

Bản án số: 678/2024/DS-ST

Ngày: 13/09/2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng căn hộ”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hồng Vân

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Huỳnh Hồng Hải

Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

*Thư ký phiên tòa:* Bà Vũ Thị Thu Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình:* Bà Phan Thị Trúc  
- KSV

Ngày 13 tháng 09 năm 2024 tại phòng xử án Tòa án nhân dân quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 372/2023/TLST-DS ngày 11/10/2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng căn hộ” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 796/2024/QĐXXST-DS ngày 30/08/2024 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông **Bảo Hoàng D**, sinh năm 1966 – Đã chết ngày 16/11/2023

Địa chỉ: CH A Chung cư B, Phường H, Thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Nguyên đơn: Bà Bảo Quý G, sinh năm 2002 và ông Bảo K, sinh ngày 10/3/2006; cùng địa chỉ: A Khu phố E, phường R, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của bà G-ông K: Bà Trần Phạm Hải Đ là đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền ngày 8/5/2024)

*- Bị đơn:* **Công ty Cổ phần P**

Trụ sở: 16 N, Phường A, quận T, Tp. Hồ Chí Minh.

Người hợp pháp của Bị đơn: Ông Mai Văn T là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 225-24/GUQ-DIYAS ngày 6/6/2024)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn có bà Trần Phạm Hải Đ là đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 11/05/2021 ông Bảo Hoàng D và Công ty Cổ phần P có ký Hợp đồng chuyển quyền sử dụng căn hộ có thời hạn số: 092/2021/HĐCQSDCH-CO đối với Căn hộ A, Diện tích: 30m<sup>2</sup> thuộc dự án Diyas S tại 16 N, Phường A, quận T, Tp. Hồ Chí Minh . Tổng giá trị Hợp đồng là 916.300.000 đồng (đã bao gồm thuế GTGT).

Thực hiện nghĩa vụ thanh toán, đến ngày 16/06/2021 ông D đã thanh toán số tiền là 274.890.000 đồng cho Công ty P. Sau đó, vì tình hình dịch Covid Công ty có thông báo với ông D về việc dừng thi công. Tuy nhiên, khi hết dịch Công ty cũng không tiến hành hoàn thành căn hộ nên ông D đã đề nghị thanh lý Hợp đồng.

Ngày 03/01/2023 ông D và Công ty P tiến hành thanh lý Hợp đồng chuyển quyền sử dụng căn hộ có thời hạn số: 092/2021/HĐCQSDCHCO ngày 11/05/2021 đối với căn hộ A5-17 tại dự án D. Theo Điều 2 của Biên bản thanh lý Hợp đồng thì Công ty P đồng ý hoàn trả số tiền sau khi trừ các nghĩa vụ tài chính mà ông D còn phải thực hiện với Công ty là: 299.080.320 đồng (trong đó 274.890.000 đồng là số tiền mà ông D đã thanh toán cho Công ty P theo Hợp đồng; 24.190.320 đồng là số tiền Công ty Studio Diyas hỗ trợ bổ sung cho ông D). Thời hạn để Công ty P chuyển số tiền 299.080.320 đồng cho ông D là trong vòng 45 ngày làm việc kể từ ngày ký Biên bản thanh lý Hợp đồng (tức là từ ngày 03/01/2023 đến hết ngày 06/03/2023 đã trừ ngày thứ 7 và chủ nhật).

Ngày 17/07/2023, nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu trả nợ gốc là 299.080.320 đồng và tiền lãi, đến ngày 29/8/2024 Công ty cổ phần P đã thanh toán cho phía nguyên đơn số tiền 50.000.000 đ

Nay nguyên đơn rút lại yêu cầu đối với nợ gốc là 24.190.320 đồng, tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn yêu cầu: Công ty cổ phần P phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 274.890.000 đồng - 50.000.000 đồng = 224.890.000 đ và tiền lãi tính theo mức lãi suất 10%/ năm tính từ ngày 08/3/2023 đến 28/8/2024 (17 tháng 20 ngày) trên số nợ gốc 274.890.000 đồng là 40.469.916 đồng, từ ngày 29/8/2024 đến ngày 13/9/2024 (15 ngày) trên số nợ gốc 224.890.000 đồng là 937.041 đồng, tổng cộng gốc và lãi là: 224.890.000 đồng + 40.469.916 đồng + 937.041 đồng = 266.296.957 đồng, trả một lần ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

-Bị đơn - có ông Mai Văn T là đại diện hợp pháp trình bày: Bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn khoản nợ gốc còn lại là 224.890.000 đ, đối với yêu cầu về tiền lãi bị đơn không đồng ý trả vì trong Biên bản thanh lý hợp đồng không có thỏa thuận về việc trả lãi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu quan điểm: Về phần thủ tục, Tòa án đã thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định của pháp luật. Về phần nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc rút một phần tiền gốc là 24.190.320 đồng, đồng thời chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần P có địa chỉ tại 16 N, Phường A, quận T, Tp. Hồ Chí Minh trả tiền theo Biên bản thanh lý hợp đồng chuyển quyền sử dụng căn hộ đã ký giữa hai bên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình theo qui định tại khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Nguyên đơn – ông Bảo Hoàng D đã chết ngày 16/11/2023. Cha của ông D chết năm 2003, mẹ ông D chết năm 2015, ông D đã ly hôn vợ là bà Nguyễn Thị Cẩm H vào năm 2015, do đó các con ông D là Bảo Quý G và Bảo K kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Bảo Hoàng D theo quy định của pháp luật.

Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 03/1/2023, giữa Công ty Cổ phần P và ông Bảo Hoàng D có ký Biên bản thanh lý hợp đồng chuyển quyền sử dụng căn hộ, theo nội dung hợp đồng Công ty Cổ phần P (Bên A) và ông Bảo Hoàng D (Bên B) đồng ý chấm dứt hợp đồng chuyển quyền sử dụng căn hộ có thời hạn số 092/2021/HĐCQSDCH-CO ngày 11/5/2021 đối với căn hộ A5-17 tại dự án D kể từ ngày thanh lý (03/1/2023), đồng thời bên A hoàn trả lại cho bên B số tiền 299.080.320 đồng (trong đó 274.890.000 đồng là số tiền mà bên B đã thanh toán cho bên A theo Hợp đồng và 24.190.320 đồng là số tiền bên A hỗ trợ bổ sung cho bên B). Ngày 29/8/2024 bên bị đơn đã chuyển trả 50 triệu. Nay nguyên đơn yêu cầu Công ty Cổ phần P trả số tiền gốc 274.890.000 đồng - 50.000.000 đồng = 224.890.000 đ, bị đơn cũng thừa nhận khoản nợ này, nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về khoản nợ gốc.

Đối với khoản nợ lãi, theo thỏa thuận tại khoản 2.2 Điều 2 của Biên bản thanh lý hợp đồng thì “ Số tiền quy định tại khoản 2.1 nêu trên sẽ được Bên A chuyển cho Bên B trong vòng 45 ngày làm việc kể từ ngày ký Biên bản thanh lý này”. Ngày ký biên bản thanh lý là ngày 03/01/2023, đến ngày 07/3/2023 là hết hạn 45 ngày làm việc kể từ ngày ký Biên bản thanh lý nhưng bên A (bị đơn) vẫn không thanh toán, tại Biên bản thanh lý hợp đồng hai bên không thỏa thuận về việc trả lãi. Căn cứ Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự bị đơn phải chịu tiền lãi trên số tiền nợ gốc chậm trả theo mức lãi suất là 10% năm, ngày bắt đầu tính lãi là 08/3/2023, tiền lãi được tính như sau: Lãi từ ngày 08/3/2023 đến 28/8/2024 (17 tháng 20 ngày) trên số nợ gốc 274.890.000 đồng là 40.469.916 đồng, lãi từ ngày 29/8/2024 đến ngày 13/9/2024 (15 ngày) trên số nợ gốc 224.890.000 đồng là 937.041 đồng, như vậy bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền lãi tổng cộng là: 41.406.957 đồng.

Nguyên đơn rút yêu cầu đối với khoản nợ gốc 24.190.320 đồng, Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

H1 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 c khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 227, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014);

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao

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**

Công ty Cổ phần P có trách nhiệm trả cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn - ông Bảo Hoàng D là bà Bảo Quý G và ông Bảo K số tiền nợ gốc là 224.890.000 đ (Hai trăm hai mươi bốn triệu tám trăm chín mươi ngàn đồng) và nợ lãi là 41.406.957 đ (Bốn mươi một triệu bốn trăm lẻ sáu ngàn chín trăm năm mươi bảy đồng), tổng cộng là 266.296.957 đ (Hai trăm sáu mươi sáu triệu hai trăm chín mươi sáu ngàn chín trăm năm mươi bảy đồng).

Thời hạn trả: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

**2. Đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn đối với khoản nợ gốc 24.190.320 đồng do nguyên đơn rút yêu cầu.**

#### **3. Về án phí Dân sự sơ thẩm:**

Công ty Cổ phần P phải nộp án phí sơ thẩm là 13.314.847 đ (Mười ba triệu ba trăm mười bốn ngàn tám trăm bốn mươi bảy đồng)

H1 lại cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn – ông Bảo Hoàng D là bà Bảo Quý G và ông Bảo K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.613.622 đ (Bảy triệu sáu trăm mười ba ngàn sáu trăm hai mươi hai đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0023692 ngày 28/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thỏa 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 Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự

(đã được sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014).

4. 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 .

***Nơi nhận:***

- TAND TP. HCM;
- VKSND Q. TB;
- THADS Q. TB;
- UBND P6, Q . Bình Thạnh;
- Các đương sự;
  
- Lưu hồ sơ, VP.

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

**Nguyễn Thị Hồng Vân**