

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 222/2024/DS-ST

Ngày: 30-9-2024

V/v tranh chấp thỏa thuận tiến độ và
điều kiện thực hiện hợp đồng mua bán

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Chiêm Ngọc Linh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đào Khel.

2. Bà Nguyễn Bạch Nhạn.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lý Thành Công – Thư ký Toà án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Đồ Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30/9/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 157/2024/TLST-DS ngày 06/5/2024 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 508/2024/QĐXXST-DS ngày 28/8/2024 giữa các đương sự:

– **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Bích H, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: Đường số 3, Khu dân cư L, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

* **Người đại diện hợp pháp:** Ông Phan Văn P, sinh năm 1955. Địa chỉ: Ấp N, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 03/4/2024) (có mặt).

– **Bị đơn:** Công ty TNHH T.

Địa chỉ: Đường Lê Hồng P, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

* **Người đại diện hợp pháp:** Ông Nguyễn Đăng Anh D. Chức danh: Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

– Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Phan Văn P trình bày:

Vào năm 2022 bà Huyền có ký 02 văn bản “Thỏa thuận về tiến độ và điều kiện thực hiện hợp đồng mua bán” với Công ty T gồm: Thỏa thuận số H9/TTHĐMB-TTP/2022 và Thỏa thuận số H10/TTHĐMB-TTP/2022. Mục đích thỏa thuận là đặt tiền đảm bảo để mua hai nhà đất biệt thự song lập, mỗi căn là

3.985.434.347 đồng do Công ty T làm chủ đầu tư. Theo thoả thuận thì sau khi ký kết bà H có trách nhiệm chuyển 30% tổng giá trị của hai căn nhà trị giá 7.970.868.694 đồng là: 2.399.276.503 đồng và bà H đã chuyển đủ số tiền 2.399.276.503 đồng cho Công ty T.

Theo thoả thuận, thời hạn Công ty Tân T Phát ký hợp đồng mua bán nhà với bà H là ngày 30/6/2023. Nhưng Công ty T không triển khai dự án để đảm bảo có sản phẩm giao cho khách hàng. Bà H đã yêu cầu Công ty T trả lại tiền.

Ngày 03/11/2023 ông Nguyễn Đăng Anh D, Giám đốc Công ty T có làm “Bản cam kết” đến ngày 03/01/2024 sẽ trả lại tiền cho bà Huyền và lãi suất trong thời gian đã giữ số tiền trên của bà H.

Những vấn đề cụ thể người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

- Buộc Công ty T trả lại cho bà Huyền số tiền đặt bảo đảm 2.399.276.503 đồng.

- Buộc Công ty T trả cho bà Huyền số tiền lãi với lãi suất 1%/tháng, trên số tiền 2.399.276.503 đồng, tính từ ngày 24/9/2022 đến ngày xét xử 30/9/2024 là 580.624.914 đồng, tổng cộng 2.979.901.417 đồng.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tính lãi, cụ thể:

- Buộc Công ty T trả lại cho bà Huyền số tiền đặt bảo đảm 2.399.276.503 đồng.

- Buộc Công ty T trả cho bà Huyền số tiền lãi với lãi suất 1%/tháng, trên số tiền 2.399.276.503 đồng, tính từ ngày 24/9/2022 đến ngày 03/01/2024 (01 năm 3 tháng 10 ngày) là 367.889.064 đồng; Buộc Công ty T trả lãi chậm trả trên số tiền 2.399.276.503 đồng với lãi suất 10,0%/năm, tính từ ngày 04 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 9 năm 2024 (08 tháng 26 ngày) là 176.570.755 đồng. Tổng cộng lãi: 553.459.819 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn Công ty T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, nhưng bị đơn không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án cũng đã triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, cũng như tham gia phiên Tòa, nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa hôm nay, vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến trước khi Hội đồng xét xử tiến hành nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục tố tụng. Đối với những người tham gia tố tụng thì trước và tại phiên tòa hôm nay chấp hành đúng quy định của pháp luật. Đối với bị đơn Công ty T đã không chấp hành việc có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án. Tại phiên tòa sơ thẩm Hội đồng xét xử, thư ký thực hiện đúng trình tự thủ tục tại phiên tòa. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 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 như sau:

