

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ CHƠN THÀNH  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 72/2024/DS-ST

Ngày: 30/9/2024

Về việc “*Tranh chấp về buộc thực  
hiện nghĩa vụ trả tiền trong hợp đồng dân sự*”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ CHƠN THÀNH, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

*Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Ung Thị Ngọc Thanh**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Trịnh Thị Bình**

Ông **Nguyễn Duy Phương**

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: bà Vũ Thị Vi - Cán bộ Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.*

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Chơn Thành tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Thu – Kiểm sát viên.*

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 78/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2024 về việc “*Tranh chấp về buộc thực hiện nghĩa vụ trả tiền trong hợp đồng dân sự*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 156/2024/QĐXXST-DS ngày 27/8/2024 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Lê Bá S, sinh năm 1987. Địa chỉ: 4, Nguyễn Thị Minh K, KP. H, P. T, TP ., tỉnh Bình Dương (có mặt)

*Bị đơn:* Công ty TNHH C. Địa chỉ: Số C, tổ C, xã M, thị xã C, tỉnh Bình Phước.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Thị P – Giám đốc

*Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:* Ông Đường Hữu P1. Địa chỉ: 1 khu C, P. T, TP ., TP . (vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Lê Bá S trình bày:*

Căn cứ vào Văn bản thoả thuận số 01/SP/VBTT Ngày 24/05/2021 tại văn phòng C ở A N, Phường E, Quận P. Ông S được bà Nguyễn Thị P và Nhân viên tư vấn về Dự án Khu dân cư P tại ấp F xã N và Ấp G xã M, huyện C, Tỉnh Bình Phước. Sau khi tìm hiểu về chính sách cũng như tiến độ thanh toán ông S đã ký văn bản thoả thuận

đăng ký nguyện vọng tham gia đăng ký chọn mua (giữ chỗ) 23 nền đất tại dự án trên với số tiền giữ chỗ số tiền 1.150.000.000đ. Sau khi ông S thanh toán tiền đủ cho Công ty và đã đến hạn bàn giao đất nhưng công ty vẫn nhiều lần gia hạn thời gian bàn giao với nhiều lý do. Ngày 06/04/2023, công ty TNHH C cùng bên thứ 3 là Công ty Cổ Phần T đã xuống tại nhà ông S xin được thu lại 23 nền đất đã đăng ký trên với số tiền là 1.150.000.000 đồng và số tiền lợi nhuận là 1.150.000.000 đồng. Với tổng tiền: 2.300.000.000 đồng. Chậm nhất đến hết ngày 30/06/2023 bên công ty TNHH C- Bất động sản và Xây dựng Song P2 sẽ thanh toán hết số tiền trên cho ông S (Theo biên bản thỏa thuận ngày 06/04/2023). Tiếp tục vào ngày 22/08/2023, Công ty TNHH C lại gửi văn bản thỏa thuận xin gia hạn thanh toán toàn bộ số tiền gốc 1.150.000.000đ chậm nhất đến ngày 16/10/2023 và số tiền lãi 1.150.000.000đ chậm nhất đến ngày 31/10/2023 (Theo văn bản thỏa thuận ngày 22/08/2023). Nhưng đến thời điểm hiện nay kể từ ngày ký văn bản thỏa thuận và nộp tiền đến nay đã gần 03 năm nhưng công ty TNHH C chưa thực hiện đúng như các nội dung tại các văn bản cam kết.

Nay ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc công ty TNHH C - Bất động sản và Xây dựng Song P2 phải trả lại số tiền 2.300.000.000 đồng cho ông S như đã thỏa thuận ngày 06/04/2023, Đồng thời tiền lãi suất trả chậm với mức lãi là 10%/năm tính từ ngày ký văn bản thỏa thuận tạm tính là 134.000.000 đồng.

