

Bản án số: 56/2023/DS-ST

Ngày: 18 - 9 - 2023

V/v tranh chấp hợp đồng hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở, văn phòng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3, TP. HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Hoa

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Kiên Hiền
2. Ông Đặng Thị Ngọc Hằng

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Dương – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Mộng Điệp – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 353/2022/TLST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở, văn phòng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 74/2023/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 257/2023/QĐST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1957

Địa chỉ: xã Xuân Trung, thị xã LK, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: Gò Dầu, phường TQ, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Công H, là đại diện theo ủy quyền. Văn bản ủy quyền ngày 24 tháng 02 năm 2022.

(vắng mặt – Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

2. *Bị đơn:* Công ty TNHH TTL R.

Trụ sở: Cao Thắng, Phường Q, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Văn Phòng đại diện: khu dân cư HL, phường TH, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

(vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 22/02/2022 các bản tường trình và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc D và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Bùi Công H trình bày như sau:

Ngày 11 tháng 11 năm 2020, ông Nguyễn Ngọc D đã ký hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở, văn phòng số: 109/2020/HĐ-9XGS/2020 với Công ty TNHH TTL R để mua căn hộ mã số: B02-01 tại dự án xây dựng nhà ở kết hợp khách sạn có địa chỉ số Lê Văn Quới, Khu phố N, phường BTĐ, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi ký hợp đồng, ông D đã đặt cọc và chuyển tiền thanh toán cho Công ty TNHH TTL R theo đúng tiến độ mà hai bên thỏa thuận với tổng số tiền là: 694.400.000 đồng. Sau một thời gian ông D nhận được thông báo từ phía Công ty TNHH TTL R với nội dung Công ty TNHH TTL R không thể tiến hành khởi công xây dựng dự án nhà ở kết hợp khách sạn tại địa chỉ Lê Văn Quới, Khu phố N, phường BTĐ, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh với lý do không được các cơ quan chức năng cấp phép xây dựng. Vì vậy, đề nghị ông D tiến hành ký biên bản thanh lý để thanh lý hợp đồng nêu trên.

Vào ngày 05/11/2021, hai bên đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng số 3010/TLHĐ ngày 05/11/2021, với nội dung:

Hai bên thống nhất thanh lý hợp đồng số:109/2020/HĐ-9XGS/2020 ngày 11 tháng 11 năm 2020;

Công ty TNHH TTL R sẽ thanh toán cho ông D số tiền đã đóng là: 694.400.000 đồng, chia thành 04 đợt:

Đợt 1: ngày 05/11/2021: trả số tiền: 176.587.000, trong đó gồm Số tiền: 173.600.000 đồng và số tiền lãi: 2.987.000 đồng

Đợt 2: ngày 05/12/2021 trả số tiền: 177.158.000, trong đó gồm số tiền: 173.600.000 đồng và số tiền lãi: 3.558.000 đồng.

Đợt 3: ngày 05/01/2022, trả tổng số tiền đợt 3: 177.747.000 đồng, trong đó gồm: số tiền: 173.600.000 đồng và số tiền lãi: 4.147.000 đồng

Đợt 4: ngày 05/02/2022, trả tổng số tiền đợt 4: 178.337.000 đồng, Trong đó gồm số tiền: 173.600.000 đồng và số tiền lãi: 4.737.000 đồng.

Ông Nguyễn Ngọc D nộp lại toàn bộ Hợp đồng và phiếu thu.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện Công ty TNHH TTL R chỉ mới thanh toán cho ông D số tiền của đợt 1 và đợt 2. Còn số tiền của đợt 3 và đợt 4 với số tiền là: 356.084.000 Công ty TNHH TTL R không thanh toán cho ông D mặc dù đã quá thời hạn thanh toán theo Biên bản thanh lý.

Nhận thấy, Công ty TNHH TTL R vi phạm nghĩa vụ trả tiền làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của mình nên ông Nguyễn Ngọc D khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH TTL R thanh toán cho ông tổng số tiền là 407.894.222 đồng (bốn trăm linh bảy triệu tám trăm chín mươi tư nghìn hai trăm hai mươi hai đồng), trong đó gồm:

Tiền của Đợt 3 và Đợt 4 với số tiền là: 356.084.000 theo Biên bản thanh lý hợp đồng số 3010/TLHĐ ngày 05/11/2021 giữa Công ty TNHH TTL R và ông Nguyễn Ngọc D;

Tiền lãi suất do chậm thanh toán theo quy định của ngân hàng nhà nước (9%/năm) tương ứng với thời gian chậm trả, tạm tính từ ngày 06/02/2022 cho đến ngày 18/9/2023 là: 356.084.000 đồng x 0,75%/tháng x 19 tháng 12 ngày = 51.810.222 đồng;

Yêu cầu trả một lần ngay khi quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH TTL R vẫn phải tiếp tục trả lãi chậm trả đối với khoản số tiền chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong nợ gốc cho ông Nguyễn Ngọc D.

