

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 3783/2024/DS-ST

Ngày: 15 - 8 - 2024

V/v đòi tài sản

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Dương Thúy Quỳnh

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Bà Phan Thị Bé
- Ông Trần Đăng Vạn

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thị Hải Yến là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn T - Kiểm sát viên

Trong ngày 15 tháng 8 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 513/2024DS ngày 14/3/2024 về việc “Đòi tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4195/2024/QĐXXST-DS ngày 17/6/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5488/2024/QĐST-DS ngày 16/7/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Lê Thị Hồng P1, sinh năm: 1976

Địa chỉ: 2 Đường số B, Khu phố D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần S

Trụ sở: C8, ấp E N, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo pháp luật: ông Trần Quốc H – Giám đốc

(Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện nộp ngày 27/10/2023, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị Hồng P1 trình bày:

Ngày 14/4/2018, bà và Công ty Cổ phần S (sau đây gọi tắt là Công ty S) ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng căn hộ mini Dự án: khu nhà ở Sài Gòn Hoàng Anh số C (sau đây gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng) về việc chuyển nhượng căn hộ mini, số hiệu A 108 tại dự án Khu nhà cao cấp Sài Gòn H – địa chỉ: Đường C, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn bàn giao căn hộ là tháng 7/2018 với giá 740.000.000 đồng.

Bà đã thực hiện đúng việc thanh toán đủ tiền cho Công ty S nhưng Công ty không thực hiện được việc bàn giao căn hộ cho bà.

Ngày 12/4/2019, bà và Công ty S ký Biên bản thanh lý hợp đồng (Sau đây gọi tắt là Biên bản thanh lý Hợp đồng) và các bên thỏa thuận: Công ty S có trách nhiệm trả cho bà tổng số tiền là 789.506.000 đồng, gồm: tiền đã thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng 740.000.000 đồng và tiền phạt trễ bàn giao nhà 49.506.000 đồng.

Phương thức thanh toán:

Đợt 1: ngày 29/4/2019 là 222.000.000 đồng

Đợt 2: ngày 30/5/2019 là 222.000.000 đồng

Đợt 3: ngày 30/6/2019 là 296.000.000 đồng

Sau 20 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 3 thì Công ty phải thanh toán cho bà tiền phạt trễ bàn giao nhà.

Tuy nhiên, từ đó đến nay phía Công ty chỉ thanh toán được tổng cộng là 250.000.000 đồng vào các ngày 06/6/2019 (100.000.000 đồng), 14/9/2019 (100.000.000 đồng) và ngày 14/01/2020 (50.000.000 đồng). Còn nợ: 539.506.000 đồng.

Bà đã nhiều lần liên hệ nhưng phía Công ty S không hợp tác và cũng không tiếp tục thanh toán cho bà.

Yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc Công ty Cổ phần S1 tiền còn nợ theo Biên bản thanh lý Hợp đồng ngày 12/4/2019 là 539.506.000 đồng và số tiền lãi chậm trả tạm tính từ ngày 15/01/2020 đến ngày 15/6/2024 theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố là: 539.506.000 đồng x 9%/năm x 48 tháng = 194.222.160 đồng. Lãi tiếp tục tính cho đến khi xét xử sơ thẩm.

Bị đơn Công ty Cổ phần S: Dù đã được Tòa án tổng đạt, triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do và không có văn bản trình bày ý kiến

đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Tòa án không ghi nhận được ý kiến và không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn có đơn xin vắng mặt và có văn bản xác định tổng số tiền yêu cầu bị đơn trả tính đến ngày 15/8/2024 là 741.820.750 đồng, trong đó:

+ Số tiền còn nợ theo Biên bản thanh lý Hợp đồng ngày 12/4/2019 là 539.506.000 đồng;

+ Số tiền lãi chậm trả tạm tính từ ngày 15/01/2020 đến ngày 15/8/2024 theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố là: 539.506.000 đồng x 9%/năm x 50 tháng = 202.314.750 đồng

