

Bản án số: 44/2022/DS-ST

Ngày: 24/8/2022

V/v “Tranh chấp Hợp đồng

Chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở, văn phòng”

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

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

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

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Hữu Phúc

2. Ông Nguyễn Vạn Phúc

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Ngọc Trinh – là Thư ký Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận B tham gia phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Thu Hồng – Kiểm Sát Viên.

Trong ngày 24 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 39/2022/TLST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2022 về “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở, văn phòng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2022/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 199/2022/QĐST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Ngô Thị V, sinh năm 1956

Địa chỉ: 70 G, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Trung C và bà Đào Thị Bích T theo Giấy ủy quyền ngày 25/02/2022.

2. Bị đơn: Công ty TNHH TTLR

Trụ sở: 110 C, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 81 đường D, Khu dân cư H, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Ngô Văn P

Địa chỉ: Thôn 4, Xã V, Huyện V, Tỉnh Đ.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết, nguyên đơn bà Ngô Thị V trình bày:*

Năm 2020, Bà V có ký kết với Công ty TNHH TTLR 04 (bốn) hợp đồng nhượng quyền nhà ở, văn phòng thuộc dự án 9X GS, có địa chỉ tại số A đường B, Khu phố 1, phường BT, quận BT, TP. Hồ Chí Minh. Cụ thể:

Ngày 10/11/2020, Bà V ký kết với Công ty TNHH TTLR Hợp đồng số 103/2020/HĐ-9XGS/2020 (Sau đây gọi tắt là “*Hợp đồng số 103*”) để nhận chuyển nhượng căn hộ B09-05, diện tích 32,9m<sup>2</sup> với giá là 1.088.000.000 đồng (Một tỷ không trăm tám mươi tám triệu đồng). Bà V đã tiến hành đặt cọc và thanh toán đúng tiến độ cho Công ty TNHH TTLR 03 đợt với tổng số tiền là 435.200.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà V đặt cọc và nộp tiền đợt 01 số tiền 217.600.000 đồng có Phiếu thu số 103/2020 ngày 10/11/2020.

Ngày 10/11/2020, bà V ký với Công ty TNHH TTLR Hợp đồng số 104/2020/HĐ-9XGS/2020 (Sau đây gọi tắt là “*Hợp đồng số 104*”) để nhận chuyển nhượng căn hộ B10-05, diện tích 32,2m<sup>2</sup> với giá là 1.088.000.000 đồng (Một tỷ không trăm tám mươi tám triệu đồng). Bà V đã tiến hành đặt cọc và thanh toán đúng tiến độ cho Công ty TNHH TTLR 03 đợt với tổng số tiền là: 435.200.000 đồng. Ngày 10/11/2020 đặt cọc và nộp đợt 01 số tiền 217.600.000 đồng có phiếu thu số 104/2020; Ngày 25/12/2020, nộp đợt 2 số tiền 108.800.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản của Công ty TNHH TTLR; Nộp đợt 03 số tiền 108.800.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản của Công ty TNHH TTLR.

Ngày 14/11/2020, Bà V ký kết với Công ty TTLR hợp đồng số 121/2020/HĐ-9XGS/2020 (Sau đây gọi tắt là “*Hợp đồng số 121*”) để nhận chuyển nhượng căn shop house SH03, diện tích 102,9m<sup>2</sup> với giá là 5.475.000.000 VNĐ (Năm tỷ bốn trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Bà V đã tiến hành thanh toán cho Công ty TNHH TTLR 03 đợt theo đúng tiến độ hợp đồng, tổng cộng số tiền là 2.190.000.000 đồng. Ngày 14/11/2020 Bà V thanh toán tiền đặt cọc và nộp đợt 01 với số tiền 1.090.000.000 đồng (Phiếu thu số 121/2020); Ngày 25/12/2021, Bà V nộp tiền thanh toán đợt 2 với số tiền 547.500.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản của Công ty TNHH TTLR; Nộp đợt 03 số tiền 547.500.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản của Công ty TNHH TTLR. Tổng số tiền mà Bà V đã thanh toán đã được Công ty TNHH TTLR xác nhận tại biên bản thanh lý số 5010/TLHĐ ngày 24/11/2021.

