

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH CỬU
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 80/2024/DS-ST
Ngày 06 tháng 12 năm 2024
V/v: “Tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH CỬU, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung

Các Hội thẩm nhân dân:

+ Ông Đặng Văn Nga

+ Ông Huỳnh Bình

- Thư ký phiên tòa: ông Phạm Đức Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Thái Thị Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm, công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 202/2023/TLST-DS ngày 16/11/2023 về việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 100/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 912/2024/QĐST-DS ngày 14/11/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1940

Địa chỉ: số C, tổ F, tỉnh lộ 767, ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị S từ ngày 02/8/2018 đến ngày 14/01/2020: bà Trần Thị Minh K, sinh năm 1958; nơi cư trú: 1, Hồ Văn Đ, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (BL 29, 257).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị S từ ngày 14/01/2020 đến ngày 30/11/2020: Bà Phạm Thị Minh T, sinh năm 1976; nơi cư trú: số nhà A Lô C, Chung cư I, đường T, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị S: Luật sư Vũ Văn T1, sinh năm 1962; địa chỉ: F, tổ C, khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai – Luật sư của Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

- Bị đơn: Công ty TNHH MTV G

Địa chỉ trụ sở: ấp C, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: ông Sous S1 - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Sous S1 từ ngày 07/5/2020 đến ngày 21/9/2020: Ông Vũ Duy N, sinh năm 1988; địa chỉ: B, Nguyễn Thành V, tổ F, khu phố A, T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (BL 304, 380).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Sous S1 từ ngày 22/9/2020 đến ngày 22/4/2024: Bà Thái Thanh V1, sinh năm 1977; địa chỉ: C Lô B, chung cư A, C, P. N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (BL 383, 515)

(Bà S, Luật sư T1 có mặt; các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị S trình bày:**

Vào ngày 23/7/2017, bà Nguyễn Thị S là chủ Doanh nghiệp tư nhân Đ1 (sau đây gọi là Doanh nghiệp) với ông Sous S1 là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Một thành viên G (sau đây gọi là Công ty) ký hợp đồng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 360 tờ bản đồ số 21 và thửa đất số 129 tờ bản đồ số 19 đều tọa lạc tại xã V, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, tại thời điểm đó 02 thửa đất đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: số T00001, do Sở T3 cấp ngày 04/4/2007 với diện tích 2.567m²; số T00002 do Sở T3 cấp ngày 04/4/2007 với diện tích 5.747m². Toàn bộ tài sản gắn liền với 02 thửa đất bao gồm: toàn bộ tường rào khuôn viên đất, 44 Kios, 72 sạp nhà lồng, 34 sạp hàng rau, 22 sạp hàng thịt, 10 sạp hàng cá, mái che trước mặt chợ V2.

Doanh nghiệp tư nhân Đ1 đã chuyển nhượng lại toàn bộ tài sản trên cho Công ty TNHH Một thành viên G với giá 15.500.000.000 đồng (mười lăm tỷ năm trăm triệu đồng).

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty đã thanh toán số tiền tương ứng với các đợt như sau:

+ Đợt 1: đã nhận 4.473.843.000 đồng, trừ vào tiền các Kiot do Doanh nghiệp đã bán.

+ Đợt 2: ngày 27/3/2017 nhận 1.000.000.000 đồng.

+ Đợt 3: ngày 14/4/2014 nhận 1.200.000.000 đồng.

+ Đợt 4: ngày 19/4/2017 nhận 800.000.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền Doanh nghiệp đã nhận là: 7.473.843.000 đồng.

Số tiền còn lại Công ty chưa thanh toán là 8.026.157.000 đồng.

Ngày 12/6/2017 Doanh nghiệp tư nhân Đ1 giải thể.

