TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN HOÀN KIẾM THÀNH PHỐ HÀ NỘI	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 114/2024/DS-ST
Ngày 27/12/2024.
V/v: "Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền ".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN HOÀN KIẾM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

***Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: **Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng**;
Các hội thẩm nhân dân: **Bà Đào Phương Mai, bà Phan Thị Nga.**
Thư ký phiên toà: **Bà Hoàng Thị Gấm** - Thư ký Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm.
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm tham gia phiên tòa: **Bà Nguyễn Huyền Trang** - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Hoàn Kiếm, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 31/2024/TLST - DS ngày 22 tháng 02 năm 2024, về việc *"Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền"*; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 107/2024/QĐXXST - DS ngày 09 tháng 5 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 166/2024/QĐHPT - DS ngày 29 tháng 8 năm 2024; Thông báo mở lại phiên tòa số 16/TB - TA ngày 04 tháng 12 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 202/2024/QĐHPT - DS ngày 19 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn: Ông Bùi Văn H**; Nơi ĐKHKTT và cư trú: Số I đường P, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

(Ông H có mặt)

- **Bị đơn: Công ty cổ phần B2,** Trụ sở: Tầng D tòa nhà S city, số A H, phường T, quận H, Hà Nội; Địa chỉ văn phòng giao dịch: Tầng A và tầng 2 tòa nhà S, số C L, phường B, quận H, Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Bà Cao Thị Liên H1 - Chủ tịch HĐQT; Người Đại diện theo ủy quyền: Ông Doãn Thành L - Nhân viên (Giấy ủy quyền số 36/2024/UQ/SRT2/CTLH - DTL ngày 05/9/2024).

(Ông L có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện, Bản tự khai và các văn bản khác trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Bùi Văn H trình bày:***

Ngày 01/8/2022 tại văn phòng Công ty cổ phần B2, giữa ông H và Công ty cổ phần B2, bà Phạm Thị P đã ký Văn bản chuyển nhượng về việc chuyển nhượng văn bản thỏa thuận số E281/SH Châu Âu/VH, với nội dung: Ông H nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền và nghĩa vụ từ bà Phạm Thị P đối với căn hộ E281, dự án Công viên Đại dương H (Địa chỉ: phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh). Sau khi ký kết văn

bản chuyển nhượng, ngày 29/7/2022 ông H đã chuyển cho Công ty cổ phần B2 số tiền đặt cọc là 1.600.000 (Một tỷ, sáu trăm triệu) đồng. Việc chuyển tiền có xác nhận của Công ty cổ phần B2.

Quá trình thực hiện văn bản chuyển nhượng, vì một số lý do khách quan, ông H không thể tiếp tục và ký kết hợp đồng mua bán căn hộ E281/SH Châu Âu/VH này được nên ngày 06/02/2023, giữa ông H và Công ty cổ phần B2 đã ký Biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận số E281/2022/TLVBTT, nội dung: Số tiền cọc Bên B đã thanh toán cho Bên A theo văn bản thỏa thuận là 1.600.000 (Một tỷ, sáu trăm triệu) đồng. Số tiền bên A giữ lại của Bên B là 777.341.577 đồng. Số tiền Bên A phải trả cho Bên B là 822.658.423 đồng. Bên A hẹn trong vòng 60 ngày làm việc sẽ thanh toán trả đầy đủ số tiền cho Bên B như văn bản thanh lý mà các bên đã ký kết.

Sau khi ký văn bản thanh lý, Công ty cổ phần B2 không thanh toán trả số tiền trên cho ông H. Ông H đã nhiều trực tiếp đến trụ sở Công ty cổ phần B2 để đốc thúc nhắc nhở nhưng Công ty cổ phần B2 vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả số tiền 822.658.423 đồng cho ông H.

Do vậy, ông H đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty cổ phần B2 phải trả ngay cho ông H số tiền 822.658.423 (Tám trăm hai mươi hai triệu, sáu trăm năm mươi tám nghìn, bốn trăm hai mươi ba) đồng theo Biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận mà các bên đã ký kết.

- Buộc Công ty cổ phần B2 phải trả số tiền lãi chậm trả kể từ ngày 06/02/2023 với mức lãi suất 0,03%/ngày.