- Bị đơn Công ty S: vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn không chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: bà P1 khởi kiện yêu cầu Công ty S trả số tiền gốc, lãi theo Biên bản thanh lý Hợp đồng ngày 12/4/2019 giữa các bên và tại Biên bản này thì Công ty S có địa chỉ tại thành phố T nên đây là quan hệ tranh chấp đòi tài sản và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại bản tự khai ngày 14/5/2024 ông Đặng Quốc T1 xác định ông là chồng của bà Lê Thị Hồng P1 và số tiền bà P1 đã thanh toán cho của Công ty S là tiền riêng của bà P1, không liên quan gì đến ông. Tại bản tự khai ngày 14/5/2024, bà P1 cũng xác định đây là tiền riêng của bà, không liên quan đến chồng bà là ông T1. Do đó, Tòa án không triệu tập ông T1 tham gia tố

tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn bà P1 có đơn xin xét xử vắng mặt và bị đơn Công ty S đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 228 và điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt bà P1 và Công ty S.

[3] Về nội dung vụ án:

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng căn hộ mini Dự án: khu nhà ở Sài Gòn H số CHA108/2018/SGHA ngày 14/4/2018; Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 12/4/2019; các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án và lời khai của bà P1 thì đủ cơ sở để xác định: bà P1 và Công ty S đã thỏa thuận về việc chuyển nhượng căn hộ mini, số hiệu A 108 tại dự án Khu nhà cao cấp Sài Gòn H – địa chỉ: Đường C, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn bàn giao căn hộ là tháng 7/2018 với giá 740.000.000 đồng. Bà P2 đã thực hiện việc thanh toán toàn bộ số tiền trên cho Công ty S nhưng Công ty không thực hiện được việc bàn giao căn hộ cho bà P1. Ngày 12/4/2019, các bên đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng chuyển nhượng và Công ty S cam kết trả lại toàn bộ số tiền chuyển nhượng đã nhận 740.000.000 đồng và tiền phạt trễ bàn giao nhà 49.506.000 đồng. Tính đến ngày 14/01/2020, Công ty S chỉ thanh toán được 250.000.000 đồng vào các ngày 06/6/2019 (trả 100.000.000 đồng), 14/9/2019 (trả 100.000.000 đồng) và ngày 14/01/2020 (trả 50.000.000 đồng), còn nợ 539.506.000 đồng.

Tại Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 12/4/2019, Công ty S đã cam kết thanh toán khoản tiền đầu tiên vào ngày 29/4/2019 nhưng Công ty S đã không thực hiện đúng cam kết.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại bản tự khai ngày 15/8/2024, bà P1 xác định chỉ yêu cầu Công ty S trả số tiền lãi tính từ ngày 15/01/2020 (ngày tiếp theo kể từ ngày Công ty S trả khoản tiền cuối cùng vào ngày 14/01/2020) đến ngày xét xử sơ thẩm 15/8/2024 theo mức lãi suất 9%/năm, tương đương 50 tháng.

Xét, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, có lợi cho bị đơn và phù hợp với quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ những căn cứ và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, Công ty S có trách nhiệm trả cho bà P1 số tiền còn nợ theo Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 12/4/2019 là 539.506.000 đồng và số tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 539.506.000 đồng x 9%/năm x 50 tháng = 202.314.750 đồng.

[4] Về án phí: Căn cứ Điều 6 và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 thì Công ty S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 33.672.830 đồng.

Hoàn lại cho bà P1 tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 6 và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị Hồng P1 đối với bị đơn Công ty Cổ phần S.

Công ty Cổ phần S có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị Hồng P1 tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 15/8/2024 của Biên bản thanh lý Hợp đồng ngày 12/4/2019 là 741.820.750 (Bảy trăm bốn mươi một triệu tám trăm hai mươi nghìn bảy trăm năm mươi) đồng, trong đó:

- Số tiền còn nợ: 539.506.000 (Năm trăm ba mươi chín triệu năm trăm linh sáu nghìn) đồng.

- Số tiền lãi chậm trả: 202.314.750 (Hai trăm linh hai triệu ba trăm mười bốn nghìn bảy trăm năm mươi) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm 33.672.830 (Ba mươi ba triệu sáu trăm bảy mươi hai triệu tám trăm ba mươi) đồng, Công ty Cổ phần S chịu. Nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho bà Lê Thị Hồng P1 12.790.120 (Mười hai triệu bảy trăm chín mươi nghìn một trăm hai mươi) đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0025494 ngày 12/3/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc được thông đạt hợp lệ.

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 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.

**Nơi nhận:**

- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS TP.Thủ Đức;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

**Dương Thúy Quỳnh**