

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 86/2025/DS-ST
Ngày: 31-03-2025
V/v: Yêu cầu thực hiện nghĩa
vụ dân sự

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Minh Trung;

2. Bà Trương Thị Bích Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Cao Minh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 809/2024/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2024 về việc: “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2025/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2025/QĐST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Việt Minh D, sinh năm 1988; địa chỉ: Khu phố D, thị trấn T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn K, sinh năm 2000; địa chỉ liên hệ: A L, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy ủy quyền số 2207/NPLAW-GUQ ngày 22 tháng 7 năm 2024.

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm Hữu hạn B; địa chỉ: Số F Hồ V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn K1, sinh năm 1986.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 23/7/2024 nguyên đơn ông Nguyễn Việt Minh D, bản tự khai ngày 05/11/2024 người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn K trình bày:

Ngày 06/10/2021, giữa ông D và Công ty Trách nhiệm Hữu hạn B (sau đây gọi tắt là Kiên Cường P) ký Hợp đồng thỏa thuận số 013/LKK-11/2021/HĐTT/KCP (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng”) để thỏa thuận các nội dung như sau: Kiên Cường P cam kết

chuyển nhượng cho ông D quyền sử dụng đất tại Lô LK-K, ô số 11, diện tích 129, 2m² tại Khu dân cư K, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước; giá trị hợp đồng: 1.300.600.000 VNĐ (một tỷ ba trăm triệu sáu trăm nghìn đồng) được thanh toán thành nhiều đợt; Căn cứ theo nội dung nêu trên, ông D đã thanh toán cho Kiên Cường P lần lượt số tiền là 390.180.000 VNĐ (ba trăm chín mươi triệu một trăm tám mươi nghìn đồng) vào ngày 06/10/2021 là 260.120.000 VNĐ (Hai trăm sáu mươi triệu một trăm hai mươi nghìn đồng) vào ngày 19/01/2022 theo đúng tiến độ mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng. Theo đó, tổng số tiền mà ông D đã thanh toán cho Kiên Cường P là: 650.300.000 đồng.

Tuy nhiên, do công ty B thực hiện dự án chậm tiến độ, gây ảnh hưởng đến lợi ích của ông D nên các bên đã thống nhất thanh lý Hợp đồng bằng Biên bản thanh lý Hợp đồng số 013/LKK-11/2021/HĐTT/KCP với các nội dung được quy định như sau: Công ty B sẽ hoàn trả lại cho ông D số tiền 650.300.000 VNĐ (Sáu trăm năm mươi triệu ba trăm nghìn đồng) theo 02 Đợt như sau: Thanh toán 50% số tiền nêu trên từ ngày 25/04/2024 đến ngày 29/04/2024; Thanh toán số tiền 50% còn lại trong vòng 50 ngày kể từ ngày thanh toán Đợt 1. Tuy nhiên, đến nay đã quá hạn thanh toán theo thỏa thuận cả đợt 1 và đợt 2 theo quy định tại Biên bản thanh lý nhưng công ty B vẫn chưa thanh toán cho ông D bất kỳ khoản tiền nào mặc dù ông D đã nhiều lần yêu cầu thanh toán. Nay ông D yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc Công ty TNHH B phải thanh toán cho ông Nguyễn Việt Minh D số tiền gốc là 650.300.000đ (sáu trăm năm mươi triệu ba trăm nghìn đồng) theo Biên bản thanh lý Hợp đồng số 013/LKK-11/2021/HĐTT/KCP ký ngày 16 tháng 03 năm 2024.

- Buộc Công ty TNHH B còn phải trả số tiền chậm thanh toán đợt 1 tạm tính từ ngày 30/4/2024 đến ngày 05/11/2024 là 16.836.534 đồng và số tiền chậm thanh toán đợt 2 tạm tính từ ngày 19/6/2024 đến ngày 05/11/2024 là 12.382.424 đồng.

