

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

THỊ XÃ ĐIỆN BÀN

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TỈNH QUẢNG NAM

Bản án số: 73/2025/DS-ST

Ngày 06 - 5 -2025

V/v “Tranh chấp yêu cầu thực hiện
nghĩa vụ trả tiền”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐIỆN BÀN - TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Trịnh Thị Thúy Vân.

- Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lương Thị Kim Anh;

Ông Nguyễn Văn Tươi

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Thu Thuận – Thư ký Toà án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Điện Bàn tham gia phiên
tòa:** Bà Đinh Thị Thu Hòa – Kiểm sát viên

Ngày 06 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 453/2024/TLST-DS ngày 25 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng đặt mua đất nền, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2025/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2025/QĐHPT ngày 10/4/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn B, sinh năm: 1956; Địa chỉ: số G TT B KĐT V, P, thành phố Hà Nội. (Ông B vắng mặt)

- Bị đơn: Công ty Cổ phần B1 (sau đây gọi tắt là Công ty B1); Địa chỉ: Lô A KĐT S, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Công M, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; ông Diệp Bao L, chức vụ: Tổng Giám đốc. (vắng mặt)

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Công ty CP Đ1 (sau đây gọi tắt là Công ty Đ1); Địa chỉ: số F L, phường T, quận C, thành phố Hà Nội. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10/7/2024 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn ông Lê Văn B trình bày:

Vào ngày 12 tháng 03 năm 2019, giữa ông Lê Văn B với Công ty B1 có ký kết Hợp đồng đặt mua số 308/D5-22/HĐĐM để đặt mua lô đất số 22 Block D, diện tích tạm tính là 135 m² tại Dự án Khu đô thị B và Bách Thành V mở rộng tên thương mại Bách Đ Riverside do Công ty B1 làm chủ đầu tư với giá 2.479.347.222 đồng. Ông B

đã thanh toán cho Công ty B1 số tiền 1.239.673.611 (tương đương 50% giá trị hợp đồng) thông qua đơn vị môi giới là Công ty Đ1. Do đã quá thời hạn bàn giao đất thỏa thuận trong hợp đồng nên ngày 23/5/2023 giữa ông B và Công ty B1 ký Biên bản thanh lý hợp đồng số 020/D5-22/TL-HĐĐM để thanh lý Hợp đồng đặt mua số 308/D5-22/HĐĐM ngày 12/3/2019. Theo nội dung tại Biên bản thanh lý hợp đồng đặt mua thì hai bên cùng nhất trí thanh lý và chấm dứt hiệu lực pháp lý của hợp đồng đặt mua số 308/D5-22/HĐĐM ngày 12/3/2019, bên Công ty B1 sẽ hoàn trả cho ông Lê Văn B số tiền đã thanh toán theo Hợp đồng đặt mua tính đến ngày ký Thanh lý Hợp đồng là 1.239.673.611 đồng và hỗ trợ thêm số tiền 9.031.500 đồng. Tổng số tiền ông B được nhận lại là 1.248.705.111 đồng, các bên có thỏa thuận về tiến độ hoàn trả tiền theo 10 đợt và kết thúc đợt sau cùng vào ngày 15/3/2024. Tuy nhiên, từ đó đến nay ông B không nhận được bất kỳ khoản thanh toán nào từ Công ty B1. Vì vậy ông Lê Văn B khởi kiện yêu cầu Công ty B1 phải trả cho ông số tiền 1.248.705.111 đồng, ông B không yêu cầu tính lãi.

Ngoài ra ông Lê Văn B không có yêu cầu gì khác.

Đối với bị đơn Công ty B1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty Đ1 : Sau khi thụ lý vụ án Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng bị đơn và người liên quan không đến Tòa làm việc, không có văn bản trình bày ý kiến. Do đó, Tòa án tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ và đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân thủ pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký Tòa án tiến hành đúng các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật; Nguyên đơn chấp hành đúng pháp luật, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng các quy định pháp luật.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của ông Lê Văn B, buộc Công ty B1 phải trả lại cho ông Lê Văn B số tiền 1.248.705.111 đồng.