Ngày 27/6/2017 bà S và ông Sous S1 đối chiếu công nợ, do ông S1 năn nỉ hỗ trợ thêm Công ty 200.000.000 đồng tiền nộp thuế và 10.157.000 đồng để làm giấy tờ nên giữa hai bên lập biên bản thống nhất số tiền Công ty còn nợ là 7.816.000.000 đồng và Công ty có trách nhiệm trả trước ngày 30/10/2017.

Ngày 10/8/2017 bà S đã bàn giao chợ cho Công ty cùng với GCNQSD đất số AH 878482 và AH 878481 đối với 02 thửa đất trên và tiến hành lập “Biên bản đối chiếu bù trừ công nợ”, theo đó xác nhận Công ty TNHH MTV G nợ bà Nguyễn Thị S số tiền 7.816.157.000 đồng (BL 14) theo 02 đợt thanh toán:

+ Đợt 1: thanh toán số tiền 3.560.218.145 đồng vào ngày 30/10/2017.

+ Đợt 2: thanh toán số tiền 5.255.938.855 đồng vào ngày 10/12/2017.

Và thỏa thuận nếu Công ty TNHH MTV G không thanh toán số tiền trên đúng kỳ hạn thì sẽ chịu phạt với lãi suất gấp đôi lãi suất ngân hàng N1.

Ngày 15/4/2017 các bên thỏa thuận thời hạn thanh toán nhưng Công ty vi phạm thời hạn nên yêu cầu xác định ngày 15/4/2017 là ngày bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán để tính tiền lãi.

Yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH MTV G phải trả cho tôi số tiền là 21.728.759.460đ (hai mươi một tỷ, bảy trăm hai mươi tám triệu, bảy trăm năm mươi chín ngàn, bốn trăm sáu mươi đồng) trong đó tiền nợ gốc là 7.816.157.000đ, tiền nợ lãi tạm tính 89 tháng là 13.912.759.460đ và tiếp tục trả lãi theo thỏa thuận cho đến khi trả xong các khoản tiền cho tôi.

**** Trong quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Vũ Duy N trình bày:***

Ngày 23/7/2017, bà Nguyễn Thị S là chủ Doanh nghiệp tư nhân Đ1 (sau đây gọi là Doanh nghiệp) với ông Sous S1 là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Một thành viên G (sau đây gọi là Công ty) ký hợp đồng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 360 tờ bản đồ số 21 và thửa đất số 129 tờ bản đồ số 19 đều tọa lạc tại xã V, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Toàn bộ tài sản gắn liền với 02 thửa đất bao gồm: toàn bộ tường rào khuôn viên đất, 44 Kios, 72 sạp nhà lồng, 34 sạp hàng rau, 22 sạp hàng thịt, 10 sạp hàng cá, mái che trước mặt chợ V2.

Toàn bộ diện tích đất và tài sản trên là của Doanh nghiệp tư nhân Đức Lợi T2 do bà Nguyễn Thị S làm chủ dùng để xây chợ và chuyển nhượng lại cho Công ty TNHH Một thành viên G với giá thỏa thuận là 15.500.000.000 đồng, trong đó gồm cả tiền thu từ bán các sạp, kios và nhà lồng cho tiểu thương. Tổng số tiền Công ty đã thanh toán cho bà S là 3.210.000.000 đồng và số tiền cần trừ từ việc bà S đã bán một số sạp và kios cho các tiểu thương trong khu chợ T4 về từ số tiền 4.474.000.000 đồng. Ngày 27/6/2017 giữa bà S và ông Sous S1 đã lập biên bản thống nhất số tiền Công ty còn nợ lại là 3.560.218.145 đồng và số tiền phải thu từ

bán các sạp kios, nhà lồng cho tiêu thương là 4.255.938.855 đồng. Tổng cộng 7.816.157.000 đồng.

Do đó, theo biên bản này thì phía công ty xác nhận còn nợ bà S là 3.560.218.145 đồng. Phần tiền còn lại 4.255.938.855 đồng là số tiền phải thu của các tiêu thương khi mua sạp ki ốt, nhà lồng.

