

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN B
THÀNH PHỐ H**

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

Bản án số 70/2025/DS-ST
Ngày 03-3-2025
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 B, THÀNH PHỐ H**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành T.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Lê Thị T;
- Bà Bùi Diệu H.

Thư ký phiên tòa: Ông Chiêm Tiền QN – Thư ký Tòa án nhân dân quận B, Thành phố H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B tham gia phiên tòa: Bà Hồ Thị V – Kiểm sát viên.

Trong ngày 03 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận B, Thành phố H xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 224/2023/TLST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2023, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 75/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 02 năm 2025, giữa:

- Nguyên đơn:*** Ông Trương Hồng S, sinh năm: 1961,
Địa chỉ: Số 298 P, phường H, quận P1, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Lệ Th, sinh năm 2000, địa chỉ: Số 517 K, phường A, quận B, Thành phố H, là người đại diện ủy quyền. (Giấy ủy quyền có công chứng số 003321, quyển số 04/2023TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 27/4/2023 của Văn phòng công chứng C, Thành phố H). (Có mặt).

- Bị đơn:*** Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Phát triển bất động sản A1,
Địa chỉ: Số 12 đường số 1, khu phố 3, phường A, quận B, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Quách Mộc T1, sinh năm 1961, chức vụ giám đốc, là đại diện theo pháp luật. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

Bà Lương Thị Ngọc D, sinh năm 1974,
Địa chỉ: Số 298 P, phường H, quận P1, Thành phố H. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và bản tự khai, nguyên đơn là ông Trương Hồng S, có bà Trần Thị Lệ Th đại diện ủy quyền, trình bày: Vào năm 2019, ông Trương Hồng S với Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Phát triển bất động sản A1 (gọi tắt là Công ty A1) có ký Hợp đồng chuyển nhượng góp vốn (dự án khu dân cư TĐN tại xã K, huyện C1) số 101/HĐCNALT ngày 29/01/2019. Tuy nhiên, sau đó mục đích của hợp đồng không đạt được nên ông S với Công ty A1 đã tiến hành thanh lý hợp đồng.

Theo thỏa thuận hoàn tiền số 04/2022/TĐN/BBLV-ALT ngày 25/8/2022 giữa ông Trương Hồng S với Công ty A1 : Thì phía Công ty A1 có nghĩa vụ trả cho ông S số tiền 1.944.000.000 đồng vào ngày ký “Thỏa thuận hoàn tiền” (25/8/2022). Số tiền còn lại là 874.800.000 đồng, Công ty A1 cam kết trả cho ông S vào ngày 30/9/2022. Tuy nhiên, cho đến nay, Công ty A1 mới trả được số tiền 1.944.000.000 đồng, số tiền còn lại, Công ty A1 vẫn chưa trả. Việc chậm trả tiền của Công ty A1 đã vi phạm nghĩa vụ các bên đã thỏa thuận, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông S .

Do đó, ông S yêu cầu Công ty A1 phải trả số tiền còn nợ là 874.800.000 đồng và tiền lãi chậm trả tính từ ngày 01/10/2022 đến ngày vụ án xét xử (ngày 03/3/2025) theo mức lãi suất 10%/năm là 204.606.000 đồng. Tổng cộng là 1.079.486.000 (một tỷ không trăm bảy mươi chín triệu bốn trăm tám mươi sáu nghìn) đồng, trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn, Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Phát triển bất động sản A1, có ông Quách Mộc T1, đại diện theo pháp luật, trình bày (theo biên bản lấy lời khai ngày 16/01/2025): Ông là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Phát triển bất động sản A1 (gọi tắt là Công ty A1). Vào năm 2019, giữa Công ty A1 và ông S có ký Hợp đồng chuyển nhượng góp vốn dự án khu dân cư TĐN tại xã K, huyện C1, Thành phố H (Hợp đồng số 101/HĐCNALT ngày 29/01/2019), số tiền thực hiện hợp đồng nêu trên là 1.944.000.000 (một tỷ chín trăm bốn mươi bốn triệu) đồng.

Ngày 28/12/2021, giữa Công ty A1 và ông S thỏa thuận thanh lý hợp đồng và đến ngày 25/8/2022, các bên có ký thỏa thuận hoàn tiền số 04/2022/TĐN/BBLV-ALT. Trong các biên bản thanh lý hợp đồng và thỏa thuận hoàn tiền nêu trên, Công ty A1 có đồng ý trả số tiền gốc cho ông S là 1.944.000.000 (một tỷ chín trăm bốn mươi bốn triệu) đồng và tiền lãi phạt tương đương 45% số tiền khách hàng đã thanh toán.