Về án phí: Ông Bùi Văn H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Tại Bản tự khai và các văn bản khác trong quá trình tố tụng, bị đơn Công ty cổ phần B2 do đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Do ông Bùi Văn H có nhu cầu mua bất động sản tại dự án Công viên Đại dương H (Địa chỉ: phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh). Do vậy, ông H đã nhận chuyển nhượng Văn bản thỏa thuận số E281/SH Châu Âu/VH ngày 21/02/2022 cùng các Phụ lục đính kèm ("*Văn bản thỏa thuận*") từ bà Phạm Thị P. Cùng ngày, Công ty cổ phần B2 đã ghi nhận việc chuyển nhượng Văn bản thỏa thuận giữa ông H và bà P.

Theo Văn bản thỏa thuận, Công ty cổ phần B2 sẽ tư vấn tìm kiếm bất động sản phù hợp với thông tin nguyện vọng của ông H tại Bản đăng ký nguyện vọng với mức phí dịch vụ là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng và được miễn phí trong một số trường hợp theo quy định tại Văn bản thỏa thuận. Theo Văn bản thỏa thuận, ông H sẽ nộp khoản tiền bảo đảm thực hiện cam kết và chứng minh năng lực tài chính của mình theo tiến độ hai bên đã thống nhất. Tuy nhiên sau đó, vì lý do khách quan nên ông H không thể tiếp tục thực hiện Văn bản thỏa thuận này.

Ngày 06/02/2023, giữa Công ty cổ phần B2 và ông H đã ký Biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận số E281/2022/TLVBTT, nội dung: Ông H và Công ty cổ phần B2 thống nhất chấm dứt Văn bản thỏa thuận và việc xử lý số tiền ông H đã thanh toán được hai bên thống nhất trong thời hạn 60 ngày làm việc kể từ thời điểm hoàn thành ký kết Biên bản thanh lý Văn bản thỏa thuận số E281/2022/TLVBTT (không bao gồm thứ bảy, chủ nhật và các ngày nghỉ lễ theo quy định pháp luật).

Tuy nhiên sau đó vì một số lý do khách quan, Công ty cổ phần B2 đã không chuyển trả đủ số tiền trên cho ông H đúng như thời gian đã ấn định tại Biên bản thanh

lý mà hai bên đã ký kết.

Nay ông H đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc Công ty cổ phần B2 phải trả ông H số tiền 822.658.423 (T trăm hai mươi hai triệu, sáu trăm năm mươi tám nghìn, bốn trăm hai mươi ba) đồng theo Biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận mà các bên đã ký kết. Buộc Công ty cổ phần B2 phải trả số tiền lãi chậm trả kể từ ngày 06/02/2023 với mức lãi suất 0,03%/ngày, thì Công ty cổ phần B2 có quan điểm như sau:

Công ty cổ phần B2 đề nghị ông H xem xét tạo điều kiện cho Công ty cổ phần B2 có thêm thời gian để thu xếp trả số tiền trên cho ông H.

Về án phí: Công ty cổ phần B2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn, ông Bùi Văn H giữ nguyên yêu cầu và trình bày: Qúa trình Tòa án giải quyết vụ án Công ty cổ phần B2 đã tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nợ gốc cho ông Bùi Văn H thêm 02 đợt như sau: ngày 29/8/2024 trả 100.000.000 đồng; ngày 17/12/2024 trả 50.000.000 đồng. Như vậy, số tiền nợ gốc ông Bùi Văn H yêu cầu Công ty cổ phần B2 còn phải trả là 667.658.423 đồng. Đối với số tiền lãi chậm trả, ông H yêu cầu Công ty cổ phần B2 phải chịu khoản tiền lãi tính từ ngày 04/5/2023 là ngày Công ty B2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ, với mức lãi suất 10%/năm, chia ra làm 02 giai đoạn như sau:

Từ ngày 04/5/2023 đến ngày 29/8/2024 là 103.526.000 đồng.

Từ ngày 30/8/2024 đến ngày 17/12/2024 là 21.479.000 đồng

Từ ngày 18/12/2024 đến ngày 27/12/2024, ông H không yêu cầu Công ty cổ phần B2 phải trả tiền lãi.

Như vậy, số tiền lãi chậm trả ông Bùi Văn H yêu cầu Công ty cổ phần B2 phải trả kể từ ngày 04/5/2023 đến ngày 17/12/2024 là 125.005.000 đồng.

Tổng số tiền (gốc + lãi) mà ông Bùi Văn H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty cổ phần B2 phải trả kể từ ngày 04/5/2023 đến ngày 17/12/2024 là 792.663.423 (B trăm chín mươi hai triệu, sáu trăm sáu mươi ba nghìn, bốn trăm hai mươi ba) đồng.