Việc bà S kiện đòi Công ty số tiền 7.816.157.000 đồng là không đúng theo thỏa thuận ngày 10/8/2017. Phần lãi trả chậm bà S tính theo lãi suất 1%/tháng từ tháng 10/2017 đến ngày xét xử tạm tính là 1.641.000.000 đồng là không có cơ sở. Đề nghị giải quyết: Công ty xác nhận đang nợ bà S số tiền 3.560.218.145 đồng. Tòa án tính lãi chậm trả theo quy định của pháp luật trên phần nợ thực tế của Công ty.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị S – Luật sư Vũ Văn T1 trình bày:*

Vào ngày 23/7/2017, bà Nguyễn Thị S là chủ Doanh nghiệp tư nhân Đ1 (sau đây gọi là Doanh nghiệp) với ông Sous S1 là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Một thành viên G (sau đây gọi là Công ty) ký hợp đồng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 360 tờ bản đồ số 21 và thửa đất số 129 tờ bản đồ số 19 đều tọa lạc tại xã V, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Doanh nghiệp tư nhân Đ1 đã chuyển nhượng lại toàn bộ tài sản trên cho Công ty TNHH Một thành viên G với giá 15.500.000.000 đồng (mười lăm tỷ năm trăm triệu đồng).

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty đã thanh toán số tiền tương ứng với các đợt như sau:

+ Đợt 1: đã nhận 4.473.843.000 đồng, trừ vào tiền các Kiot do Doanh nghiệp đã bán.

+ Đợt 2: ngày 27/3/2017 nhận 1.000.000.000 đồng.

+ Đợt 3: ngày 14/4/2014 nhận 1.200.000.000 đồng.

+ Đợt 4: ngày 19/4/2017 nhận 800.000.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền Doanh nghiệp đã nhận là: 7.473.843.000 đồng.

Số tiền còn lại Công ty chưa thanh toán là 8.026.157.000 đồng.

Ngày 12/6/2017 Doanh nghiệp tư nhân Đ1 giải thể.

Ngày 27/6/2017 bà S và ông Sous S1 đối chiếu công nợ, do ông S1 năn nỉ hỗ trợ thêm Công ty 200.000.000 đồng tiền nộp thuế và 10.157.000 đồng để làm giấy tờ nên giữa hai bên lập biên bản thống nhất số tiền Công ty còn nợ là 7.816.000.000 đồng và Công ty có trách nhiệm trả trước ngày 30/10/2017.

Ngày 10/8/2017 bà S đã bàn giao chợ cho Công ty cùng với GCNQSD đất số AH 878482 và AH 878481 đối với 02 thửa đất trên và tiến hành lập “Biên bản đối chiếu bù trừ công nợ”, theo đó xác nhận Công ty TNHH MTV G nợ bà Nguyễn Thị S số tiền 7.816.157.000 đồng (BL 14) theo 02 đợt thanh toán:

+ Đợt 1: thanh toán số tiền 3.560.218.145 đồng vào ngày 30/10/2017.

+ Đợt 2: thanh toán số tiền 5.255.938.855 đồng vào ngày 10/12/2017.

Và thỏa thuận nếu Công ty TNHH MTV G không thanh toán số tiền trên đúng kỳ hạn thì sẽ chịu phạt với lãi suất gấp đôi lãi suất ngân hàng N1.

Ngày 15/4/2017 các bên thỏa thuận thời hạn thanh toán nhưng Công ty vi phạm thời hạn nên yêu cầu xác định ngày 15/4/2017 là ngày bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán để tính tiền lãi.

Yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH MTV G phải trả cho tôi số tiền là 21.728.759.460đ (hai mươi một tỷ, bảy trăm hai mươi tám triệu, bảy trăm năm mươi chín ngàn, bốn trăm sáu mươi đồng) trong đó tiền nợ gốc là 7.816.157.000đ, tiền nợ lãi tạm tính 89 tháng là 13.912.759.460đ và tiếp tục trả lãi theo thỏa thuận cho đến khi trả xong các khoản tiền cho bà S.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

* Về tố tụng:

- Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý hồ sơ là đúng quy định.

- Việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử và đương sự là đúng quy định.

* Về nội dung:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 210, 211, 227, 243, 244, 271; 273; 278; 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Luật thương mại 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH- 14 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 lệ phí đề nghị:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Buộc bị đơn trả lại số tiền gốc là 7.816.000.000 đồng đồng và tiền nợ lãi trả chậm tính đến thời điểm xét xử (06/12/2024) là 9,999,809,940 đồng.

- Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH- 14 ngày 30/12/2016 về án phí lệ phí Tòa án. Đương sự chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

* Về tố tụng:

[1] Về thẩm quyền giải quyết:

Bà Nguyễn Thị S khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH MTV G trả số tiền chưa thanh toán của Hợp đồng chuyển nhượng sạp và kiot cho tiểu thương. Công ty

TNHH MTV G có địa chỉ trụ sở tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Căn cứ vào các Điều 28, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. Quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

[2] Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự

Bị đơn Công ty TNHH MTV G đã được triệu tập họp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn.

* Về nội dung vụ án:

[3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng:

Ngày 27/3/2017, Doanh nghiệp Tư nhân Đ1 và Công ty TNHH MTV G ký “Hợp đồng thỏa thuận” về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 360 tờ bản đồ số 21 xã V, được UBND tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH878481 ngày 04/4/2007 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T00001); thửa đất số 145 tờ bản đồ số 23 xã V, được UBND tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 878482 ngày 04/4/2017 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00002) và tài sản trên đất gồm: toàn bộ tường rào khuôn viên đất, 44 Kios, 72 sạp nhà lồng, 34 sạp hàng rau, 22 sạp hàng thịt, 10 sạp hàng cá, mái che trước mặt chợ V2 với giá thỏa thuận là 15.500.000.000 đồng.

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận sự kiện này, căn cứ Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1] Doanh nghiệp tư nhân Đ1 do bà Nguyễn Thị S là chủ doanh nghiệp. Ngày 12/6/2017 Doanh nghiệp tư nhân Đ1 giải thể theo Thông báo về việc giải thể/chấm dứt tồn tại của Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đ.

Khoản 1 Điều 141 của Luật doanh nghiệp năm 2005 quy định: “1. Doanh nghiệp tư nhân là doanh nghiệp do một cá nhân làm chủ và tự chịu trách nhiệm bằng toàn bộ tài sản của mình về mọi hoạt động của doanh nghiệp.”

Khoản 4 Điều 158 của Luật doanh nghiệp năm 2005 quy định:

“4. Các khoản nợ của doanh nghiệp được thanh toán theo thứ tự sau đây:

a) Các khoản nợ lương, trợ cấp thôi việc, bảo hiểm xã hội theo quy định của pháp luật và các quyền lợi khác của người lao động theo thỏa ước lao động tập thể và hợp đồng lao động đã ký kết;

b) Nợ thuế và các khoản nợ khác.

Sau khi đã thanh toán hết các khoản nợ và chi phí giải thể doanh nghiệp, phần còn lại thuộc về chủ doanh nghiệp tư nhân, các thành viên, cổ đông hoặc chủ sở hữu công ty.”

Doanh nghiệp tư nhân Đức Lợi T2 do bà Nguyễn Thị S là chủ doanh nghiệp, ngoài ra không có thành viên nào khác. Như vậy, khi Doanh nghiệp tư nhân Đ1 giải thể, bà Nguyễn Thị S là người có quyền, nghĩa vụ đối với toàn bộ tài sản của doanh nghiệp sau khi giải thể. Bà S có quyền khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH MTV G thanh toán tiền còn nợ của Doanh nghiệp tư nhân Đ1.

[4.2] Tranh chấp trong vụ án này phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa Doanh nghiệp tư nhân Đ1 và Công ty TNHH MTV G, đều là tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận nên áp dụng Luật Thương mại năm 2005 để giải quyết vụ án.