Cùng ngày 14/11/2020, Bà V tiếp tục ký hợp đồng số 122/2020/HĐ-9XGS/2020 (Sau đây gọi tắt là “*Hợp đồng số 122*”) để nhận chuyển nhượng căn shop house SH04, diện tích 102,8m<sup>2</sup> với giá trị nhượng quyền là 5.500.000.000 VNĐ (Năm tỷ năm trăm triệu đồng). Bà V đã tiến hành thanh toán cho Công ty TNHH TTLR 03 đợt theo đúng tiến độ hợp đồng, tổng cộng số tiền là 2.200.000.000 đồng. Ngày 14/11/2020 thanh toán tiền đặt cọc và nộp đợt 01 với số tiền 1.100.000.000 đồng có phiếu thu số 122/2020; Ngày 25/12/2021, Bà V nộp tiền thanh toán đợt 2 với số tiền 550.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản của Công ty TNHH TTLR; Nộp thanh toán đợt 03 số tiền 550.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản của

Công ty TNHH TTLR. Tổng số tiền mà Bà V đã thanh toán đã được Công ty TNHH TTLR xác nhận tại biên bản thanh lý số 5110/TLHĐ ngày 24/11/2021.

Thời hạn bàn giao 04 (bốn) căn hộ nêu trên mà Công ty TNHH TTLR hứa bàn giao cho Bà V là: Quý II năm 2021.

Cả 04 (bốn) hợp đồng nêu trên đều có thỏa thuận nếu Công ty TNHH TTLR chậm trễ bàn giao nhà ở cho Bà V quá 180 ngày thì phải trả lại toàn bộ số tiền Bà V đã thanh toán và chịu một khoản phạt 25% giá trị hợp đồng.

Đến tháng 02/2021, Công ty TNHH TTLR gọi điện thoại cho Bà V thông báo về việc ngừng thu tiền theo tiến độ của những Hợp đồng đã ký và không thể giao các căn hộ vì dự án gặp trở ngại pháp lý.

Bà V đã nhiều lần yêu cầu phía Công ty TNHH TTLR chấm dứt hợp đồng và hoàn trả lại tiền vì công ty đã vi phạm 04 (bốn) hợp đồng trên nhưng phía Công ty TNHH TTLR không thực hiện việc hoàn trả lại tiền.

Ngày 24/11/2021 Công ty TNHH TTLR tiến hành ký 02 (hai) biên bản thanh lý hợp đồng như sau:

- Biên bản thanh lý hợp đồng số 5010/TLHĐ thanh lý hợp đồng số 121 mà Bà V đã ký kết với công ty và hứa sẽ hoàn lại cho Bà V số tiền 2.190.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm chín mươi triệu đồng).

- Biên bản thanh lý hợp đồng số 5110/TLHĐ thanh lý Hợp đồng số 122 mà Bà V đã ký kết với công ty và hứa sẽ hoàn lại cho Bà V số tiền 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng).

Kể từ khi ký 02 biên bản thanh lý đối với hợp đồng số 121, 122 đến nay phía Công ty TNHH TTLR chưa thực hiện việc trả tiền lại cho Bà V theo như thời hạn và số tiền đã thỏa thuận.

Khoảng cuối năm 2021 Công ty TTLR hoàn trả cho Bà V số tiền 217.600.000 đồng (Hai trăm mười bảy triệu sáu trăm nghìn đồng). Đây là số tiền Bà V đã thanh toán đợt 01 cho Hợp đồng số 103 để mua căn hộ có mã căn B9-05.

Từ đó đến nay Bà V nhiều lần liên hệ yêu cầu Công ty TNHH TTLR tiếp tục thực hiện nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền Bà V đã thanh toán cho 04 hợp đồng để mua 04 căn hộ nêu trên. Tuy nhiên phía công ty không tiến hành thanh toán cho Bà V. Việc vi phạm nghĩa vụ của Công ty TNHH TTLR làm ảnh hưởng rất nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bà V.