*Người đại diện theo uỷ quyền của Công ty TNHH C – ông Đường Hữu P1 trình bày:*

Ông P1 thống nhất với lời trình bày của ông S về việc giao kết chuyển nhượng 23 lô đất tại Dự án Khu dân cư P tại ấp F xã N và Ấp G xã M, huyện C, Tỉnh Bình Phước cũng như việc thỏa thuận giữa các bên và số tiền hiện nay phía công ty TNHH C- Bất động sản và Xây dựng Song P2 còn nợ ông S 2.300.000.000 đồng. Công ty TNHH C và Xây dựng Song P2 đồng ý trả cho ông S số tiền 2.300.000.000 đồng. Tuy nhiên, do điều kiện hiện nay kinh tế khó khăn nên công ty làm ăn thua lỗ chưa có tiền thanh toán cho ông S như thỏa thuận. Phía công ty TNHH C- Bất động sản và Xây dựng Song P2 mong ông S tạo điều kiện cho công ty một thời gian nữa sẽ thanh toán hết nợ cho ông S. Còn lãi suất thì công ty TNHH C không đồng ý trả vì khi chốt nợ công ty đã chốt tiền lời cho ông S từ 1.150.000.000 đồng lên 2.300.000.000 đồng, ông S đã có lợi nhuận trong đó nên không đồng ý thêm tiền lãi nào khác

*Tại phiên tòa:*

Nguyên đơn ông Lê Bá S thay đổi 1 phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn thanh toán lãi với mức lãi suất 0,833%/tháng với thời hạn theo như thỏa thuận thanh toán tại Văn bản thỏa thuận ngày 22/8/2023 và không cung cấp thêm chứng cứ nào khác.

Người Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn công ty TNHH C – ông Đường Hữu P1 vắng mặt

*Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát:*

***Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán:***

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: chấp hành đúng quy định tại Điều 48 BLTTDS về thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng trong vụ án, về thời hiệu khởi kiện, hình thức và nội dung đơn khởi kiện, về thủ tục nhận đơn khởi kiện, thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, thủ tục tiến hành phiên họp kiểm tra về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tuân thủ về thủ tục tổng đạt và giao các văn bản tố tụng cho đương sự và Viện kiểm sát, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, chuyển hồ sơ vụ án, tạm ứng án phí, hạn chuẩn bị xét xử.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự sơ thẩm.

Về việc chấp hành theo quy định của pháp luật của các đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng các quy định của pháp luật tại các Điều 70, 71, 72 BLTTDS. Tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn vắng mặt không thực hiện đầy đủ các quy định tại các điều 70, 72 BLTTDS

***Quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát:*** Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 186, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 116, 117, 118, 119, 280, 357 385, 398, 401, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án đề nghị tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Bá S. Buộc công ty TNHH C có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Bá S số tiền 2.300.000.000 đồng và 215.219.424 đồng tiền lãi.

Về án phí: Đề nghị hội đồng xét xử xem xét buộc bị đơn phải chịu theo quy định 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án có cơ sở xác định đây là vụ án “*Tranh chấp về buộc thực hiện nghĩa vụ trả tiền trong hợp đồng dân sự*” theo quy định tại điều khoản 2 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và điều 280 Bộ luật dân sự năm 2015. Do bị đơn công ty TNHH C có trụ sở tại số C, tổ C, xã M, thị xã C, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Chơn

Thành, tỉnh Bình Phước theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với việc xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án là chưa chính xác, nên quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định lại như đã nêu trên.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Bá S, Hội đồng xét xử xét thấy:

Giữa ông Lê Bá S và công ty TNHH C (gọi tắt là công ty C) có thoả thuận giao dịch bằng Văn bản thoả thuận số 01/SP/VBTT Ngày 24/05/2021 về việc ông S tham gia đăng ký chọn mua (giữ chỗ) 23 nền đất tại Dự án Khu dân cư P tại ấp F xã N và Ấp G xã M, huyện C, Tỉnh Bình Phước với số tiền 1.150.000.000đ). Sau khi ông S thanh toán tiền đủ cho Công ty và đã đến hạn bàn giao đất nhưng công ty vẫn nhiều lần gia hạn thời gian bàn giao nhưng không thực hiện được. Ngày 06/04/2023, Công ty C và ông S đã thoả thuận công ty C được thu lại 23 nền đất đã đăng ký trên với số tiền gốc là 1.150.000.000 đồng và số tiền lợi nhuận là 1.150.000.000 đồng, tổng tiền là 2.300.000.000 đồng. Chậm nhất đến hết ngày 30/06/2023 bên công ty C sẽ thanh toán hết số tiền trên cho ông S. Đến ngày 22/08/2023, công ty C xin gia hạn thanh toán toàn bộ số tiền gốc 1.150.000.000 đồng chậm nhất đến ngày 16/10/2023 và số tiền lãi 1.150.000.000 đồng chậm nhất đến ngày 31/10/2023. Nhưng đến thời điểm hiện nay kể từ ngày ký văn bản thoả thuận và nộp tiền đến nay đã gần 03 năm nhưng công ty TNHH C chưa thực hiện đúng như các nội dung tại các văn bản cam kết. Phía bị đơn cũng thống nhất các bên có thoả thuận giao dịch và nợ tiền như ông S trình bày, đồng ý trả cho ông S số tiền 2.300.000.000 đồng nhưng mong ông S tạo điều kiện cho công ty một thời gian nữa sẽ thanh toán hết nợ cho ông S. Về lãi suất thì công ty C không đồng ý trả vì khi chốt nợ công ty đã chốt tiền lời cho ông S từ 1.150.000.000 đồng lên 2.300.000.000 đồng, ông S đã có lợi nhuận trong đó nên không đồng ý thêm tiền lãi nào khác. Như vậy, việc các bên tham gia ký kết hợp đồng đều đúng thẩm quyền, ký kết trên tinh thần tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng được lập thành văn bản theo đúng quy định tại các Điều 116, 117, 118, 119, 385, 398, 401 của Bộ luật Dân sự. Việc công ty C chậm thanh toán đã vi phạm quyền và nghĩa vụ đã thoả trong hợp đồng, do đó căn cứ Điều 280 Bộ luật dân sự cần buộc công ty C phải thanh toán cho ông Lê Bá S số tiền 2.300.000.000 đồng