Tại Hợp đồng thỏa thuận ngày 27/3/2017, Doanh nghiệp và Công ty T5 chuyển nhượng với giá 15.500.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty đã thanh toán số tiền tương ứng với các đợt như sau:

+ Đợt 1: đã nhận 4.473.843.000 đồng, trừ vào tiền các Kiot do Doanh nghiệp đã bán.

+ Đợt 2: ngày 27/3/2017 nhận 1.000.000.000 đồng.

+ Đợt 3: ngày 14/4/2014 nhận 1.200.000.000 đồng.

+ Đợt 4: ngày 19/4/2017 nhận 800.000.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền Doanh nghiệp đã nhận là: 7.473.843.000 đồng.

Số tiền còn lại Công ty chưa thanh toán là 8.026.157.000 đồng.

Việc Công ty TNHH MTV G xác nhận nợ bà S số tiền 7.816.000.000 đồng được thể hiện tại phần phía sau của Hợp đồng thỏa thuận, do ông Sous S1 xác nhận vào ngày 27/6/2017 và tại Biên bản đối chiếu công nợ ngày 13/8/2019. Nên có căn cứ xác định Công ty còn nợ bà S số tiền 7.816.000.000 đồng.

Căn cứ Điều 50 Luật thương mại năm 2005, trình bày của bị đơn là không có cơ sở xem xét; yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần, buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị S số tiền 7.816.000.000 đồng.

[4.3] Về tiền lãi:

Tại “Biên bản đối chiếu bù trừ công nợ” ngày 10/8/2017 giữa bà S và Công ty TNHH MTV G được UBND xã V chứng thực số 841, quyền số 01/2017-TP/CC-SCC/HĐ ngày 10/8/2017, các bên thống nhất Công ty nợ số tiền 7.816.157.000 đồng, thỏa thuận thời hạn thanh toán:

+ Đợt 1: thanh toán số tiền 3.560.218.145 đồng vào ngày 30/10/2017 (tương ứng tỷ lệ 45,5%).

+ Đợt 2: thanh toán số tiền 4.255.938.855 đồng vào ngày 10/12/2017 (tương ứng tỷ lệ 55,5%).

Quá thời hạn trên Công ty không thực hiện nghĩa vụ thanh toán, thì sẽ phải chịu phạt với lãi suất gấp đôi lãi suất ngân hàng N1.

Nguyên đơn yêu cầu tính tiền lãi từ ngày 15/4/2017, tuy nhiên, tại “Biên bản đối chiếu bù trừ công nợ” đã được UBND xã V chứng thực thì các bên thỏa thuận thời hạn trả nợ theo 02 đợt và thời hạn trả nợ được nêu như trên. Việc thỏa thuận của các bên là tự nguyện nên thời điểm trả tiền phải được xác định như “Biên bản đối chiếu bù trừ công nợ” ngày 10/8/2017.

Tuy nhiên, do chỉ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền gốc 7.816.000.000 đồng (như đã phân tích trên) nên chỉ buộc bị đơn phải trả tiền lãi trên số tiền gốc này, tính theo tỷ lệ mà các bên đã thỏa thuận về phương thức trả nợ tại “Biên bản đối chiếu bù trừ công nợ” ngày 10/8/2017 thì bị đơn phải trả tiền lãi:

+ Đợt 1: thanh toán số tiền $7.816.000.000 \text{ đồng} \times 45,5\% = 3.556.280.000$ đồng vào ngày 30/12/2017.

+ Đợt 2: thanh toán số tiền $7.816.000.000 \text{ đồng} \times 55,5\% = 4.337.880.000$ đồng vào ngày 10/12/2017.

Tranh chấp trong vụ án này phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa Doanh nghiệp tư nhân Đ1 và Công ty TNHH MTV G, đều là tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận. Theo quy định tại Điều 306 của Luật Thương mại năm 2005 thì việc thỏa thuận lãi suất giữa các bên về lãi chậm thực hiện nghĩa vụ là có căn cứ chấp nhận.