Vì thế, nay tôi yêu cầu buộc Công ty TNHH TTLR trả lại cho Bà V các khoản tiền đã thanh toán cho các hợp đồng số 103, 104, 121, 122 và các khoản phạt vi phạm hợp đồng và lãi suất phát sinh với tổng số tiền 5.844.190.000 đồng (Năm tỷ, tám trăm bốn mươi bốn triệu, một trăm chín mươi nghìn đồng). Cụ thể:

- Số tiền 514.080.000 đồng theo Hợp đồng số 103/2020/HĐ-9XGS/2020 mua căn hộ B09-05 ngày 10/11/2020, gồm các khoản: Tiền bà V đã thanh toán cho Công ty TNHH TTLR là 217.600.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán theo lãi suất 10%/năm của số tiền trên tạm tính từ ngày 01/01/2022 đến 30/6/2022 là 10.880.000 đồng; Tiền phạt vi phạm do phía công ty không thực hiện đúng tiến

độ bàn giao là 25% giá trị hợp đồng là 272.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán của số tiền phạt trên theo lãi suất 10%/năm tạm tính từ ngày 01/01/2022 đến 30/6/2022 là 13.600.000 đồng.

- Số tiền 742.560.000 đồng theo Hợp đồng số 104/2020/HĐ-9XGS/2020 mua căn hộ B10-05 ngày 10/11/2020, gồm các khoản: Tiền bà V đã thanh toán là 435.200.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán theo lãi suất 10%/năm tạm tính từ ngày 01/01/2022 đến 30/6/2022 là 21.760.000 đồng; Tiền phạt vi phạm do phía công ty không thực hiện đúng tiến độ cam kết, chậm bàn giao nhà là 25% giá trị hợp đồng là 272.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán của số tiền phạt trên theo lãi suất 10%/năm tạm tính từ ngày 01/01/2022 đến 30/6/2022 là 13.600.000 đồng.

- Số tiền 2.288.550.000 đồng theo Biên bản thanh lý số 5010/TLHĐ ngày 24/11/2021, gồm các khoản: số tiền bà V đã thanh toán là 2.190.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán của số tiền trên theo lãi suất 10%/năm của khoản tiền 2.190.000.000 đồng tạm tính từ ngày 19/01/2022 đến 30/6/2022 là 98.550.000 đồng.

- Số tiền 2.299.000.000 đồng theo Biên bản thanh lý số 5110/TLHĐ ngày 24/11/2021, gồm các khoản: Số tiền bà V đã thanh toán là 2.200.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán theo lãi suất 10%/năm của khoản tiền trên tạm tính từ ngày 19/01/2022 đến 30/6/2022 là 99.000.000 đồng.

Công ty TNHH TTLR phải trả các khoản tiền nêu trên một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật và trả lãi chậm thi hành án theo quy định pháp luật.

Bị đơn Công ty TNHH TTLR đã được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý, Giấy triệu tập, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vẫn vắng mặt.

Tại phiên toà:

- Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc thanh toán tiền phạt vi phạm theo 04 hợp đồng 103, 104, 121, 122 và tiền lãi chậm thanh toán của số tiền này; Rút yêu cầu trả tiền lãi chậm thanh toán trên số tiền bà V đã thanh toán cho Công ty theo Hợp đồng số 103 và 104. Cụ thể yêu cầu buộc Công ty TNHH TTLR thực hiện các nghĩa vụ trả tiền cho bà Ngô Thị V, cụ thể như sau:

+ Số tiền bà V đã thanh toán là 217.600.000 đồng theo Hợp đồng số 103/2020/HĐ-9XGS/2020 ngày 10/11/2020.

+ Số tiền bà V đã thanh toán là 435.200.000 đồng theo Hợp đồng số 104/2020/HĐ-9XGS/2020 mua căn hộ B10-05 ngày 10/11/2020.

+ Số tiền bà V đã thanh toán là 2.190.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán của số tiền trên theo lãi suất 10%/năm theo Biên bản thanh lý số 5010/TLHĐ ngày 24/11/2021 tạm tính từ ngày 19/01/2022 đến 24/8/2022 là 130.200.000 đồng.

