TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 379/2025/DS-PT
Ngày 21/4/2025
V/v tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa: Ông Nguyễn Khắc Vương
Các Thẩm phán : Ông Trần Quang Phúc.
Ông Trần Đức Nam.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Yến - Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Đỗ Thị Thu Hồng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 4 năm 2025 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 314/DSPT ngày 06 tháng 3 năm 2025 về việc tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1785/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 4 năm 2025 giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Trương Tấn B, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: 258B Nguyễn Văn L, Phường M, Quận X, Thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phan Thị L, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: 190/27 Xóm Đ, Phường N, Quận S, Thành phố H.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Địa ốc V.

Địa chỉ: 173 Nguyễn Sỹ S, Phường Y, quận T, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Huỳnh Anh Đ, sinh năm 1991, theo văn bản ủy quyền số 1707/2024/VTL, ngày 17/7/2024 (có mặt).

Địa chỉ: 173 Nguyễn Sỹ S, Phường Y, quận T, Thành phố H.

3. Người kháng cáo: Công ty Cổ phần Địa ốc V.

NHẬN THẤY:

Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn -ông Trương Tấn B trình bày:

Ngày 01/7/2020, Công ty Cổ phần Địa ốc V (sau đây gọi là Công ty V) và ông Trương Tấn B (sau đây gọi tắt là ông B) có ký hợp đồng nguyên tắc góp

vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án khu dân cư VEL số 106/HĐNT-2020 với nội dung:

Công ty V chuyển nhượng cho ông B nền đất mã 1-22; ngang MT: 5m, dài 22.6m, tổng diện tích 112.5m², mục đích đất sử dụng: Đất ở nông thôn.

Giá chuyển nhượng: 930.000.000đ.

Ông B có nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ như bảng thông tin kèm theo trong hợp đồng nguyên tắc đã ký. Đến tháng 12/2022, ông đã thanh toán 98% giá trị hợp đồng và chờ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 11/3/2023, Công ty V bàn giao nền đất mã 1-22 cho ông B nhưng Công ty V chưa ra được giấy chứng nhận để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B.

Ngày 07/3/2023, Công ty V gửi thông báo đến ông B cam kết 08 đến 12 tháng sau sẽ hoàn tất hồ sơ để ra công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B. Nhưng hết thời hạn Công ty V vẫn không thực hiện cam kết.

Ngày 20/5/2023, Công ty V và ông B ký kết thỏa thuận thanh lý hợp đồng số 001/HĐTL-2023 với nội dung: Công ty V sẽ trả lại cho ông B số tiền mà ông B đã thanh toán là 906.990.000₫, theo các đợt thanh toán như sau: ngày 30/6/2023 trả 300.000.000₫, ngày 30/7/2023 trả 200.000.000₫, số tiền còn lại hai bên sẽ thoả thuận sau.

Thực hiện thỏa thuận thanh lý hợp đồng trên, Công ty V đã trả cho ông 500.000.000₫, nhưng sau đó không tiếp tục trả số tiền còn lại.

Đến nay, dù nhiều lần ông B liên hệ yêu cầu Công ty V trả số tiền còn lại là 406.990.000₫, nhưng Công ty V khất nợ không chịu trả. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc Công ty Cổ phần Địa ốc V trả ngay cho ông B số tiền 406.990.000₫. Trả ngay một lần khi bản án có hiệu lực.

- Theo nội dung bản tự khai, biên bản hòa giải đại diện ủy quyền của bị đơn - ông Lê Huỳnh Anh Đ trình bày:

Ông xác nhận Công ty V ký kết thỏa thuận thanh lý hợp đồng số 001/HĐTL-2023 như ông B trình bày.

Hiện Công ty V còn nợ ông B số tiền 406.990.000₫, nhưng do điều kiện khó khăn nên chưa có khả năng trả cho ông B.

Qua yêu cầu của ông B, ông có ý kiến như sau: Công ty V sẽ trả toàn bộ số tiền 406.990.000₫ cho ông B vào tháng 12/2025.

- Theo nội dung tại bản tự khai của bà Ngô Tử L trình bày:

Ngày 01/7/2020, Công ty V và chồng của bà là ông Trương Tấn B có ký hợp đồng với người đại diện của Công ty V, địa chỉ: 173 Nguyễn Sỹ S, Phường Y, quận T, Thành phố H để nhận chuyển nhượng 01 nền đất mã 1-22, diện tích 112.5m² với giá chuyển nhượng khi chưa chiết khấu là 930.000.000đ.

Thực hiện hợp đồng, ông B đã trả tiền Công ty V làm nhiều lần, tổng số tiền đã trả được 98%, số tiền 2% còn lại sẽ trả sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng sau đó Công ty V thông báo chưa ra được giấy chứng nhận do Ủy ban tỉnh L đánh giá lại quy hoạch, sau đó Công ty V và ông B thanh lý hợp đồng.

Theo thỏa thuận thanh lý hợp đồng thì Công ty V sẽ trả lại ông B 906.990.000đ, nhưng sau đó Công ty V chỉ trả được 500.000.000đ còn lại số tiền 406.990.000đ Công ty V không chịu trả tiếp.