Điều 1 của Quyết định số 2688/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Thống đốc Ngân hàng N1 về mức lãi suất cơ bản bằng đồng Việt Nam quy định: “*Điều 1: Quy định mức lãi suất cơ bản bằng đồng Việt Nam là 9,0%/năm.*”

Như vậy tiền lãi được tính:

+ Đối với số tiền 3.556.280.000 đồng: thời hạn thanh toán vào ngày 30/10/2017. Tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán được tính từ ngày 31/10/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 06/12/2024) là: 07 năm 01 tháng 06 ngày, số tiền: $(3.556.280.000 \text{ đồng} \times 07 \text{ năm} \times 9\%/năm + 33.556.280.000 \text{ đồng} \times 01 \text{ tháng} \times (9\%/năm : 12 \text{ tháng}) + 33.556.280.000 \text{ đồng} \times (9\%/năm : 360 \text{ ngày}) \times 06 \text{ ngày}) \times 2 = 4,544,925,840$ đồng.

+ Đối với số tiền 4.337.880.000 đồng: thời hạn thanh toán vào ngày 10/12/2017. Tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán được tính từ ngày 11/12/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 06/12/2024) là: 06 năm 11 tháng 25 ngày, số tiền:

$(4.337.880.000 \text{ đồng} \times 06 \text{ năm} \times 9\%/năm + 4.337.880.000 \text{ đồng} \times 11 \text{ tháng} \times (9\%/năm : 12 \text{ tháng}) + 4.337.880.000 \text{ đồng} \times (9\%/năm : 360 \text{ ngày}) \times 25 \text{ ngày}) \times 2 = 5,454,884,100 \text{ đồng.}$

Tổng số tiền lãi Công ty TNHH MTV G phải trả cho bà Nguyễn Thị S là: 4,544,925,840 đồng + 5,454,884,100 đồng = 9,999,809,940 đồng.

Yêu cầu tiền lãi của bà Nguyễn Thị S được chấp nhận một phần.
Tổng số tiền Công ty TNHH MTV G phải trả cho bà Nguyễn Thị S là: 7.816.157.000 đồng (gốc) + 9.999.809.940 đồng (lãi) = 17.815.966.940 đồng.

[5] Về lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Do tại phiên tòa, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên không thỏa thuận được lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

Theo thỏa thuận giữa các bên, trường hợp Công ty TNHH MTV G chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì phải chịu phạt với lãi suất gấp đôi lãi suất ngân hàng N1.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm

Căn cứ Nghị quyết số 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: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Công ty TNHH MTV G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền: 62,907,983 đồng.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần và bà Nguyễn Thị S đã trên 60 tuổi, có đơn xin miễn tạm ứng án phí và được chấp nhận nên được miễn tiền tạm ứng án phí.

[7] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 161, 165, Điều 217, 218, 227, 228, 235, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 50, Điều 306 của Luật Thương mại năm 2005; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày

30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S về việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với bị đơn Công ty TNHH MTV G.

Buộc Công ty TNHH MTV G phải trả cho bà Nguyễn Thị S số tiền: 17.815.966.940 đồng (mười bảy tỷ tám trăm mười lăm triệu chín trăm sáu mươi sáu nghìn chín trăm bốn mươi đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất gấp đôi lãi suất Ngân hàng N1.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Công ty TNHH MTV G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền: 62,907,983 đồng (sáu mươi triệu chín trăm linh bảy nghìn chín trăm tám mươi ba đồng).

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần và bà Nguyễn Thị S đã trên đã trên 60 tuổi, có đơn xin miễn tạm ứng án phí và được chấp nhận nên được miễn tiền tạm ứng án phí.

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 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 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.

3. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Cửu;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Lưu VP, hồ sơ;

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

Nguyễn Thị Hồng Nhung