Tổng số tiền Công ty TNHH B có nghĩa vụ phải thanh toán cho ông Nguyễn Việt Minh D đến phiên tòa sơ thẩm là 704.907.383 đồng.

Bị đơn Công ty Trách nhiệm Hữu hạn B trình bày: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn Công ty Trách nhiệm Hữu hạn B theo quy định tại Điều 179, của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bị đơn Công ty Trách nhiệm Hữu hạn B không đến Tòa án tham gia tố tụng, không gửi văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không có yêu cầu đối với nguyên đơn.

Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát: Từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật. Bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do là chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục hay bổ sung gì về tố tụng. Về nội dung: Đề

ngợi Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Nguyễn Việt Minh D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn Công ty Trách nhiệm Hữu hạn B; (qua xác minh Công ty B hoạt động tại địa chỉ: Số F Hồ V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương) phải thanh toán tổng số tiền gốc và lãi là 704.907.383 đồng. Vì vậy, xác định quan hệ pháp luật là yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một theo quy định tại Điều 26, Khoản 1, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành tổng đạt, thông báo hợp lệ cho bị đơn Công ty Trách nhiệm Hữu hạn B. Tuy nhiên, bị đơn Công ty Trách nhiệm Hữu hạn B không đến Tòa án tham gia tố tụng, không có văn bản ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại các Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ông Nguyễn Việt Minh D cho rằng ông có ký kết Hợp đồng thỏa thuận số 013/LKK-11/2021/HĐTT/KCP với bị đơn Công ty Trách nhiệm Hữu hạn B. Sau khi giao cho công ty tổng số tiền 650.300.000 đồng, phía Công ty thực hiện dự án chậm tiến độ, gây ảnh hưởng đến lợi ích của ông D nên các bên đã thống nhất thanh lý Hợp đồng bằng Biên bản thanh lý hợp đồng số 013/LKK-11/2021/HĐTT/KCP ngày 16/03/2024 tuy nhiên đến nay đã quá thời hạn nhưng Công ty Trách nhiệm Hữu hạn B vẫn chưa thanh toán theo thỏa thuận, nay ông yêu cầu Công ty Trách nhiệm Hữu hạn B trả số tiền gốc và lãi là 704.907.383 đồng.

Xét, Hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng bất động sản lô LK-K, ô số 11 tọa lạc tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước số 013/LKK-11/2021/HĐTT/KCP ngày 06/10/2021 thể hiện bất động sản là quyền sử dụng đất (đất ở) thuộc lô LK-K ô số 11, tổng diện tích đất ở là 129,2m² tọa lạc tại khu dân cư Kiên Cường P (khu Đ) xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn 02 lần và được lập phiếu thu từ Công ty Trách nhiệm Hữu hạn B. Lần 1 là ngày 06/10/2021 số tiền là 390.180.000 đồng lý do nộp là thanh toán 30% giá trị hợp đồng của lô LK-K ô số 11 đợt 1; lần 2 là ngày 19/01/2022 số tiền là 260.120.000 đồng lý do nộp là thanh toán 20% giá trị hợp đồng của lô LK-K ô số 11 đợt 2. Do vậy số tiền bị đơn đã nhận đặt cọc từ ông D là 650.300.000 đồng. Như vậy, Công ty Trách nhiệm Hữu hạn B xác nhận có nhận tổng số tiền 650.300.000 đồng của ông D sau 02 đợt nhận đặt cọc. Do đó, có cơ sở xác định bị đơn đã nhận của nguyên đơn tổng số tiền sau 02 đợt là 650.300.000 đồng theo Hợp đồng thỏa thuận ngày 06/10/2021 và phiếu thu ngày 06/10/2021, ngày 19/01/2022.

