

Bản án số: 108/2023/DS-ST

Ngày: 29/12/2023

V/v: “*Tranh chấp yêu cầu*”

thực hiện nghĩa vụ thanh toán”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Phú Oanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Xuyên

2. Ông Nguyễn Kiên Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Linh Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Sương - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 217/2023/TLST-DS ngày 07 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 95/2023/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 394/2023/QĐST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

1.1. Nguyên đơn:

- Ông T

Địa chỉ: Khu phố 6, phường T, Thành phố P – T, tỉnh N.

Địa chỉ liên lạc: số 385A đường C, phường 13, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà H

Địa chỉ: Thôn 3, xã N, huyện Đ, tỉnh B.

Địa chỉ liên lạc: số 385A đường C, Phường 13, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp: Ông C là đại diện ủy quyền của ông T và bà H theo giấy ủy quyền ngày 24/02/2022. (Có đơn xin xử vắng mặt)

Địa chỉ: 396/7/10 đường D, Phường I, Quận Y, Tp. Hồ Chí Minh.

1.2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn T

Trụ sở: số 110 đường C, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp: Ông N đại diện theo pháp luật của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 110 đường C, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 24/02/2022, các bản tự khai và biên bản không tiến hành hòa giải được đại diện ủy quyền nguyên đơn ông Bùi Công Hội trình bày: Ngày 03 tháng 11 năm 2020, ông T và bà H đã ký hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở, văn phòng số: 86/2020/HĐ-9XGS/2020 với Công ty TNHH T để mua căn hộ mã số: A19-03 tại dự án xây dựng nhà ở kết hợp khách sạn có địa chỉ 307/309 đường L, Khu phố 1, phường B, quận B, TP. Hồ Chí Minh. Sau khi ký hợp đồng, ông T và bà H đã đặt cọc và chuyển tiền thanh toán cho Công ty TTL REAL theo đúng tiến độ mà hai bên thỏa thuận với tổng số tiền là: 354.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi bốn triệu đồng). Sau một thời gian thì ông T và bà H nhận được thông báo từ phía Công ty T với nội dung công ty không thể tiến hành khởi công xây dựng dự án nhà ở kết hợp khách sạn tại địa chỉ 307/309 Đường L, Khu phố 1, phường B, quận B, TP. Hồ Chí Minh với lý do không được các cơ quan chức năng cấp phép xây dựng. Vì vậy, đề nghị ông T và bà H tiến hành ký biên bản thanh lý hợp đồng nêu trên. Ông T và bà H nhận thấy việc làm của Công ty T là không trung thực với khách hàng ngay sau khi ký kết hợp đồng, đã có hành vi cố tình chiếm dụng vốn của khách hàng để sử dụng vào mục đích khác. Do đó ông T và bà H quyết định đi đến ký kết biên bản thanh lý hợp đồng để nhằm mục đích nhận lại số tiền đã nộp cho công ty T. Vào ngày 05/11/2021, hai bên đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng số: 3110/TLHD với nội dung sau:

“...Bên A sẽ thanh toán cho Bên B số tiền đã đóng là: 354.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi bốn triệu đồng). Phương thức thanh toán: Tiền mặt và chuyển khoản – chia thành 03 đợt:

Đợt 1: ngày 05/11/2021

- Số tiền: 118.000.000 đồng (Một trăm mười tám triệu đồng)
- Số tiền lãi: 2.030.000 đồng (Hai triệu không trăm ba mươi nghìn đồng)
- Tổng số tiền đợt 1: 120.030.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu không trăm ba mươi nghìn đồng)

Đợt 2: Ngày 09/12/2021

- Số tiền: 118.000.000 đồng (Một trăm mười tám triệu đồng)
- Số tiền lãi: 2.470.000 đồng (Hai triệu bốn trăm bảy mươi nghìn đồng)
- Tổng số tiền đợt 2: 120.470.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu bốn trăm bảy mươi nghìn đồng).

Đợt 3: Ngày 14/01/2022

- Số tiền: 118.000.000 đồng (Một trăm mười tám triệu đồng)

- Số tiền lãi: 2.935.000 đồng (Hai triệu chín trăm ba mươi lăm nghìn đồng)
- Tổng số tiền đợt 3: 120.935.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu chín trăm ba mươi lăm nghìn đồng)....”

