

Bản án số: 151/2023/DS-ST

Ngày 11-5-2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

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 Trương Ngọc Tâm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Phước

2. Bà Phạm Thị M

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Ngọc Lữ – Thư ký Tòa án nhân dân
quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Bảo Ngọc – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 5 năm 2023 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Tân Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 171/2022/TLST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 97/2023/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Phạm Ngọc M, sinh năm 1984; Địa chỉ cư trú: 58/7B, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Thiệu Bá K, sinh năm 1984; Địa chỉ: 58 đường A, phường C, Thành phố H, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền. (Có mặt)

Bị đơn: Công ty CP Y; Địa chỉ trụ sở: 1370B, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1988 – Chức danh: Tổng giám đốc; Địa chỉ: 144/12/18A đường A, Tổ E, Khu phố H, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo pháp luật (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Bà Lê Phạm Ngọc M do ông Thiệu Bá K là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 05/6/2018 bà Lê Phạm Ngọc M và Công ty CP Y có ký hợp đồng nguyên tắc số 51/DCMY/HĐCN/YH-2018 về chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án An Nhiên Riverside do Công ty CP A làm chủ đầu tư với mã SP D-3, diện tích 105m² với số tiền là 898.450.000 đồng. Thời hạn giao đất không quá 150 ngày kể từ ngày thanh toán, bà M đã thanh toán cho công ty Y số tiền 853.557.500 đồng. Tuy nhiên vì dự án không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép nên không giao đất và cấp giấy chứng nhận được. Ngày 30/07/2019, bà M và Công ty CP Y tiến hành ký biên bản thanh lý hợp đồng xác định số tiền mà Công ty CP Y phải thanh toán cho bà M là 938.913.250 đồng. Tính đến ngày 22/12/2020, Công ty CP Y đã thanh toán cho bà M nhiều lần tổng cộng là 803.666.250 đồng, số tiền còn lại công ty chưa thanh toán là 135.247.000 đồng. Do Công ty CP Y đã vi phạm cam kết trả nợ, xâm phạm quyền và lợi ích của bà M. Do đó, bà Lê Phạm Ngọc M khởi kiện yêu cầu Công ty CP Y phải thanh toán cho bà M số tiền gốc và lãi tạm tính như sau: nợ gốc là 135.247.000 đồng và trả lãi với lãi suất 20%/năm, bắt đầu từ ngày 22/12/2020 đến tháng 5/2022 là 17 tháng với số tiền tạm tính là 38.319.938 đồng

Bị đơn là Công ty CP Y vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ.

Tại phiên tòa hôm nay,

Nguyên đơn Bà Lê Phạm Ngọc M do ông Thiệu Bá K là người đại diện theo ủy quyền trình bày: yêu cầu Bị đơn Công ty CP Y phải thanh toán cho Nguyên đơn bà Lê Phạm Ngọc M số tiền gốc là 135.247.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 22/12/2020 đến ngày 11/5/2023 là 31.557.633 đồng, với lãi suất 10%/năm theo quy định của Bộ luật Dân sự. Yêu cầu thanh toán một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật

Bị đơn là Công ty CP Y vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu:

- Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp.

- Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm như: nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, sự có mặt của những người tham gia tố tụng tại phiên Tòa.

- Về việc giải quyết 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 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 áp dụng pháp luật tố tụng:

- *Về quan hệ tranh chấp*: Bà Lê Phạm Ngọc M có đơn khởi kiện Công ty CP Y yêu cầu thanh toán tiền nợ gốc và tiền lãi chậm trả do vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên quan hệ tranh chấp được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- *Về thẩm quyền giải quyết*: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì bà Lê Phạm Ngọc M có đơn khởi kiện Công ty CP Y tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp quy định của pháp luật về thẩm quyền.

- *Về việc tham gia phiên tòa của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Tân Bình*: Trong vụ án này, Tòa án có tiến hành thu thập chứng cứ nên Viện Kiểm sát nhân dân quận Tân Bình tham gia phiên tòa sơ thẩm theo quy định tại Điều 21 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- *Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa*: Nguyên đơn Bà Lê Phạm Ngọc M do ông Thiệu Bá K là người đại diện theo ủy quyền có mặt.

Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ Bị đơn Công ty CP Y đến Tòa án để trình bày ý kiến, tham gia phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tham gia phiên tòa xét xử vụ án nhưng Bị đơn vắng mặt không có lý do.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 207, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt Bị đơn.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung:

- *Xét yêu cầu của Nguyên đơn buộc Bị đơn thanh toán tiền nợ gốc 135.247.000 đồng Hội đồng xét xử xét thấy*:

Căn cứ Biên bản thanh lý Hợp đồng ngày 30/7/2019 giữa Công ty CP Y và bà Lê Phạm Ngọc M, Công văn số 95/CV-YESHOUSE/2019 ngày 02/8/2019 thông báo tiến độ thanh toán: đợt 1 ngày 12/9/2019 trả 281.673.975 đồng, đợt 2 ngày 15/10/2019 trả 281.673.975 đồng và đợt 3 ngày 05/11/2019 trả 375.565.300 đồng tuy nhiên phía Công ty Yeshouse thực hiện không đúng như cam kết; Căn cứ biên bản cam kết ngày 20/3/2023 thể hiện nội dung Bị đơn xác nhận nợ với Nguyên đơn là 587.247.275 đồng và cam kết thời gian, các đợt thanh toán. Căn cứ tài liệu do bà M cung cấp thì công ty trả thêm cho bà M 100.000.000 đồng vào ngày 27/3/2020 và 45.000.000 đồng ngày 04/4/2020 có xác nhận của Bị đơn. Nguyên đơn trình bày tính đến ngày 22/12/2020 thì Công ty đã nhiều lần trả cho bà với tổng số tiền 803.666.250 đồng, còn nợ lại 135.247.000 đồng chưa thanh toán, tuy nhiên các chứng từ giao nhận tiền đều do phía bị đơn giữ. Căn cứ Điều 280 Bộ luật dân sự quy định về thực hiện nghĩa vụ trả tiền, do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Nguyên đơn khởi kiện, Bị đơn đã được Tòa án thông báo về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn nhưng Bị đơn không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện và số tiền còn thiếu, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì. Nguyên

đơn yêu cầu Bị đơn thanh toán 135.247.000 đồng là có lợi cho Bị đơn nên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận.

Xét yêu cầu của Nguyên đơn buộc Bị đơn thanh toán tiền lãi do chậm thanh toán tính từ ngày 20/12/2020 đến 11/5/2023 là: 135.247.000 đồng x 28 tháng x 10%/năm = 31.557.633 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ Điều 357 Bộ luật Dân sự, Bị đơn chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Do trong biên bản thanh lý hợp đồng các bên không xác định rõ lãi suất nên khi Bị đơn không thanh toán thì Nguyên đơn có quyền yêu cầu trả lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, lãi suất được áp dụng là 10%, yêu cầu tính lãi của Bị đơn là có cơ sở chấp nhận.

Từ những nhận định trên, căn cứ Điều 280, 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn, buộc Bị đơn thanh toán cho Nguyên đơn số tiền nợ gốc còn thiếu là 135.247.000 đồng và tiền lãi do chậm thanh toán là 31.557.633 đồng, tổng cộng 166.804.633 đồng.

- Về thời hạn thanh toán: Nguyên đơn yêu cầu thanh toán một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp nên chấp nhận.

[3] Về ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh: Yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp theo quy định pháp luật, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy quan điểm của Viện Kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định pháp luật nên chấp nhận.

[4] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án, Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đồng. Hoàn lại cho Nguyên đơn Bà Lê Phạm Ngọc M 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, khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 4 Điều 147, khoản 1 Điều 207, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 280, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Bà Lê Phạm Ngọc M:

Bị đơn Công ty CP Y có trách nhiệm thanh toán cho Nguyên đơn bà Lê Phạm Ngọc M số tiền là 166.804.633 (Một trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm lẻ bốn nghìn sáu trăm ba mươi ba) đồng. Thanh toán một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty CP Y phải chịu 8.340.231 (Tám triệu ba trăm bốn mươi nghìn hai trăm ba mươi một) đồng.

Hoàn lại cho bà Lê Phạm Ngọc M số tiền 4.339.150 (Bốn triệu ba trăm ba mươi chín nghìn một trăm năm mươi) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0031571 ngày 08/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

4. 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 thoả 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, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự (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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND TPHCM;
- VKSND QTB;
- CCTHADS QTB;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ (...).

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

Trương Ngọc Tâm