Bị đơn Công ty TNHH TTL R đã được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, triệu tập họp lệ tham gia các phiên làm việc và xét xử sơ thẩm nhưng vắng mặt, đồng thời không có văn bản trình bày ý kiến gửi đến Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc D có ông Bùi Công H là người đại diện hợp pháp vắng mặt, đồng thời có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Bị đơn Công ty TNHH TTL R vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành đầy đủ, đảm bảo thủ tục tố tụng; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng khác đã tuân thủ đúng qui định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: 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, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án và thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp nghĩa vụ thanh toán phát sinh từ hợp đồng dân sự. Bị đơn Công ty TNHH TTL R có trụ sở tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 3.

Bị đơn Công ty TNHH TTL R đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn.

Tại đơn đề ngày 04 tháng 8 năm 2023, ông Bùi Công H là người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc D xin vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm và yêu

cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 227 và Điều 228, Tòa án xét xử vắng mặt nguyên đơn.

[2] *Xét Hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty TNHH TTL R và ông Nguyễn Ngọc D.*

[2.1] Căn cứ Biên bản thanh lý số 3010/TLHĐ ngày 05 tháng 11 năm 2021; Các phiếu thu; các Giấy biên nhận tiền giữa Công ty TNHH TTL R với ông Nguyễn Ngọc D và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định: Công ty TNHH TTL R và ông Nguyễn Ngọc D đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở, văn phòng số: 109/2020/HĐ-9XGS/2020 để mua bán căn hộ mã số: B02-01 thuộc dự án xây dựng nhà ở kết hợp khách sạn tại địa chỉ Lê Văn Quới, Khu phố N, phường BTĐ, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 992.000.000 đồng. Sau khi ký Hợp đồng, ông D đã đặt cọc và thanh toán trước cho Công ty tổng số tiền 694.400.000 đồng. Do không thực hiện được việc mua bán nên ngày 05/11/2021 hai bên đã ký Biên bản thanh lý số 3010/TLHĐ.

Xét, Biên bản thanh lý số 3010/TLHĐ ngày 05 tháng 11 năm 2021 có nội dung: Công ty TNHH TTL R và ông D thanh lý Hợp đồng chuyển nhượng số 109/2020/HĐ-9XGS/2020 ngày 11 tháng 11 năm 2020 và xác định nghĩa vụ của Công ty TNHH TTL R là phải trả lại số tiền ông D đã thanh toán theo Hợp đồng 109/2020/HĐ-9XGS/2020 ngày 11/11/2020 là 694.400.000 đồng. Xét thấy, việc thanh lý hợp đồng là sự tự nguyện thỏa thuận, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên có giá trị pháp lý.

[2.2] Xét Biên bản thanh lý số 3010/TLHĐ ngày 05 tháng 11 năm 2021, Công ty TNHH TTL R đã cam kết thanh toán cho ông D số tiền đã đóng là: 694.400.000 đồng, chia thành 04 đợt:

Đợt 1: Ngày 05/11/2021, trả số tiền: 176.587.000, trong đó gồm Số tiền: 173.600.000 đồng và số tiền lãi: 2.987.000 đồng

Đợt 2: ngày 05/12/2021 trả số tiền: 177.158.000, trong đó gồm số tiền: 173.600.000 đồng và số tiền lãi: 3.558.000 đồng.

Đợt 3: ngày 05/01/2022, trả tổng số tiền đợt 3: 177.747.000 đồng, trong đó gồm: số tiền: 173.600.000 đồng và số tiền lãi: 4.147.000 đồng

Đợt 4: ngày 05/02/2022, trả tổng số tiền đợt 4: 178.337.000 đồng, Trong đó gồm số tiền: 173.600.000 đồng và số tiền lãi: 4.737.000 đồng.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện Biên bản thanh lý số 3010/TLHĐ ngày 05 tháng 11 năm 2021, Công ty TNHH TTL R chỉ mới thanh toán cho ông D số tiền của đợt 1 và đợt 2 là 353.745.000 đồng. Còn số tiền của đợt 3 và đợt 4 tổng cộng là: 356.084.000 đồng, Công ty TNHH TTL R không thanh toán cho ông D.

Điều 280 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“1. Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận.

2. Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Từ những căn cứ và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xác định nghĩa vụ thanh toán của Công ty TNHH TTL R đối với ông D phát sinh đợt 1: là ngày 05/11/2021; Đợt 2 là ngày 05/12/2021; đợt 3 là ngày 05/01/2022 và thanh toán đợt 4 là ngày 05 tháng 02 năm 2022. Tuy nhiên, cho tới thời điểm xét xử sơ thẩm, Công ty TNHH TTL R mới trả cho ông D số tiền của đợt 1 và đợt 2 là 353.745.000 đồng. Số tiền chưa thanh toán của đợt 3 và đợt 4 tổng cộng là: 356.084.000 đồng. Việc chậm thanh toán của Công ty TNHH TTL R trái với thỏa thuận giữa hai bên được cam kết tại Biên bản thanh lý là vi phạm quy định về thực hiện nghĩa vụ trả tiền tại Điều 280 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn phải thanh toán số tiền còn lại của đợt 3 và đợt 4 tổng cộng là: 356.084.000 đồng, thanh toán ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở nên được chấp nhận.

[2.3] Tại Biên bản thanh lý số 3010/TLHĐ ngày 05/11/2021, Công ty TNHH TTL R đã cam kết thanh toán cho ông D số tiền của đợt 3 là ngày 05/01/2022 và thanh toán đợt 4 là ngày 05 tháng 02 năm 2022 nhưng đến nay Công ty TNHH TTL R không thực hiện việc thanh toán theo Biên bản thỏa thuận. Việc Công ty TNHH TTL R chậm thực thanh toán từ ngày 06 tháng 02 năm 2022 nên phát sinh trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“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 468 của Bộ luật này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này”.

Biên bản thanh lý số 3010/TLHĐ ngày 05 tháng 11 năm 2021, giữa Công ty TNHH TTL R và ông D không thể hiện lãi suất chậm thanh toán nên lãi suất được xác định theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“1. Lãi suất vay do các bên thỏa thuận.

Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo 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 lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều này tại thời điểm trả nợ”.

Từ những cơ sở, căn cứ nêu trên, Hội đồng xét thấy nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc D yêu cầu Công ty TNHH TTL R chịu trách nhiệm trả lãi đối với số tiền còn chưa thanh toán là 356.084.000 đồng với mức lãi suất 9%/năm là phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Công ty TNHH TTL R có nghĩa vụ thanh toán đợt sau cùng là ngày 05/02/2022. Nguyên đơn yêu cầu tính lãi chậm thanh toán từ ngày 06/02/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 18/9/2023 tương ứng với thời gian 19 tháng 12 ngày là 51.810.222 đồng là có cơ sở.

Từ những cơ sở, căn cứ và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán số tiền còn chưa thanh toán và tiền lãi do chậm thanh toán, tổng cộng là 407.894.222 đồng.

[3] Về án phí:

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 147, khoản 3 Điều 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b khoản 1 Điều 3, điểm b khoản 1 và khoản 3 Điều 24, khoản 3 Điều 26 và khoản 1 Điều 48 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, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 280, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 3, điểm b khoản 1 và khoản 3 Điều 24, khoản 3 Điều 26 và khoản 1 Điều 48 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;

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc D: Buộc Công ty TNHH TTL R phải trả cho ông Nguyễn Ngọc D tổng số tiền 407.894.222 đồng (bốn trăm linh bảy triệu tám trăm chín mươi bốn ngàn hai trăm hai mươi hai đồng), bao gồm: số tiền chưa thanh toán của đợt 3 và đợt 4 theo Biên bản thanh lý số 3010/TLHĐ ngày 05 tháng 11 năm 2021 là

356.084.000 đồng (ba trăm năm mươi sáu triệu không trăm tám mươi bốn ngàn đồng) và tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tính đến ngày 18 tháng 9 năm 2023 là 51.810.222 đồng (năm mươi một triệu tám trăm mười ngàn hai trăm hai mươi hai đồng).

Việc trả tiền phải thực hiện một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 19 tháng 9 năm 2023 cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH TTL R còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

2. Về án phí:

- Công ty TNHH TTL R phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 20.315.769 đồng (hai mươi triệu ba trăm mười lăm ngàn bảy trăm sáu mươi chín đồng).

- Trả lại cho ông Nguyễn Ngọc D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.902.100 đồng (tám triệu chín trăm linh hai ngàn một trăm đồng) theo Biên lai thu số 0006988 ngày 07 tháng 3 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Về quyền kháng cáo:

Ông Nguyễn Ngọc D và Công ty TNHH TTL R có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND TP. HCM;
- VKSND Quận 3;
- CCTHADS Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Thị Hoa