

**TÒA ÁN NHÂN DÂN Q. HẢI CHÂU CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 52/2024/DS-ST

Ngày 11/7/2024

V/v “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HẢI CHÂU - THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Phương Thảo

*Hội thẩm nhân dân:* Ông Đặng Công Tâm

Ông Phạm Xoa

*Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thùy Trâm - Thư ký Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 11 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 63/2024/TLST-DS ngày 01 tháng 3 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41/2024/QĐXXST-DS ngày 12.6.2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 45/2024/QĐST-DS ngày 27/6/2024, giữa:

\* Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hải H, sinh năm: 1976 và bà Trần Tú T, sinh năm: 1978. Cùng địa chỉ: A chung cư H, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đặng Thị Thanh T1, sinh năm: 1998. Địa chỉ liên hệ: Số B, đường B KDC H, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn xin xét xử vắng mặt.

\* Bị đơn: Công ty TNHH Đ; Địa chỉ: A T, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Bà Huỳnh Thị Thanh H1, vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:* Ngày 26/12/2011 giữa bà Trần Tú T và Công ty TNHH Đ có ký Hợp đồng mua bán căn hộ THE SUMMIT AT SON TRA số ML1/0804 (gọi tắt là “Hợp đồng 0804”) và Hợp đồng mua bán căn hộ THE SUMMIT AT SON TRA số ML1/1613 (gọi tắt là “Hợp đồng 1613”). Bà T và ông Nguyễn Hải H đã thanh toán cho Công ty số tiền là 297.983.565 đồng (theo Biên bản xác nhận giá trị thanh toán còn lại của hợp đồng mua bán căn hộ ML1/0804 ngày 15/8/2018) và 302.584.954 đồng (theo Biên bản xác nhận giá trị thanh toán còn lại của hợp đồng mua bán căn hộ ML1/1613 ngày 15/8/2018). Ngày 02/10/2019, bà T và

Công ty có ký Bản cam kết thoả thuận chuyển trả tiền mua bán căn hộ cho khách hàng (gọi tắt là “Bản cam kết”), theo đó hai bên thống nhất rằng bà **T**, ông **H** sẽ nhận lại tiền và không nhận hai căn hộ, đồng thời Công ty sẽ bồi thường cho bà **T** và ông **H** một khoản tiền là 599.431.481 đồng. Tổng cộng số tiền Công ty phải hoàn trả và bồi thường là 1.200.000.000 đồng. Thời điểm hoàn trả là đến 31/12/2019. Ngày 13/11/2019 Công ty đã thanh toán cho bà **T**, ông **H** 200.000.000 đồng và cho đến nay chưa thanh toán thêm bất cứ khoản tiền nào.

Sau thời hạn 31/12/2019, mặc dù bà **T** ông **H** đã nhiều lần liên hệ, yêu cầu nhưng phía Công ty không thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Bà **T** và ông **H** yêu cầu toà án giải quyết buộc Công ty TNHH Đ phải thanh toán số tiền 1.441.600.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ bốn trăm bốn mươi một triệu sáu trăm ngàn đồng chẵn), trong đó số tiền Công ty còn thiếu theo Bản cam kết ngày 02/10/2019 là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tạm tính từ 31/12/2019 đến 31/5/2024 là:  $1.000.000.000 \times 10\%/năm \times 4 \text{ năm } 5 \text{ tháng} = 441.600.000$ .

*Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện Công ty TNHH Đ trình bày:* Công ty TNHH Đ xác nhận nội dung nguyên đơn trình bày là đúng. Công ty TNHH Đ còn nợ bà Trần Tú T và ông Nguyễn Hải H số tiền 1.000.000.000 đồng theo Bản cam kết ngày 02/10/2019. Nay bà Trần Tú T và ông Nguyễn Hải H yêu cầu thanh toán số tiền nợ gốc 1.000.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán. Công ty TNHH Đ thống nhất thanh toán số tiền nợ trên cho bà Trần Tú T và ông Nguyễn Hải H số tiền nợ gốc và lãi nhưng hiện nay Công ty TNHH Đ đang rất khó khăn về tài chính nên chưa có phương án thanh toán số tiền trên. Đề nghị Toà án xem xét giải quyết.