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện việc chi trả tiền ông Tvà bà Htheo thời hạn đã quy định trong biên bản thanh lý hợp đồng nêu trên thì Công ty T chỉ mới thanh toán cho ông Tvà bà Hsố tiền của đợt 1 là 120.030.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu không trăm ba mươi nghìn đồng), còn đối với số tiền đợt 2 và đợt 3 tổng cộng là: 241.405.000 đồng (Hai trăm bốn mươi một triệu bốn trăm lẻ năm nghìn đồng) thì Công ty REAL vẫn không thanh toán cho ông Tvà bà Hmặc dù đã quá thời hạn thanh toán. Trong quá trình giải quyết vụ kiện tại Tòa án thì Công ty T đã trả thêm cho ông Tường và bà Thanh số tiền: 50.000.000 đồng. Vì vậy, tổng số tiền còn nợ của Đợt 2 và Đợt 3 là: 191.405.000 đồng. Nay, ông Tvà bà Hyêu cầu Công ty T phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Tvà bà Htoàn bộ số tiền còn lại với tổng số tiền là 191.405.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T và người đại diện theo pháp luật của Công ty: đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết Giấy triệu tập; Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo qui định của pháp luật, nhưng Công ty trách nhiệm hữu hạn T và người đại diện theo pháp luật vẫn không có mặt theo triệu tập nên Tòa án không ghi nhận được lời khai.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Đại diện ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc Công ty T phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Tvà bà Htoàn bộ số tiền còn lại với tổng số tiền là 191.405.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

- Bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập đến tham gia tố tụng tại phiên tòa, nhưng vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến tại phiên tòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 phát biểu: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án theo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra 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 và thẩm quyền giải quyết:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu Công ty T thanh toán số tiền còn thiếu theo biên bản thanh lý hợp đồng số: 3110/TLHĐ ngày 05/11/2021 thì quan hệ tranh chấp của nguyên đơn là yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán, thuộc thẩm quyền

giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện được qui định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Bị đơn có trụ sở tại Quận 3, căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] .Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Xét bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T và người đại diện theo pháp luật đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết hợp lệ thông báo thụ lý vụ án; giấy triệu tập đương sự và Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải lần thứ hai mà vẫn cố tình vắng mặt. Căn cứ Điều 196, khoản 1 Điều 207, Điều 208, Điều 210 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành lập biên bản hòa giải và đưa vụ án ra xét xử là phù hợp.

[2.2] Xét đại diện ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T và người đại diện theo pháp luật đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và các giấy triệu tập tham gia phiên tòa, nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt tất cả các đương sự.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn:

[3.1] Căn cứ biên bản thanh lý hợp đồng số: 3110/TLHD ngày 05/11/2011, Công ty T sẽ thanh toán cho ông T và bà H số tiền đã đóng là 354.000.000 đồng. Hai bên cùng xác định không có bất kỳ tranh chấp nào phát sinh đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, văn phòng số: 86/2020/HĐ-9XGS/2020 ký ngày 03/11/2020 giữa Công ty T với bà H và ông T. Đồng thời các bên không còn bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào liên quan đến hợp đồng nêu trên. Vì vậy căn cứ nội dung biên bản thanh lý và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp trên là yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền.

[3.2] Tại mục 2 Điều 2 biên bản thanh lý hợp đồng số: 3110/TLHD ngày 05/11/2011, xác định phương thức thanh toán chia thành 03 đợt: đợt 1 ngày 05/11/2021 thanh toán 120.030.000 đồng, đợt 2 ngày 09/12/2021 thanh toán 120.470.000 đồng, đợt 3 ngày 14/01/2022 thanh toán 120.935.000 đồng. Tuy nhiên cho đến nay Công ty T chỉ thanh toán là 170.030.000 đồng, số tiền còn lại vẫn chưa thanh toán là 191.405.000 đồng, là đã vi phạm thời hạn thanh toán theo quy định tại Điều 280 và 282 Bộ luật dân sự. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, buộc Công ty T thanh toán số tiền còn lại là 191.405.000 đồng cho ông T và bà H, thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực.

[3.3] Nguyên đơn không yêu cầu tính lãi chậm thanh toán đối với số tiền trên nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4]. Xét ý kiến của đại diện viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Công ty T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 9.570.250 đồng. Hoàn tiền tạm ứng án phí cho ông T và bà H số tiền 6.035.125 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH :

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và 3 Điều 228, Điều 238, Điều 266, Điều 267, Điều 273 Bộ Luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 280 và Điều 282 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn T thanh toán số tiền 191.405.000 đồng cho ông T và bà H, thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn T phải chịu là 9.570.250 (chín triệu năm trăm bảy mươi ngàn hai trăm năm mươi) đồng.

2.2. Hoàn tiền tạm ứng án phí cho ông T và bà H số tiền 6.035.125 (sáu triệu không trăm ba mươi lăm ngàn một trăm hai mươi lăm) đồng theo biên lai thu số AA/2021/6987 ngày 07/3/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Về quyền kháng cáo:

Ông T, và H và Công ty trách nhiệm hữu hạn T có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- Đường sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 3;
- Tòa án nhân dân Tp.HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trương Phú Oanh

