

Bản án số: 3719/2023/DS-ST

Ngày: 15/9/2023

V/v: Tranh chấp yêu cầu thực  
hiện nghĩa vụ cam kết.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán* – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Minh

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Bùi Thị Phụng

2. Ông Chu Mạnh Tường

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa:** Bà Trương Thị Ngọc Huệ - Kiểm sát Viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 178/2023/TLST-DS ngày 10/02/2023, về việc “Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ cam kết” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5476/2023/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Phạm Văn H, sinh năm: 1952 (Có mặt)

Địa chỉ: Số B Đường C, Khu phố D, phường E, thành phố F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Minh T (Giấy ủy quyền số 004902, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Phong Phú, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 06/7/2023)

**- Bị đơn:** Công ty A (Có mặt)

Địa chỉ: Số G Đường I, phường K, thành phố L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn P (Giấy ủy quyền ngày 14/3/2023)

Địa chỉ: Số M Đường N, phường K, thành phố L, Thành phố Hồ Chí Minh

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nguyên đơn ông Phạm Văn H có người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Minh T trình bày:

Ngày 14/12/2019, ông H có ký với Công ty A (viết tắt: Công ty A) Hợp

đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số C42/HĐNT-HN thuộc dự án Golden Mall tại phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo hợp đồng, ông H nhận chuyển nhượng lô đất nền mã số C42, diện tích 100 m<sup>2</sup>. Tính đến ngày 20/8/2019, ông H đã thanh toán theo đúng tiến độ cho Công ty A với số tiền 3,828,000,000 đồng. Do dự án chậm trễ về tiến độ nên ngày 19/01/2022, các bên đã thống nhất ký Văn bản thỏa thuận và cam kết thanh lý Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số C42/HĐNT-HN. Nội dung của văn bản thỏa thuận như sau:

Công ty A đồng ý nhận lại đất nền mà ông H đã đầu tư và Công ty Vạn Thịnh Vượng trả lại cho ông H toàn bộ số tiền mà ông H đã thanh toán 3,828,000,000 đồng và tiền lợi nhuận đầu tư 500,000,000 đồng. Tổng số tiền ông H được nhận là 4,328,000,000 đồng.

Thời gian thanh toán:

- Đợt 1: Ngày 13/3/2022, Công ty A thanh toán cho ông H số tiền 1,083,000,000 đồng.
- Đợt 2: Ngày 15/5/2022, Công ty A thanh toán cho ông H số tiền 1,083,000,000 đồng.
- Đợt 3: Ngày 15/7/2022, Công ty A thanh toán cho ông H số tiền 1,083,000,000 đồng.
- Đợt 4: Ngày 15/9/2022, Công ty A thanh toán cho ông H số tiền 1,083,000,000 đồng.

Thực hiện văn bản thỏa thuận trên, Công ty A mới chỉ thanh toán cho ông H đợt 1 với số tiền 1,083,000,000 đồng vào ngày 15/3/2022.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ tạm tính đến ngày 16/6/2023 là: 3,546,825,000 đồng, trong đó số tiền nợ theo văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 19/01/2022 là 3,249,000,000 đồng, tiền lãi chậm trả được tính kể từ ngày vi phạm của 03 đợt thanh toán tới ngày 16/6/2023 với mức lãi suất áp dụng 10%/ năm là 297,825,000 đồng.

\* Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn A có người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Văn P trình bày:

Bị đơn xác nhận nợ nguyên đơn số tiền theo văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 19/01/2022 là 3,249,000,000 đồng. Bị đơn sẽ cân đối tài chính và thanh toán cho nguyên đơn chậm nhất là vào tháng 12/2023.

Đối với yêu cầu tính lãi chậm trả thì bị đơn không đồng ý vì số tiền 3,249.000.000 đồng mà công ty đã thỏa thuận trả lại cho ông H đã bao gồm cả tiền lợi nhuận đầu tư và các bên cũng đã thỏa thuận không tính lãi chậm thanh toán để hỗ trợ công ty.

\* Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền nợ theo văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 19/01/2022 là 3,246,000,000 đồng. Trước đây nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 3,249,000,000 đồng là có sự nhầm lẫn vì theo văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 19/01/2022, các bên thỏa thuận tổng số tiền bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn là 4,328,000,000 đồng, thanh toán làm 04 đợt,

mỗi đợt thanh toán là 1,082,000,000 đồng. Bị đơn đã thanh toán được 01 đợt nên còn nợ 03 đợt thanh toán tương ứng số tiền 3,246,000,000 đồng (1,082,000,000 đồng x 3 = 3,246,000,000 đồng); yêu cầu bị đơn phải thanh toán liền lãi phát sinh kể từ ngày vi phạm của 03 đợt thanh toán cho đến ngày 15/9/2023 với mức lãi suất 10%/năm là 378,688,000 đồng. Tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán cho đến ngày xét xử là 3,624,688,000 đồng.

Bị đơn xác nhận còn nợ nguyên đơn số tiền 3,246,000,000 đồng theo Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 19/01/2022. Số tiền nợ trên không phải là khoản vay, không phải nghĩa vụ cam kết mà là sự thỏa thuận. Do bị đơn vi phạm thỏa thuận nên làm phát sinh quyền khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn chỉ được tính lãi chậm trả 10%/năm kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành tố tụng từ khi thụ lý cho đến mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 3,624,688,000 đồng, trong đó: Số tiền nợ theo cam kết là 3,246,000,000 đồng, tiền lãi chậm trả tính từ ngày vi phạm trên số tiền chậm trả cho đến ngày xét xử là 378,688,000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được công khai tại phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, được xem xét tại phiên tòa cùng lời khai của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ cam kết. Bị đơn Công ty A có trụ sở tại địa chỉ Số G Đường I, phường K, thành phố L, Thành phố Hồ Chí Minh nên tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

- Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán số tiền 3,246,000,000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại Văn bản thỏa thuận và cam kết thanh lý Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số C42/HĐNT-HN ngày 19/01/2022, các bên thỏa thuận chấm dứt hiệu lực của hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết trước đó, Công ty A đồng ý nhận lại đất và trả lại cho ông H toàn bộ số tiền mà ông H đã thanh toán 3,828,000,000 đồng và tiền lợi nhuận đầu tư 500,000,000 đồng. Tổng số tiền ông H được nhận là 4,328,000,000 đồng.

Các bên cũng thống nhất được thời hạn thanh toán. Nội dung các bên thỏa thuận tại văn bản trên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên là căn cứ làm phát sinh nghĩa vụ của Công ty A. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện nghĩa vụ, bị đơn mới chỉ thanh toán được 01 kỳ thanh toán là 1,082,000,000 đồng nên còn nợ số tiền 3,246,000,000 đồng. Việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán là phù hợp theo quy định tại Điều 352 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán tiền lãi chậm trả 10%/năm trên số tiền và thời gian chậm trả theo Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 19/01/2022 cho đến ngày xét xử là 378,688,000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hội đồng xét xử thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn khi cho rằng tại Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 19/01/2022, các bên không thỏa thuận về việc tính lãi chậm trả. Tuy nhiên, do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả tiền nên làm phát sinh quyền yêu cầu tính lãi chậm trả của nguyên đơn theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 và mức lãi suất áp dụng là 10%/năm. Căn cứ vào số tiền vi phạm của từng đợt thanh toán và thời gian chậm trả cho đến ngày xét xử thì số tiền lãi mà bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn là 378,700,002 đồng. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 378,688,000 đồng là có lợi cho bị đơn nên được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 3,624,688,000 đồng, trong đó: Số tiền nợ theo cam kết là 3,246,000,000 đồng, tiền lãi chậm trả tính từ ngày vi phạm trên số tiền chậm trả cho đến ngày xét xử là 378,688,000 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty A có nghĩa vụ nộp án phí trên số tiền phải thanh toán cho ông H.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 352, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H.

Buộc Công ty A phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Văn H số tiền 3,624,688,000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ sáu trăm hai mươi bốn triệu sáu trăm tám mươi tám ngàn đồng).

Kể từ ngày ông Phạm Văn H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty A không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì hàng tháng Công ty A còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty A chịu án phí dân sự sơ thẩm là 104,493,760 đồng (Bằng chữ: Một trăm lẻ bốn triệu bốn trăm chín mươi ba ngàn bảy trăm sáu mươi đồng).

3. Về quyền kháng cáo:

Công ty A và ông Phạm Văn H được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện KSND thành phố Thủ Đức, Tp.HCM;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức, Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Lê Thị Minh**



