Buộc Công ty cổ phần B2 phải có trách nhiệm thanh toán khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 28/12/2024 cho đến khi trả dứt nợ vay.

Bị đơn, Công ty cổ phần B2 do ông Doãn Thành L là đại diện theo ủy quyền giữ nguyên quan điểm và trình bày: Công ty cổ phần B2 đồng ý với ông Bùi Văn H về thời gian tính lãi kể từ ngày 04/5/2023, với mức lãi suất 10%/năm.

Công ty cổ phần B2 đồng ý trả ông Bùi Văn H tổng số tiền 792.663.423 (Bảy trăm chín mươi hai triệu, sáu trăm sáu mươi ba nghìn, bốn trăm hai mươi ba) đồng. Trong đó, số tiền nợ gốc là 667.658.423 đồng và số tiền nợ lãi kể từ ngày 04/5/2023 đến ngày 17/12/2024 là 125.005.000 đồng. Tuy nhiên, do hiện nay Công ty cổ phần B2 đang gặp khó khăn, không thể thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay cho ông Bùi Văn H được và cũng không đưa ra được lộ trình trả nợ cụ thể cho ông Bùi Văn H. Do vậy, Công ty cổ phần B2 đề nghị Hội đồng xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm phát biểu quan điểm:

Phần thủ tục: Trong quá trình khởi kiện, thụ lý hồ sơ và giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ, đúng các quy định của pháp luật về trình tự thủ tục giải quyết vụ án dân

sự, đảm bảo được tính khách quan, tạo điều kiện cho các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Phần nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn H. Buộc Công ty cổ phần B2 phải trả cho ông H tổng số tiền 792.663.423 (Bảy trăm chín mươi hai triệu, sáu trăm sáu mươi ba nghìn, bốn trăm hai mươi ba) đồng. Trong đó, số tiền nợ gốc là 667.658.423 đồng và số tiền nợ lãi kể từ ngày 04/5/2023 đến ngày 17/12/2024 là 125.005.000 đồng.

Về án phí: Bị đơn là Công ty cổ phần B2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

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

Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định tranh chấp giữa ông Bùi Văn H và Công ty cổ phần B2 được xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn là Công ty cổ phần B2 có trụ sở chính tại Tầng D tòa nhà S city, số A H, phường T, quận H, Hà Nội. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Về thời hiệu: Theo biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận số E281/2022/TLVBTT ngày 06/02/2023, hai bên thỏa thuận số tiền bên A (bị đơn) sẽ trả cho bên B (nguyên đơn) trong thời hạn 60 ngày làm việc kể từ thời điểm hai bên hoàn thành ký biên bản thanh lý (không bao gồm thứ 7, chủ nhật và các ngày nghỉ lễ), nên theo quy định tại Điều 155 BLDS không xác định thời hiệu khởi kiện.

Về thủ tục: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các bên đương sự để nguyên đơn, bị đơn thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng dân sự. Ông Bùi Văn H, Công ty cổ phần B2 đều có mặt tại Tòa án, có quan điểm tự khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; có mặt tại phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án.

Về nội dung: Xét yêu cầu của nguyên đơn, ông Bùi Văn H về việc yêu cầu Công ty cổ phần B2 phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền, Hội đồng xét xử thấy: Ngày 01/8/2022 ông Bùi Văn H và bà Phạm Thị P đã ký Văn bản chuyển nhượng về việc chuyển nhượng văn bản thỏa thuận số E281/SH Châu Âu/VH, với nội dung: Ông H nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền và nghĩa vụ từ bà Phạm Thị P đối với bất động sản tại dự án Công viên Đại dương H (Địa chỉ: phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh). Sau khi ký kết văn bản chuyển nhượng, ngày 29/7/2022 ông H đã chuyển cho Công ty cổ phần B2 số tiền đặt cọc là 1.600.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó do một số lý do khách quan nên ông H không tiếp tục ký kết hợp đồng mua bán căn hộ nữa nên ngày 06/02/2023, giữa ông H và Công ty cổ phần B2 đã ký Biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận, hai bên thống nhất số tiền Công ty cổ phần B2 phải trả cho ông Bùi Văn H là 822.658.423 đồng trong thời hạn 60 ngày làm việc (không bao gồm thứ 7, chủ