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 thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Giữa ông Lê Văn B và Công ty B1 có ký hợp đồng đặt mua đất nền với nhau, tuy nhiên sau đó hai bên ký Biên bản thanh lý hợp đồng đặt mua và thỏa thuận nghĩa vụ trả tiền nên xác định quan hệ tranh chấp là tranh yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền, đây là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; Bị đơn Công ty B1 có trụ sở tại phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam, vì vậy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của nguyên đơn, bị đơn, người liên quan: Tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Văn B có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan mặc dù đã được tổng đạt Quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do nên căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228, 238 BLTTDS, Tòa án xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Giữa nguyên đơn ông Lê Văn B và bị đơn Công ty Cổ phần B1 có ký kết hợp đồng đặt mua số 308/D5-22/HĐĐM với nhau vào ngày 12/3/2019 nhưng sau đó đến ngày 23/5/2023 hai bên ký Biên bản thanh lý hợp đồng đặt mua số 020/D5-22/TL-HĐĐM. Xét việc các bên ký kết Biên bản thanh lý Hợp đồng đặt mua số 308/D5-22/HĐĐM ngày 12/3/2019 là hoàn toàn tự nguyện, các điều khoản giao kết trong hợp đồng là do các bên tự nguyện thỏa thuận, ông Lê Văn B là người có đủ năng lực hành vi dân sự ký kết Biên bản với người có thẩm quyền của Công ty B1. Do đó, Hội đồng xét xử xác định Biên bản thanh lý hợp đồng đặt mua số 020/D5-22/TL-HĐĐM ngày 23/5/2023 là hợp pháp, có giá trị pháp luật và bắt buộc các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết.

Theo thỏa thuận tại Biên bản thanh lý thì nguyên đơn sẽ không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô đất D5-22 tại Dự án Khu đô thị B và Bách Thành V mở rộng, bị đơn cam kết sẽ hoàn trả cho nguyên đơn “*số tiền đã thanh toán theo Hợp đồng đặt mua tính đến ngày ký Thanh lý Hợp đồng này là 1.239.673.611 và Chủ đầu tư sẽ hỗ trợ thêm số tiền: 9.031.500 VNĐ. Tổng số tiền được nhận lại là 1.248.705.111 VNĐ*”, tiền độ hoàn trả chia thành 10 đợt, đợt cuối cùng vào ngày 15/3/2024. Tuy nhiên, từ đó đến nay bị đơn vẫn chưa thanh toán cho nguyên đơn, vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền 1.248.705.111 đồng. Đối với bị đơn, từ khi Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý và các văn bản tố tụng đến nay thì bị đơn không có văn bản trình bày ý kiến, không cung cấp cho Tòa chứng cứ chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình. Do đó, căn cứ theo hồ sơ vụ án, các tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn đã cung cấp, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự về nghĩa vụ chứng minh, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm b Khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 468 Bộ luật Dân sự và 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.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn B đối với bị đơn Công ty Cổ phần B1 về việc “*Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền*”.

- Buộc Công ty Cổ phần B1 phải trả cho ông Lê Văn B số tiền 1.248.705.111 đồng (Một tỷ hai trăm bốn mươi tám triệu bảy trăm linh năm nghìn một trăm mười một đồng).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 Điều 357 và Điều 468 Bộ Luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Công ty Cổ phần B1 phải chịu 49.461.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn ông Lê Văn B được miễn tiền tạm ứng án phí.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận

- TAND tỉnh Quảng Nam;
- Viện kiểm sát nhân dân TX. Điện Bàn;
- Những người tham gia tố tụng;
- Chi cục Thi hành án
- Lưu hồ sơ, án văn;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trịnh Thị Thúy Vân