+ Số tiền bà V đã thanh toán là 2.200.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán của số tiền trên theo lãi suất 10%/năm theo Biên bản thanh lý số 5110/TLHĐ

ngày 24/11/2021 tạm tính từ ngày 19/01/2022 đến 24/8/2022 là 130.794.000 đồng.

Tổng cộng là: 5.330.794.000 đồng.

Công ty TNHH TTLR phải trả các khoản tiền nêu trên một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật và tiếp tục chịu tiền lãi theo quy định pháp luật.

- Bị đơn Công ty TNHH TTLR vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận B phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: các đương sự đã chấp hành quy định pháp luật và Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tiến hành tố tụng đúng theo qui định tại Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phần trình bày của các đương sự tại phiên tòa thì yêu cầu của nguyên đơn bà Ngô Thị V là có cơ sở. Do đó Viện kiểm sát nhân dân Quận B đề nghị Tòa án đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc Công ty TTLR thanh toán tiền phạt vi phạm theo 04 hợp đồng 103, 104, 121, 122, tiền lãi chậm trả của số tiền phạt và tiền lãi chậm trả của số tiền gốc bà V đã thanh toán cho Công ty theo Hợp đồng số 103 và 104; Chấp nhận yêu cầu của bà V về việc buộc Công ty TTLR trả lại số tiền gốc bà V đã thanh toán cho Công ty TTLR theo Hợp đồng 103 và 104, tiền gốc và tiền lãi chậm trả theo Biên bản thanh lý số 5010, 5110.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết Tòa án:*

Nguyên đơn bà Ngô Thị V khởi kiện, yêu cầu chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở, văn phòng và trả lại tiền đã thanh toán đối với bị đơn Công ty TTLR có trụ sở tại Quận B nên đây là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận B được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về tố tụng:*

Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn.

[3] *Xét các Hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty TNHH TTLR và bà Ngô Thị V.*

Vào các ngày 10/11/2020 và ngày 14/11/2020, Công ty TTLR và bà Ngô Thị V ký kết các Hợp đồng số 103, 104, 121, 122 chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở, văn phòng thuộc dự án 9X GOLDEN STELLA, có địa chỉ tại số 307-309 Lê Văn Quới, Khu phố 1, phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân, Thành phố Hồ

Chí Minh.

Căn cứ Công văn số 2759/UBND ngày 15/7/2022 của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân về thông tin quy hoạch khu đất tại phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân. Nội dung Công văn thể hiện “Qua rà soát, trên địa bàn quận BT không có dự án khu khách sạn kết hợp nhà ở địa chỉ số A đường B, Khu phố 1, phường BT, quận BT được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt dự án. Đồng thời, Ủy ban nhân dân quận Bình Tân không chấp thuận cũng như phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị khu khách sạn kết hợp nhà ở cho Công ty TNHH TTLR làm chủ đầu tư tại vị trí nêu trên”.

Như vậy đối tượng của các hợp đồng trên là việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở, văn phòng tại 307-309 Lê Văn Quới, Khu phố 1, phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh không thể thực hiện được do bị đơn Công ty TNHH TTLR chưa được cấp các giấy tờ pháp lý. Căn cứ Điều 408 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử xác định các Hợp đồng số 103, 104, 121, 122 chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở, văn phòng thuộc dự án 9X GOLDEN STELLA, có địa chỉ tại số A đường B, Khu phố 1, phường BT, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

[4] Về yêu cầu của nguyên đơn:

[4.1] Yêu cầu trả cho bà V số tiền bà V đã thanh toán là 217.600.000 đồng theo Hợp đồng số 103/2020/HĐ-9XGS/2020 ngày 10/11/2020.

Căn cứ nội dung Hợp đồng và các tài liệu chứng cứ kèm theo, xác định bà Ngô Thị V đã chuyển thanh toán tiền cho Công ty TTLR là 217.600.000 đồng. Tháng 02/2021, Công ty biết dự án không hoàn tất được pháp lý nên không thực hiện được hợp đồng nhưng không trả lại số tiền đã thanh toán cho bà V là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà V.