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H khởi kiện bị đơn Công ty T yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại số tiền bị đơn đã nhận cùng số tiền lãi chậm trả. Khi thụ lý vụ án Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là đòi lại tài sản là chưa phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử xác định lại vụ án là “Tranh chấp dân sự về thỏa thuận về tiến độ và thực hiện hợp đồng mua bán” cho phù hợp. Bị đơn có trụ sở tại thành phố S nên căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố S.

[2] Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty T là ông Nguyễn Đăng Anh D được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn Công ty T trả lãi chậm trả trên số tiền 2.399.276.503 đồng với lãi suất 10,0%/năm, tính từ ngày 04 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 9 năm 2024 (08 tháng 26 ngày) là 176.570.755 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, việc nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện cho nên căn cứ vào khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn.

Về nội dung:

[4] Xét văn bản thỏa thuận về tiến độ và điều kiện thực hiện hai hợp đồng mua bán số H9/TTHĐMB-TTP/2022 và số H10/TTHĐMB-TTP/2022. Mục đích thỏa thuận là đặt tiền đảm bảo để mua hai nhà đất biệt thự song lập, mỗi căn là 3.985.434.347 đồng thuộc dự án khu dân cư L do Công ty T làm chủ đầu tư. Các bên đều có đủ tư cách chủ thể, có đủ năng lực hành vi dân sự nên chủ thể tham gia ký kết văn bản thỏa thuận về tiến độ và điều kiện thực hiện hợp đồng mua bán số H9/TTHĐMB-TTP/2022 và số H10/TTHĐMB-TTP/2022 là hợp pháp. Các bên đều tự nguyện ký tên, đóng dấu xác nhận nên hình thức hợp pháp. Các đương sự thỏa thuận về toàn bộ các điều khoản trong nội dung văn bản, tự nguyện ký kết, không bị lừa dối, ép buộc nên nội dung của văn bản là hợp pháp.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại số tiền bị đơn đã nhận, cùng số tiền phạt vi phạm thỏa thuận và tiền lãi chậm trả. Thấy rằng: Công ty T với bà Nguyễn Thị Bích H ký văn bản thỏa thuận về tiến độ và điều kiện thực hiện hợp đồng mua bán số: H9/TTHĐMB-TTP/2022 và số H10/TTHĐMB-TTP/2022 năm 2022 nhằm mục đích đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán nhà đất biệt thự song lập thuộc dự án khu dân cư L. Theo thỏa

thuận tại khoản 4.1 Điều 4 của văn bản thỏa thuận về tiến độ và điều kiện thực hiện hợp đồng mua bán số H9/TTHĐMB-TTP/2022 và số H10/TTHĐMB-TTP/2022 trên thì hợp đồng mua bán dự kiến ký kết ngày 30/6/2023 với điều kiện bên B là bà Nguyễn Thị Bích H đã thực hiện đầy đủ, đúng hạn các nghĩa vụ, trách nhiệm, cam kết được nêu tại thỏa thuận này. Thời gian ký kết hợp đồng có thể sớm hơn hoặc muộn hơn không quá 03 tháng so với thời hạn dự kiến. Sau khi ký vào văn bản thỏa thuận thì bà H đã chuyển khoản cho Công ty T số tiền 2.399.276.503 đồng tương đương với 30% giá trị của hợp đồng. Tuy nhiên, đã quá thời hạn theo thỏa thuận tại khoản 4.1 Điều 4 của văn bản thỏa thuận về tiến độ và điều kiện thực hiện hợp đồng mua bán số H9/TTHĐMB-TTP/2022 và số H10/TTHĐMB-TTP/2022, nhưng phía Công ty T không thực hiện ký kết hợp đồng mua bán nhà là vi phạm khoản 5.3 Điều 5 của văn bản thỏa thuận về tiến độ và điều kiện thực hiện của hai hợp đồng mua bán trên nên bà H đã yêu cầu Công ty T trả lại tiền. Ngày 03/11/2023 ông Nguyễn Đăng Anh D, Giám đốc Công ty T có làm “Bản cam kết” đến ngày 03/01/2024 sẽ trả lại tiền cho bà H và lãi suất 1% trong thời gian đã giữ số tiền trên của bà H.