nhật và các ngày nghỉ lễ). Tuy nhiên, sau đó Công ty cổ phần B2 không thực hiện nghĩa vụ nghĩa vụ trả tiền cho ông Bùi Văn H nên ông H đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Qúa trình giải quyết vụ án, Công ty cổ phần B2 đã tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nợ gốc cho ông Bùi Văn H thêm 02 đợt: vào ngày 29/8/2024 trả 100.000.000 đồng và ngày 19/12/2024 trả 50.000.000 đồng và còn nợ lại ông Bùi Văn H số tiền 667.658.423 đồng. Do vậy, yêu cầu đối với số tiền nợ gốc của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận. Buộc Công ty cổ phần B2 phải thực hiện nghĩa vụ trả ông Bùi Văn H số tiền nợ gốc là 667.658.423 đồng theo Biên bản thanh lý mà hai bên đã ký kết.

Về yêu cầu tính lãi: Tại Biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận ngày 06/02/2023 giữa ông Bùi Văn H và Công ty cổ phần B2, thể hiện: Trường hợp giãn thời gian thanh toán thì ông H yêu cầu giảm số tiền phạt trên BBTL xuống 250 triệu đồng. Đồng thời chỉ giãn thanh toán đến tháng 12/2023 và trả lãi kể từ ngày ký thanh lý. Tại phiên tòa, hai bên thống nhất về thời gian tính lãi kể từ ngày 04/5/2023 là ngày Công ty cổ phần B2 vi phạm nghĩa vụ thanh toán, với mức lãi suất 10%/năm và chia làm ra thành 02 giai đoạn: Từ ngày 04/5/2023 đến ngày 29/8/2024 là 103.526.000 đồng; Từ ngày 30/8/2024 đến ngày 17/12/2024 là 21.479.000 đồng; Còn từ ngày 18/12/2024 đến ngày 27/12/2024, ông H không yêu cầu Công ty cổ phần B2 phải trả tiền lãi. Như vậy, số tiền lãi chậm trả mà ông Bùi Văn H yêu cầu Công ty cổ phần B2 phải trả kể từ ngày 04/5/2023 đến ngày 17/12/2024 là có căn cứ nên được chấp nhận. Buộc Công ty cổ phần B2 phải trả ông Bùi Văn H số tiền lãi chậm trả là 125.005.000 đồng.

Tổng số tiền nợ gốc và lãi buộc Công ty cổ phần B2 phải trả ông Bùi Văn H là 792.663.423 (Bảy trăm chín mươi hai triệu, sáu trăm sáu mươi ba nghìn, bốn trăm hai mươi ba) đồng. Trong đó, nợ gốc 667.658.423 đồng; Lãi chậm trả 125.005.000 đồng.

Về án phí: Công ty cổ phần B2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Ông Bùi Văn H được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Điều 357; Điều 430; Điều 431; Điều 440; Điều 468 Bộ luật dân sự;

- Điều 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 147; Điều 171; Điều 184, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 12, Điều 26 nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn H đối với công ty cổ phần B2 về việc "*Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền*".

2. Buộc Công ty cổ phần B2 phải trả ông Bùi Văn H tổng số tiền 792.663.423 (Bảy trăm chín mươi hai triệu, sáu trăm sáu mươi ba nghìn, bốn trăm hai mươi ba) đồng. Trong đó, số tiền nợ gốc là 667.658.423 đồng và số tiền nợ lãi kể từ ngày 04/5/2023 đến ngày 17/12/2024 là 125.005.000 đồng.

3. Kể từ ngày 28/12/2024 Công ty cổ phần B2 tiếp tục phải trả tiền lãi trên số tiền nợ gốc cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

4. Án phí: Công ty cổ phần B2 phải nộp số tiền 35.706.500 (Ba mươi nhăm triệu, bảy trăm linh sáu nghìn, năm trăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

H lại ông Bùi Văn H số tiền 18.300.000 (Mười tám triệu, ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo B1 lại thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006246 ngày 29/01/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực nếu Công ty cổ phần B2 không trả đủ số tiền trên cho ông H thì Công ty cổ phần B2 còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền nợ gốc theo quy định tại điều 468 BLDS.

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 thoả 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 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.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, bị đơn. Ông Bùi Văn H, Công ty cổ phần B2 có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận :
- VKSND quận Hoàn Kiếm;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- Chi cục THA DS quận Hoàn Kiếm;
- Các đương sự;
- Lưu HS - VP.

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

Nguyễn Thị Lệ Hằng