Đến nay, Công ty A1 đã trả cho ông S số tiền gốc là 1.944.000.000 đồng. Đối với số tiền lãi phạt là 874.800.000 đồng (tương đương 45% số tiền gốc) và tiền lãi chậm trả (lãi suất 0,83%/tháng) theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

thì ông là đại diện của Công ty A1 chỉ đồng ý trả số tiền lãi phạt là 15% trên số tiền khách hàng đã thanh toán và không đồng ý trả lãi chậm trả, lý do là Công ty A1 đang ngưng hoạt động, không còn tài sản và ông đang bị tạm giam.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Lương Thị Ngọc D, trình bày: Do trước đây, vào năm 2019 giữa ông S với Công ty A1 có ký Hợp đồng chuyển nhượng góp vốn dự án khu dân cư TĐN tại xã K, huyện C1, Thành phố H số 101/HĐCNALT ngày 29/01/2019. Mặc dù, việc mua bán, chuyển nhượng này là trong thời kỳ hôn nhân giữa bà với ông S, tuy nhiên bà không có đóng góp đối với số tiền này. Vì vậy, bà xác định số tiền mua đất từ hợp đồng trên là tài sản riêng của ông S nên bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này. Ngoài ra, bà không có ý kiến nào khác. Bà có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa:

* Nguyên đơn, ông Trương Hồng S (có bà Trần Thị Lệ Th đại diện ủy quyền) yêu cầu Công ty A1 phải trả số tiền còn nợ là 874.800.000 đồng và tiền lãi chậm trả tính từ ngày 01/10/2022 đến ngày vụ án xét xử (ngày 03/3/2025) là 204.606.000 đồng. Tổng cộng là 1.079.486.000 (một tỷ không trăm bảy mươi chín triệu bốn trăm tám mươi sáu nghìn) đồng, trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

* Bị đơn, Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Phát triển bất động sản A1, có ông Quách Mộc T1, đại diện theo pháp luật có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Lương Thị Ngọc D có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B phát biểu:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm xét xử, Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật như thụ lý và giải quyết đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ tranh chấp, tư cách và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng; Tiến hành xác minh thu thập chứng cứ; Thông báo và tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự đúng theo quy định, tuy nhiên về thời hạn xét xử có chậm hơn so với quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án đúng theo trình tự thủ tục tố tụng dân sự, tuân thủ đúng pháp luật; Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong vụ hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Trương Hồng S, buộc Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Phát triển bất động sản A1 phải trả số tiền còn nợ là 874.800.000 đồng và tiền lãi chậm trả tính từ ngày 01/10/2022 đến ngày vụ án xét xử (ngày 03/3/2025) là 204.606.000 đồng. Tổng cộng là 1.079.486.000 (một tỷ không trăm bảy mươi chín triệu bốn

trăm tám mươi sáu nghìn) đồng, trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

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 tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Phát triển bất động sản A1 có địa chỉ hoạt động tại số 12 đường số 1, khu phố 3, phường A, quận B, theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố H.

[1.1] Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Phát triển bất động sản A1 (do ông Quách Mộc T1 đại diện theo pháp luật) và bà Lương Thị Ngọc D, có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Phát triển bất động sản A1 và bà Lương Thị Ngọc D.

[2] Về nội dung: Giữa ông Trương Hồng S với Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Phát triển bất động sản A1 (gọi tắt là với Công ty A1) có ký Hợp đồng chuyển nhượng góp vốn dự án số 101/HĐCNALT ngày 29/01/2019. Tuy nhiên, đến ngày 28/12/2021 thì ông S với Công ty A1 đã thỏa thuận, thống nhất tiến hành thanh lý hợp đồng theo Biên bản thanh lý hợp đồng số 04/TĐN/TLHĐ-ALT và ngày 25/8/2022 thì ký Thỏa thuận hoàn tiền số 04/2022/TĐN/BBLV-ALT. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện thì phát sinh tranh chấp nên ông S khởi kiện Công ty A1 tại Tòa án nhân dân quận B.

