốc còn thiếu là 205.000.000đ (hai trăm lẻ năm triệu đồng) và tiền lãi từ ngày 19/01/2009 đến ngày 09/01/2014 là 71.052.000đ (bảy mươi một triệu không trăm năm mươi hai ngàn đồng).

[] Về yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán tiền lãi từ ngày 10/01/2014 đến ngày 25/07/2018, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều thỏa thuận thống nhất áp dụng mức lãi suất trong thời gian này là 7,5%/năm, xét thỏa thuận trên là không trái quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận trên của các đương sự.

Xét, về cách tính tiền lãi của nguyên đơn từ ngày 10/01/2014 đến 25/7/2018: nguyên đơn xác nhận các bên chỉ có thỏa thuận mức lãi suất cho vay là mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định, hoàn toàn không có thỏa thuận cách thức tính tiền lãi sau ngày 10/01/2014 - ngày bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán - đến ngày 25/7/2018 là được tính bằng cách tính: cộng tiền vốn gốc mà nguyên đơn đã cho bị đơn vay và tiền lãi từ ngày 19/01/2009 đến ngày 09/01/2014 thành tiền nợ gốc mới (205.000.000đ + 71.052.000đ) với mức lãi suất 7,5%/năm: $(205.000.000đ + 71.052.000đ) \times 7,5\%/năm = 108.530.644đ$ (một trăm lẻ tám triệu năm trăm ba mươi ngàn sáu trăm bốn mươi bốn đồng). Căn cứ đề phía nguyên đơn đưa ra cách tính toán trên là theo quy định tại khoản 5 Điều 474 Bộ Luật Dân sự năm 2005. Bị đơn không đồng ý với cách tính này của nguyên đơn.

Căn cứ vào quy định tại khoản 5 Điều 476 Bộ Luật dân sự năm 2005 quy định: “Trong trường hợp vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi trên nợ gốc và lãi nợ quá hạn theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng vay tại thời điểm trả nợ”, do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của phía nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả tiền lãi là 108.530.644đ (một trăm lẻ tám triệu năm trăm ba mươi ngàn sáu trăm bốn mươi bốn đồng), mà chỉ có căn cứ chấp nhận buộc bị đơn phải trả tiền lãi nợ quá hạn từ ngày 10/01/2014 đến ngày 25/7/2018 trên số tiền

nợ gốc là 205.000.000đ với mức lãi suất các bên đã thống nhất áp dụng là 7,5% năm là 69.741.000đ (sáu mươi chín triệu bảy trăm bốn mươi một ngàn đồng).

[] Về yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán toàn bộ tiền gốc và tiền lãi trên làm 01 (một) lần, ngay sau khi bản án có hiệu lực thi hành, Hội đồng xét xử xét thấy:

Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên với yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, buộc bị đơn phải trả tổng số tiền nợ chưa thanh toán cho nguyên đơn là (205.000.000đ + 71.052.000đ + 69.741.000đ) 345.793.000đ (ba trăm bốn mươi lăm ngàn bảy trăm chín mươi ba đồng), trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực thi hành.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền không được chấp nhận.

Bởi những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 471, khoản 5 Điều 474, khoản 1 Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Áp dụng Điều 357, Khoản 1 Điều 468, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015

- Áp dụng Luật phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

- Áp dụng Luật thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi bổ sung năm 2014;

Xử:

- Về nội dung: Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn.

- Buộc bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư bất động sản VN phải có trách nhiệm trả cho bà Trương Thị S số tiền 345.793.000đ (ba trăm bốn mươi lăm ngàn bảy trăm chín mươi ba đồng), trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực thi hành.

Trong trường hợp Công ty cổ phần đầu tư bất động sản VN chậm thi hành khoản tiền phải thi hành thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành cho theo mức lãi suất quy định tại Khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành tại thời điểm thanh toán.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu buộc bị đơn phải trả tiền lãi từ ngày 10/01/2014 đến ngày 25/7/2018 chênh lệch là 38.789.644đ (ba mươi tám triệu bảy trăm tám mươi chín ngàn sáu trăm bốn mươi bốn đồng).

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty cổ phần đầu tư bất động sản VN phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 35.853.338đ (ba mươi lăm triệu tám trăm năm mươi ba ngàn ba trăm ba mươi tám đồng)

Bà Trương Thị S phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.939.482đ (một triệu chín trăm ba mươi chín ngàn bốn trăm tám mươi hai đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0024601 ngày 14/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh là 10.757.402đ (mười triệu năm trăm năm mươi bảy ngàn bốn trăm lẻ hai đồng). Bà S được hoàn lại số tiền án phí chênh lệch là 8.817.920đ (tám triệu tám trăm mười bảy triệu chín trăm hai mươi đồng).

Trường hợp bản án 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, 7a 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.

Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký và đóng dấu)

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân
- Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 – Tp.HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7 – Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu (TK.Nhân)

Trần Thị Ngọc Phương