[6] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn Công ty T trả lại cho bà H số tiền đặt bảo đảm 2.399.276.503 đồng. Phía nguyên đơn đã cung cấp được các chứng từ Ngân hàng về việc chuyển cho bị đơn số tiền 2.399.276.503 đồng. Căn cứ khoản 5.3 Điều 5 của thỏa thuận về tiến độ và điều kiện thực hiện hợp đồng mua bán số H9/TTHĐMB-TTP/2022 và số H10/TTHĐMB-TTP/2022, thì trường hợp bên A là Công ty T vi phạm thỏa thuận thì sẽ phải trả cho bên B là bà Nguyễn Thị Bích H toàn bộ số tiền đảm bảo bên B đã đóng. Căn cứ Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 2.399.276.503 đồng.

[7] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn Công ty T trả cho bà H số tiền lãi với lãi suất 1%/tháng, trên số tiền 2.399.276.503 đồng, là 367.889.064 đồng. Theo “Bản cam kết” ngày 03/11/2023 thì Công ty T cam kết tại Điều 1 *“Bên chủ đầu tư T thống nhất cam kết hoàn trả lại toàn bộ số tiền khách hàng đã đóng, chậm nhất 60 ngày kể từ ngày 03 tháng 11 năm 2022”*. Điều 2 *“Sau 60 ngày kể từ ngày ký bản cam kết công ty sẽ hoàn trả cho bên B theo số tiền mà khách hàng đã thanh toán, cộng thêm lãi suất ngân hàng là một phần trăm trên tháng kể từ ngày ký thỏa thuận”* (bút lục 11). Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn Công ty T trả cho bà H số tiền lãi: 2.399.276.503 đồng x 1%/tháng x 1 năm 3 tháng 10 ngày = 367.889.064 đồng là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn Công ty T trả lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trên số tiền 2.399.276.503 đồng với lãi suất 10%/năm (0,83%/tháng), tính từ ngày 04 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 9 năm 2024 là 176.570.755 đồng. Thấy rằng tại bản cam kết trên thì Công ty T thỏa thuận sau 60 ngày kể từ ngày 03/11/2023, tức là ngày 03/01/2024 sẽ trả lại tiền cho khách hàng cùng lãi 1%/tháng nhưng đến nay Công ty Tân Thuận Phát vẫn chưa trả tiền cho bà H, nên việc bà H yêu cầu Công ty T trả lãi chậm thực hiện nghĩa vụ từ ngày 04 tháng 01 năm 2024 đến ngày xét xử (30/9/2024) trên số tiền

2.399.276.503 đồng x 0,83%/tháng x 08 tháng 26 ngày = 176.570.755 đồng là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận. Như vậy, tổng số tiền Công ty T phải trả cho bà H là 2.943.736.322 đồng.

[9] Xét đề nghị của nguyên đơn và đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 4 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 bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận.

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 b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ: Khoản 4 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn Công ty T trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H số tiền tổng cộng là 2.943.736.322 đồng (trong đó: Số tiền đã nhận là 2.399.276.503 đồng và số tiền lãi 544.459.819 đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn Công ty T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 90.874.726 đồng.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H không chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Bích H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 44.311.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001681 ngày 22/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng.

3. Đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự không có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án

dân sự (sửa đổi, bổ sung) 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, Điều 7, Điều 7a và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung).

Nơi nhận:

- TAND tỉnh ST (Phòng KTNV &THA)
- Đường sự;
- VKSND TPST;
- Lưu HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Chiêm Ngọc Linh