Qua yêu cầu khởi kiện của Trương Hồng S và ý kiến của Công ty A1 (do ông Quách Mộc T1 đại diện theo pháp luật), Hội đồng xét xử, xét thấy:

[2.1] Ngày 29/01/2019, giữa Công ty A1 với ông S có ký Hợp đồng chuyển nhượng góp vốn dự án số 101/HĐCNALT, tại Điều 6 quy định phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại, đôi bên thỏa thuận: *“6.1.1 Trách nhiệm khi chậm bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Bên A bàn giao GCNQSDĐ cho bên B trong thời gian: 3 tháng kể từ ngày hai bên ký hợp đồng công chứng. Nếu Bên A không bàn giao đúng thời gian thì: Trong trường hợp bất khả kháng bên A vẫn chưa thể giao GCNQSDĐ cho bên B thì 2 bên sẽ có văn bản hoặc thông báo kéo dài kéo dài thời gian bàn giao thêm 2 tháng. Cam kết cung cấp đầy đủ pháp lý: phê duyệt dự án của cơ quan có thẩm quyền, Biên lai đóng thuế chuyển sang đất ở, phê duyệt tổng mặt bằng. Giao cơ sở hạ tầng và sổ đúng tiến độ. Nếu bên A không cung cấp đủ hồ sơ pháp lý theo tiến độ như điều 2 thì bên A có trách nhiệm trả lại tiền cho bên B và đền tiền bằng số tiền bên B đã đóng”*.

[2.2] Đến ngày 28/12/2021, giữa Công ty A1 với ông S ký Biên bản thanh lý hợp đồng số 09/TĐN/TLHĐ-ALT, có nội dung: *“...1. Hai bên đồng ý chấm*

dứt hiệu lực và tiến hành thanh lý Hợp đồng chuyển nhượng góp vốn khu dân cư Trần Đại Nghĩa, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố H số 101/CN-TĐN ký ngày 29/01/2019 và các Phụ lục, Văn bản có liên quan đến hợp đồng này giữa Hai bên. Quyền và nghĩa vụ có từ hợp đồng đã ký kết và các Văn bản có liên quan đến hợp đồng này (nếu có) giữa hai bên hoàn toàn chấm dứt, trừ nghĩa vụ bảo mật thông tin của Bên B và nghĩa vụ hoàn tiền của Bên A; 3. Do thanh lý Hợp đồng, nên Bên A tiến hành hoàn trả lại cho Bên B toàn bộ số tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A là 1.944.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ chín trăm bốn mươi bốn triệu đồng). Việc hoàn trả sẽ được thực hiện theo lộ trình sau: Đợt 1, ngày 25/02/2022, hoàn trả 648.000.000 đồng; Đợt 2, ngày 25/03/2022, hoàn trả 648.000.000 đồng; Đợt 3, ngày 25/04/2022, hoàn trả 648.000.000 đồng; Đợt 4, ngày 25/05/2022, thanh toán phần bồi thường thiệt hại tương đương 45% trên tổng số tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A. (Mỗi đợt không trả chậm quá 07 ngày)”.

[2.3] Đến ngày 25/8/2022, giữa Công ty A1 với ông S tiếp tục ký Thỏa thuận hoàn tiền số 04/2022/TĐN/BBLV-ALT và đôi bên đã thỏa thuận: “Sau khi Hai bên tiến hành trao đổi và thống nhất, căn cứ vào Biên bản thanh lý hợp đồng số 09/TĐN/TLHD-ALT ngày 28/12/2021 giữa Công ty và Khách hàng. Công ty sẽ hoàn trả cho khách hàng số tiền gốc mà khách hàng đã thanh toán cho công ty và thanh toán phần tiền lãi phạt cho khách hàng theo lịch trình như sau: Đợt 1: hoàn trả số tiền gốc 1.944.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ chín trăm bốn mươi bốn triệu đồng) ngay khi Hai bên ký kết thỏa thuận này. Đợt 2: thanh toán tiền lãi phạt tương đương 45% số tiền gốc mà khách hàng đã thanh toán cho Công ty, tương ứng với số tiền 874.800.000 đồng (Bằng chữ: Tám trăm bảy mươi bốn triệu tám trăm nghìn đồng) vào ngày 30/9/2022...”. Đồng thời theo văn bản thỏa thuận hoàn tiền số 04/2022/TĐN/BBLV-ALT ngày 25/8/2022 cùng với sự thừa nhận của đôi bên thì Công ty A1 đã thanh toán cho ông S số tiền gốc 1.944.000.000 đồng và còn nợ số tiền lãi phạt tương đương 45%, tương ứng với số tiền 874.800.000 đồng.