Bà xác nhận số tiền chuyển nhượng đất trên là tiền riêng của ông B. Bà xin không tham gia trong vụ kiện này, và yêu cầu Tòa án không triệu tập bà với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 11/2025/DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ điều 274, 275, 276, 278, 280, 357 Bộ luật dân sự;

Căn cứ 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;

Căn cứ luật thi hành án.

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Trương Tấn B.

Công ty cổ phần Địa ốc V phải trả cho ông Trương Tấn B số tiền 406.990.000đ (bốn trăm linh sáu triệu chín trăm chín mươi nghìn đồng) theo Thỏa thuận thanh lý số 001/HĐTL-2023 ngày 20/5/2023 giữa ông Trương Tấn B và Công ty Cổ phần Địa ốc V.

Thời hạn trả: Trả một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 21/01/2025 Công ty cổ phần Địa ốc V nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm:

+ Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn bất động sản VLA là đơn vị đầu tư xây dựng phải liên đới chịu trách nhiệm với Công ty cổ phần Địa ốc V hoàn trả tiền cho nguyên đơn.

+ Bác yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán ngay khi án có hiệu lực.

+ Sửa nội dung bị đơn phải chịu lãi chậm thi hành án vì nguyên đơn không có yêu cầu này.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Công ty cổ phần Địa ốc V giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Bà Phan Thị L và ông Trương Tấn B yêu cầu Tòa xử y án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần Địa ốc V.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Quá trình thụ lý và xét xử vụ án, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được pháp luật quy định.

+ Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần Địa ốc V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của Công ty cổ phần Địa ốc V nộp trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí đúng thời hạn theo quy định tại Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp thuận giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2].Về quan hệ pháp luật tranh chấp, quyền khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng.

[2]. Xét kháng cáo của Công ty cổ phần Địa ốc V.

[2.1] Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn bất động sản VLA là đơn vị đầu tư xây dựng phải liên đới chịu trách nhiệm với Công ty cổ phần Địa ốc V hoàn trả tiền cho nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét tại cấp sơ thẩm đại diện Công ty cổ phần Địa ốc V đã khẳng định Công ty cổ phần Địa ốc V ký kết thỏa thuận thanh lý hợp đồng số 001/HĐTL-2023 ngày 20/5/2023. Hiện Công ty cổ phần Địa ốc V còn nợ ông B số tiền 406.990.000₫, nhưng do điều kiện khó khăn nên chưa có khả năng trả cho ông B. Công ty cổ phần Địa ốc V sẽ trả toàn bộ số tiền 406.990.000 đồng cho ông B vào tháng 12/2025. Ngoài ra, tại cấp sơ thẩm Công ty cổ phần Địa ốc V cũng không có yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn bất động sản VLA phải liên đới chịu trách nhiệm với Công ty cổ phần Địa ốc V hoàn trả tiền cho ông B. Do đó, yêu cầu này của bị đơn là không có cơ sở.

[2.2] Đối với yêu cầu của Công ty cổ phần Địa ốc V bác yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán ngay khi án có hiệu lực. Hội đồng xét xử xét căn cứ khoản 1 Điều 351 Bộ luật dân sự 2015 thì ông B có quyền yêu cầu Công ty cổ phần Địa ốc V phải thanh toán ngay khi án có hiệu lực.

[2.3] Đối với yêu cầu sửa nội dung bị đơn phải chịu lãi chậm trả thi hành án vì nguyên đơn không có yêu cầu này. Hội đồng xét xử xét, mặc dù tại phiên tòa ông B không yêu cầu lãi suất nhưng cấp sơ thẩm tuyên số tiền lãi chậm trả. Đây là số tiền lãi chậm trả trong giai đoạn thi hành án nên căn cứ vào Điều 357, khoản 1 Điều 278 Bộ luật dân sự 2015 và điểm b Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì cấp sơ thẩm tuyên nội dung như trên là phù hợp với quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần Địa ốc V

[3]. Những phần khác của bản án sơ thẩm các đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật thi hành.

[4]. Quan điểm của Viểm kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty cổ phần Địa ốc V phải chịu số tiền án phí phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần Địa ốc V.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố H.

3. Chấp nhận yêu cầu của ông Trương Tấn B.

Công ty cổ phần Địa ốc V phải trả cho ông Trương Tấn B số tiền 406.990.000đ (bốn trăm linh sáu triệu chín trăm chín mươi nghìn đồng) theo Thỏa thuận thanh lý số 001/HĐTL-2023 ngày 20/5/2023 giữa ông Trương Tấn B và Công ty Cổ phần Địa ốc V.

Thời hạn trả: Trả một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm

Công ty Cổ phần Địa ốc V phải chịu 20.279.600đ (hai mươi triệu hai trăm bảy mươi chín nghìn sáu trăm đồng).

Hoàn lại cho ông Trương Tấn B tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.139.800đ (mười triệu một trăm ba mươi chín nghìn tám trăm đồng) do ông Trương Tấn B nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002097 ngày 03/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận T, Thành phố H.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Công ty Cổ phần Địa ốc V phải chịu số tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm Công ty Cổ phần Địa ốc V đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai

thu số 0003243 ngày 21/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố H. Công ty Cổ phần Địa ốc V đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 qui định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND quận T, TP.HCM;
- Chi cục THA DS quận T;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nguyễn Khắc Vương