## **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 tố tụng: Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Bà Trần Tú T và ông Nguyễn Hải H khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH Đ thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền, đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn Công ty TNHH Đ có trụ sở tại quận H, thành phố Đà Nẵng, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bị đơn vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung: Ngày 26/12/2011, bà **Trần Tú T** và **Công ty TNHH Đ1** đã ký kết 02 Hợp đồng mua bán căn hộ THE SUMMIT AT SON TRA về việc đặt mua hộ trong **Khu C** tại phía Bắc **đường P, quận S, thành phố Đà Nẵng** thuộc quyền sở hữu và khai thác thương mại của **Công ty TNHH Đ1**, cụ thể Hợp đồng số ML1/0804 mua căn hộ số 04, tầng 08, loại E1, diện tích 76,5m<sup>2</sup>, giá trị chuyển nhượng 1.489.917.825 đồng và Hợp Đồng số ML1/1613 mua căn hộ **số A, tầng A**, loại D, diện tích 74,19m<sup>2</sup>, giá trị chuyển nhượng 1.512.924.768 đồng. Theo thỏa thuận tại 02 Hợp đồng thì thanh toán 05 đợt: *Đợt 1: 20% Giá bán căn hộ (Bao gồm cả tiền đặt cọc đăng ký mua) sẽ được thanh toán trong vòng 01 tuần kể từ ngày bên B ký đặt mua căn hộ; Đợt 2: 20% giá bán căn hộ sẽ được thanh toán sau trong vòng 06 tuần kể từ ngày ký hợp đồng mua bán căn hộ, bên A sẽ có văn bản thông báo cho bên B.* Bà **T** và ông **Nguyễn Hải H** (là chồng bà **T**) đã thanh toán cho Công ty số tiền là 297.983.565 đồng (theo Biên bản xác nhận giá trị thanh toán còn lại của hợp đồng mua bán căn hộ ML1/0804 ngày 15/8/2018) và 302.584.954 đồng (theo Biên bản xác nhận giá trị thanh toán còn lại của hợp đồng mua bán căn hộ ML1/1613 ngày 15/8/2018). Ngày 02/10/2019, **Công ty TNHH Đ1** và bà **Trần Tú T** lập Bản cam kết thỏa thuận chuyển trả tiền mua căn hộ cho khách hàng, nội dung Bên khách hàng là Ông (bà) **Trần Tú T** đồng ý nhận lại tiền và không nhận hai căn hộ tại The Summit at Son Tra của chủ đầu tư là **Công ty TNHH Đ**. **Công ty TNHH Đ** có trách nhiệm sẽ hoàn trả lại số tiền mua hai căn hộ nói trên cộng với số tiền bồi thường: 599.431.481đ (Năm trăm chín mươi chín triệu, bốn trăm ba mươi một ngàn, bốn trăm tám một đồng y). Như vậy tổng số tiền phải hoàn trả (gồm tiền gốc và tiền bồi thường) là: 1.200.000.000 đ (Bằng chữ: Một tỷ hai trăm triệu đồng y). Số tiền nói trên sẽ được chuyển vào tài khoản (hoặc nhận tiền mặt). Sau khi 2 bên ký biên bản thỏa thuận này, đến ngày 31/12/2019 **Công ty TNHH Đ** sẽ chuyển trả số tiền trên vào số tài khoản khách hàng. Ngày 13/11/2019, **Công ty TNHH Đ** đã thanh toán số tiền 200.000.000 đồng và cho đến nay chưa thanh toán số tiền còn lại theo cam kết là đã vi phạm nội dung Bản cam kết thỏa thuận chuyển trả tiền mua căn hộ cho khách hàng. Do đó bà **Trần Tú T** và ông **Nguyễn Hải H** yêu cầu **Công ty TNHH Đ** phải trả lại cho bà **T** ông **H** số tiền 1.000.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 280, Điều 351 của Bộ luật Dân sự nên chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu của bà **Trần Tú T** và ông **Nguyễn Hải H** về việc yêu cầu **Công ty TNHH Đ** thanh toán tiền lãi do chậm thanh toán tiền lãi chậm thanh toán tính từ 31/12/2019 đến 31/5/2024 là:  $1.000.000.000 \times 10\%/năm \times 4 \text{ năm } 5 \text{ tháng} = 441.600.000$  đồng theo Bản cam kết thỏa thuận chuyển trả tiền mua căn hộ cho khách hàng ngày 02/10/2019, thì thấy:

Tại Bản cam kết thỏa thuận chuyển trả tiền mua căn hộ cho khách hàng ngày 02/10/2019, **Công ty TNHH Đ** sẽ thanh toán số tiền 1.200.000.000 đồng và thỏa thuận: “Sau khi 2 bên ký biên bản thỏa thuận này, đến ngày 31/12/2019 **Công**

ty TNHH Đ sẽ chuyển trả số tiền trên vào số tài khoản khách hàng”, ngày 13/11/2019, Công ty đã thanh toán 200.000.000 đồng, số tiền còn lại phải thanh toán là 1.000.000.000 đồng. Thời điểm phát sinh nghĩa vụ trả tiền của bị đơn là ngày 31/12/2019. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 31/12/2019 nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lãi chậm thanh toán trên số tiền chưa thanh toán, trên số ngày vi phạm là có cơ sở. Đối với mức lãi suất, tại Bản cam kết thoả thuận chuyển trả tiền mua căn hộ cho khách hàng các bên không thoả thuận cụ thể mức lãi suất, Công ty TNHH Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán do đó mức lãi suất 10%/năm theo yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự nên HĐXX chấp nhận.

Tổng số tiền buộc Công ty TNHH Đ1 phải trả cho bà Trần Tú T và ông Nguyễn Hải H là 1.441.600.000 đồng (Một tỷ, bốn trăm bốn mươi một triệu, sáu trăm ngàn đồng), trong đó mua căn hộ là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 441.600.000 đồng.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của bà Trần Tú T và ông Nguyễn Hải H được chấp nhận nên Công ty TNHH Đ1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 280, 257, 424, 468; 351, 357, 385, 401, 418, 422, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 14, 15, 16, 17, 18, 54, 55 Luật Kinh doanh bất động sản 2014;
- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, miễn, giảm, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Tú T và ông Nguyễn Hải H về việc “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền” đối với Công ty TNHH Đ1.

Buộc Công ty TNHH Đ1 phải trả cho bà Trần Tú T và ông Nguyễn Hải H số tiền là 1.441.600.000 đồng (Một tỷ, bốn trăm bốn mươi một triệu, sáu trăm ngàn đồng), trong đó tiền mua bán căn hộ là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 441.600.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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 khoản tiền phải trả cho người được thi hành) cho đến khi thi hành án xong, 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Công ty TNHH Đ1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 55.248.000 đồng. Hoàn trả cho bà Trần Tú T và ông Nguyễn Hải H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 27.000.000 đồng theo biên lai thu số 0000284 ngày 29/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

*Trường hợp bản án, quyết định 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 quy 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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND quận Hải Châu;
- Chi cục THADS quận Hải Châu;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thị Phương Thảo**