Từ những chứng cứ nói trên, có cơ sở xác định giữa Công ty A1 với ông S có ký hợp đồng chuyển nhượng góp vốn dự án số 101/HĐCNALT ngày 29/01/2019 nhưng sau đó giữa các bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng theo Biên bản thanh lý hợp đồng số 09/TĐN/TLHD-ALT ngày 28/12/2021 và thống nhất giải quyết việc chấm dứt hợp đồng theo Thỏa thuận hoàn tiền số 04/2022/TĐN/BBLV-ALT ngày 25/8/2022, cụ thể: Công ty A1 sẽ hoàn trả cho ông S số tiền gốc và tiền lãi phạt theo thỏa thuận, đợt 1: hoàn trả số tiền gốc 1.944.000.000 đồng ngay khi ký kết thỏa thuận hoàn tiền; đợt 2: thanh toán tiền lãi 45% trên số tiền gốc là 874.800.000 đồng vào ngày 30/9/2022. Đến nay, Công ty A1 đã trả được số tiền đợt 1 là 1.944.000.000 đồng và còn nợ số tiền lãi 45% trên số tiền gốc với số tiền là 874.800.000 đồng. Do đó, ông S yêu cầu Công ty A1 phải tiếp tục trả số tiền còn nợ là 874.800.000 đồng, là có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Theo thỏa thuận hoàn tiền số 04/2022/TĐN/BBLV-ALT ngày 25/8/2022, thì: ... Đợt 2: thanh toán tiền lãi phạt tương đương 45% số tiền gốc

mà khách hàng đã thanh toán cho Công ty, tương ứng với số tiền 874.800.000 đồng (Bằng chữ: Tám trăm bảy mươi bốn triệu tám trăm nghìn đồng) vào ngày 30/9/2022...”. Qua sự thừa nhận của đôi bên thì từ ngày 30/09/2022 đến nay, Công ty A1 vẫn chưa thanh toán số tiền còn nợ là 874.800.000 đồng, như vậy Công ty A1 đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền cho ông S và thời gian vi phạm được xác định là ngày 01/10/2022.

Theo Điều 357 của Bộ luật Dân sự 2015, quy định: “1. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. 2. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này” và theo khoản 2 Điều 468 quy định “Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về lãi suất thì lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều này tại thời điểm trả nợ”.

Do Công ty A1 đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền như thỏa thuận nên ông S có yêu cầu buộc Công ty A1 phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả tính từ ngày 01/10/2022 đến ngày vụ án xét xử, theo mức lãi suất 10%/năm là có căn cứ. Từ ngày 01/10/2022 đến ngày vụ án được xét xử (ngày 03/3/2025) là 02 năm 04 tháng 02 ngày nên số tiền lãi chậm trả là 874.800.000 đồng x 10%/năm x (02 năm 04 tháng 02 ngày) là 204.606.000 đồng. Do đó, ông S yêu cầu buộc Công ty A1 phải trả tiền lãi chậm trả với số tiền 204.606.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, đối với yêu cầu của ông S về việc buộc Công ty A1 phải trả số tiền còn nợ là 874.800.000 đồng và tiền lãi chậm trả tính từ ngày 01/10/2022 đến ngày vụ án xét xử (ngày 03/3/2025) là 204.606.000 đồng. Tổng cộng là 1.079.486.000 (một tỷ không trăm bảy mươi chín triệu bốn trăm tám mươi sáu nghìn) đồng, trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật, là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Lương Thị Ngọc D có ý kiến cho rằng hợp đồng chuyển nhượng góp vốn dự án số 101/HĐCNALT ngày 29/01/2019 giữa ông S với Công ty A1 được thực hiện trong thời kỳ hôn nhân của bà với ông S nhưng bà không có đóng góp gì. Bà xác định số tiền mua đất từ hợp đồng trên là tài sản riêng của ông S nên bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này. Do bà D xác định tài sản tranh chấp là tài sản riêng của ông S và không có yêu cầu gì nên Tòa không xét.

[4] Công ty A1 (do ông Quách Mộc T1, đại diện theo pháp luật, trình bày theo biên bản lấy lời khai ngày 16/01/2025) xác định đã trả cho ông S số tiền là 1.944.000.000 đồng. Đồng thời cũng thừa nhận vào ngày 28/12/2021, Công ty A1 và ông S có ký thỏa thuận thanh lý hợp đồng và đến ngày 25/8/2022, có ký thỏa thuận hoàn tiền số 04/2022/TĐN/BBLV-ALT với nội dung: Công ty A1 đồng ý trả cho ông S số tiền đã nhận là 1.944.000.000 đồng và tiền lãi phạt

tương đương 45% số tiền khách hàng đã thanh toán, tương đương số tiền 874.800.000 đồng. Đến nay, Công ty A1 đã trả số tiền là 1.944.000.000 đồng. Đối với số tiền lãi tương đương 45% số tiền gốc là 874.800.000 đồng (tương đương 45% số tiền gốc) thì Công ty A1 chỉ đồng ý trả số tiền lãi phạt là 15% trên số tiền khách hàng đã thanh toán và không đồng ý trả tiền lãi chậm trả theo yêu cầu của nguyên đơn vì Công ty A1 đang ngưng hoạt động, không còn tài sản.