Về lãi suất: Do công ty C đã vi phạm thời hạn thanh toán được thoả thuận tại Điều 1 của Văn bản thoả thuận ngày 22/8/2023 nên công ty C phải thanh toán lãi cho ông S theo quy định tại điều 357 và 468 Bộ luật dân sự 2015. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S về lãi suất và lãi suất được tính như sau:

Đối với khoản tiền vốn 1.150.000.000 đồng:  $1.150.000.000 \text{ đồng} \times 0,833\% \times 11$  tháng 14 ngày (16/10/2023 đến ngày 30/9/2024) = 109.844.924 đồng

Đối với khoản tiền lời 1.150.000.000 đồng:  $1.150.000.000 \text{ đồng} \times 0,833\% \times 11$  tháng 00 ngày (31/10/2023 đến ngày 30/9/2024) = 105.374.500 đồng

Tổng lãi: 215.219.424 đồng

Đối với ý kiến của công ty C về việc không đồng ý trả lãi không được Hội đồng xét xử chấp nhận bởi lẽ các bên thoả thuận thanh toán tiền vốn và lợi nhuận. Tại mục 2.1 của Điều 2 văn bản thoả thuận ngày 06/4/2023 công ty C cam kết sẽ thanh toán đầy đủ 2.300.000.000 đồng cho ông S trong trường hợp số tiền thực tế sau khi chào bán thu về không đủ 2.300.000.000 đồng. Như vậy số tiền 1.150.000.000 đồng này là lợi nhuận không phải lãi suất. Việc công ty C đã vi phạm thời hạn thanh toán hoàn lại tiền gốc và thanh toán lợi nhuận thì phải chịu lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền như đã phân tích trên

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên công ty C phải chịu án phí dân sự có giá ngạch 82.495.978 đồng. Nguyên đơn ông Lê Bá S không phải chịu.

[4] Tại phiên tòa ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận

*Vì các lẽ nêu trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 186, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119, 280, 357 385, 398, 401, 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Bá S.

Buộc công ty TNHH C có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Bá S số tiền 2.300.000.000 đồng và 215.219.424 đồng tiền lãi.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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.*

*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 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 và 9 luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 luật thi hành án dân sự.*

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH C phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 82.304.388 đồng; Nguyên đơn ông Lê Bá S không phải chịu. Ông S được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 40.340.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004189 ngày 16/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Chơn Thành

3. Đương sự có mặt tại phiên Tòa được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- VKSND thị xã Chơn Thành;
- Chi cục THADS thị xã C;
- Đương sự;
- Lưu.

**Ung Thị Ngọc Thanh**

**HỘI THẨM NHÂN DÂN**

**THẨM PHÁN  
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Phạm Xuân Đính Nguyễn Việt Thành Võ Văn V**

*Nơi nhận:*

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND tỉnh Bình Phước;

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

- VKSND huyện Chơn Thành;
- Chi cục THADS huyện Chơn Thành;
- Đường sự;
- Lưu.

**Võ Văn Vân**