Xét thấy, Biên bản thanh lý hợp đồng số 013/LKK-11/2021/HĐTT/KCP ngày 16/03/2024 thể hiện nội dung thanh lý: *“Các bên tự nguyện thỏa thuận thanh lý Hợp đồng giữa Công ty Trách nhiệm Hữu hạn B và ông Nguyễn Việt Minh D ngày*

06/10/2021 về việc chuyển nhượng nền đất LKK-11 thuộc dự án Khu dân cư K (R) xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Dương”. Tổng giá trị Hợp đồng là 1.300.000.000 đồng, bên B (ông D) đã thanh toán cho bên A (Công ty Trách nhiệm Hữu hạn B) số tiền 650.300.000 đồng, tổng số tiền ông D nhận được sau khi thanh lý hợp đồng là 650.300.000 đồng. Thời gian thanh lý Hợp đồng được chia làm 02 đợt như sau: “Đợt 1: Từ ngày 25/04/2024 đến ngày 29/04/2024 thanh toán 50% trên tổng số tiền thanh lý hợp đồng; đợt 2: Trong vòng 50 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 1, thanh toán 50% số tiền còn lại trên tổng số tiền thanh lý hợp đồng”. Nay, công ty B vi phạm nghĩa vụ nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại tổng số tiền đã nhận cọc là 650.300.000 đồng là đúng quy định pháp luật

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành tổng đạt, đăng báo các văn bản tố tụng cho bị đơn theo quy định tại Điều 177, 180 của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng Công ty TNHH B không đến Tòa án tham gia tố tụng cũng như không có ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về tiền lãi: Tại Điều 7 trong Hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng bất động sản lô LK-K, ô số 11 tọa lạc tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước số 013/LKK-11/2021/HĐTT/KCP ngày 06/10/2021 thể hiện “a) Trong trường hợp sau 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, mà Bên B chưa thực hiện việc thanh toán thì ngoài khoản tiền đến hạn phải thanh toán, Bên B phải trả cho Bên A thêm phần tiền phạt chậm thanh toán là 0,05%/ngày trên số tiền chậm thanh toán. b) Từ ngày thứ 16 (mười sáu) ngày đến ngày thứ 30 (ba mươi) mà Bên B vẫn chưa thực hiện việc thanh toán thì ngoài khoản tiền đến hạn phải thanh toán, Bên B phải trả cho Bên A thêm phần tiền phạt chậm thanh toán là 0,1%/ngày trên số tiền chậm thanh toán. Bên A sẽ gửi thông báo cho bên B về việc chậm thanh toán trên, việc gửi thông báo này không mang tính chất bắt buộc, không là nghĩa vụ đối với bên A” nên ông D yêu cầu tính lãi 10%/năm đối với số tiền chậm trả là có căn cứ. Buộc bị đơn còn phải trả số tiền chậm thanh toán đợt 1 tạm tính từ ngày 30/4/2024 đến ngày 31/03/2025 và số tiền chậm thanh toán đợt 2 tạm tính từ ngày 19/6/2024 đến ngày 31/03/2025 là 54.607.383 đồng.

Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.

[4]. Quan điểm của vị đại diện Viện Kiểm sát về nội dung giải quyết vụ án là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Công ty Trách nhiệm Hữu hạn B phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 504, 506 và Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 177, 227, 228, 266, 267 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIV qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Việt Minh D đối với bị đơn Công ty Trách nhiệm Hữu hạn B về việc “yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự”.

- Buộc Công ty Trách nhiệm Hữu hạn B hoàn trả cho ông Nguyễn Việt Minh D số tiền nợ gốc là 650.300.000 đồng và số tiền lãi 54.607.383 đồng. Tổng cộng số tiền là 704.907.383 đồng.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn B phải chịu số tiền án phí là 32.196.295 đồng.

Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một hoàn trả cho ông Nguyễn Việt Minh D số tiền là 15.227.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền ký hiệu BLTU/24 số 0003014 ngày 30/08/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

3/ 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 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.

4/ Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS Tp. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Nguyễn Thị Hồng Thắm