Xét thấy, tại Thỏa thuận hoàn tiền số 04/2022/TĐN/BBLV-ALT ngày 25/8/2022 giữa Công ty A1 với ông S thì Công ty A1 đã thống nhất thỏa thuận về số tiền và thời gian thanh toán, cụ thể: đợt 1: hoàn trả số tiền gốc 1.944.000.000 đồng ngay khi ký kết thỏa thuận hoàn tiền và đợt 2: thanh toán tiền lãi 45% trên số tiền gốc tương đương số tiền 874.800.000 đồng vào ngày 30/9/2022. Tuy nhiên đến nay, Công ty A1 chỉ trả được số tiền là 1.944.000.000 đồng và vẫn còn nợ số tiền là 874.800.000 đồng. Từ những chứng cứ nói trên, có cơ sở xác định Công ty A1 đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền như đã cam kết và thời gian vi phạm được xác định là từ ngày 01/10/2022. Do đó, ý kiến của Công ty A1 không đồng ý với yêu cầu của ông S về việc phải số tiền nợ tương đương 45% (874.800.000 đồng) mà chỉ đồng ý trả số tiền nợ tương đương 15% trên số tiền khách hàng đã thanh toán và không đồng ý trả tiền lãi chậm trả theo yêu cầu của nguyên đơn vì Công ty A1 đang ngưng hoạt động, không còn tài sản, là không có căn cứ và không phù hợp với quy định của pháp luật nên không chấp nhận.

[5] Tại phiên Tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông S về việc buộc Công ty A1 phải trả số tiền còn nợ là 874.800.000 đồng và tiền lãi chậm trả tính từ ngày 01/10/2022 đến ngày vụ án xét xử (ngày 03/3/2025) là 204.606.000 đồng. Tổng cộng là 1.079.486.000 (một tỷ không trăm bảy mươi chín triệu bốn trăm tám mươi sáu nghìn) đồng, trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Xét thấy, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B tại phiên Tòa là có căn cứ và cũng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết 326 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; khoản 3 Điều 144 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì Công ty A1 chịu trách nhiệm trả tiền cho ông S nên phải chịu án phí trên số tiền phải trả là 1.079.486.000 đồng. Công ty A1 phải chịu án phí là 36.000.000 đồng + $[3\% \times (1.079.486.000 \text{ đồng} - 800.000.000 \text{ đồng})] = 44.384.580 \text{ đồng}$.

Ông Trương Hồng S là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định nên không phải hoàn lại tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 146; Điều 147; Điều 203; Điều 217; Điều 218; Điều 220; Điều 227; Điều 228; Điều 235 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 274; Điều 275; Điều 278; Điều 280; Điều 351; Điều 353; Điều 357; Điều 440 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của UBTVQH.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Hồng S.

Buộc Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Phát triển bất động sản A1 phải trả cho ông Trương Hồng S số tiền còn nợ là 874.800.000 đồng và tiền lãi chậm trả tính từ ngày 01/10/2022 đến ngày vụ án xét xử (ngày 03/3/2025) là 204.606.000 đồng. Tổng cộng là 1.079.486.000 (một tỷ không trăm bảy mươi chín triệu bốn trăm tám mươi sáu nghìn) đồng, trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

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

Kể từ ngày ông Trương Hồng S có đơn yêu cầu thi hành án nếu Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Phát triển bất động sản A1 chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Án phí DSST:

2.1. Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Phát triển bất động sản A1 phải chịu án phí là 44.384.580 (bốn mươi bốn triệu ba trăm tám mươi bốn nghìn năm trăm tám mươi) đồng.

2.2. Ông Trương Hồng S là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định nên không phải hoàn lại tiền tạm ứng án phí.

3. Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án tại địa phương.

4. Trường hợp quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

(Đã giải thích quy định về quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự).

Nơi nhận:

- TAND TP.H;
- VKSND quận B;
- CC THADS quận B;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ; VP (QN).

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký tên và đóng dấu)
Nguyễn Thành T