Do Hợp đồng được ký kết giữa hai bên là vô hiệu nên các bên phải khôi phục tình trạng ban đầu, trả lại cho nhau những gì đã nhận. Do đó, có cơ sở buộc Công ty TTLR trả lại tiền bà V đã thanh toán nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.2] Yêu cầu trả cho bà V số tiền bà V đã thanh toán là 435.200.000 đồng theo Hợp đồng số 104/2020/HĐ-9XGS/2020 mua căn hộ B10-05 ngày 10/11/2020.

Tương tự như Hợp đồng số 103/2020/HĐ-9XGS/2020 ngày 10/11/2020, bà V đã thanh toán cho Công ty tổng cộng số tiền 435.200.000 đồng theo Hợp đồng số 104/2020/HĐ-9XGS/2020 mua căn hộ B10-05 ngày 10/11/2020. Hợp đồng vô hiệu nên không phát sinh hiệu lực với các bên. Do đó, bà V yêu cầu trả lại số tiền 435.200.000 đồng có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.3] Yêu cầu trả lại cho bà V số tiền bà V đã thanh toán và tiền lãi chậm trả của số tiền trên là 2.320.200.000 đồng theo Biên bản thanh lý số 5010/TLHĐ ngày 24/11/2021.

Xét tại Biên bản thanh lý số 5010/TLHĐ ngày 24/11/2021 thể hiện Công ty đã xác định không thể tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng số 121 do gặp

khó khăn về pháp lý dự án. Hai bên đã thống nhất thanh lý hợp đồng và xác định nghĩa vụ Công ty trả lại số tiền bà V đã thanh toán theo Hợp đồng 121/2020/HĐ-9XGS/2020 đã bị vô hiệu. Xét thấy việc thanh lý hợp đồng là sự tự nguyện thỏa thuận, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên có giá trị đối với các bên.

Sau khi ký kết Biên bản thanh lý, Công ty đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền theo nội dung đã cam kết là vi phạm nội dung thỏa thuận, vi phạm quy định tại Điều 280 Bộ luật Dân sự và xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà V nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu buộc trả lại số tiền 2.190.000.000 đồng.

Xét tại Biên bản thanh lý hai bên không có thỏa thuận về lãi chậm thanh toán. Nhưng kể từ hạn chót thanh toán là ngày 19/01/2022 đến nay, Công ty không trả lại tiền theo thỏa thuận cho bà V nên bà V có quyền yêu cầu tính lãi theo lãi suất 10%/năm là phù hợp quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự. Số tiền lãi tạm tính từ ngày 19/01/2022 đến ngày 24/8/2022 là 130.200.000 đồng.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu trả lại số tiền đã thanh toán và lãi chậm trả là 2.320.200.000 đồng.

[4.4] Trả cho bà V số tiền bà V đã thanh toán và tiền lãi chậm thanh toán của số tiền trên là 2.330.794.000 đồng theo Biên bản thanh lý số 5110/TLHĐ ngày 24/11/2021.

Tương tự như đối với Biên bản thanh lý số 5010/TLHĐ ngày 24/11/2021, việc Công ty không trả lại tiền cho bà V theo đúng nội dung thỏa thuận tại Biên bản thanh lý số 5110/TLHĐ ngày 24/11/2021 là vi phạm nội dung thỏa thuận tại Biên bản thanh lý, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà V nên việc yêu cầu trả lại số tiền đã thanh toán và tiền lãi theo lãi suất 10% là phù hợp quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Từ những căn cứ trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu buộc Công ty TTLR trả số tiền bà V đã thanh toán là 2.200.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán của số tiền trên theo lãi suất 10%/năm tạm tính từ ngày 19/01/2022 đến 24/8/2022 là 130.794.000 đồng.

[4.5] Yêu cầu bị đơn thanh toán toàn bộ số tiền trên một lần ngày khi bản án có hiệu lực pháp luật và phải tiếp tục chịu tiền lãi chậm thanh toán theo quy định pháp luật:

Tổng cộng số tiền bà V yêu cầu Công ty TTLR thanh toán là 5.330.794.000 đồng. Việc yêu cầu thanh toán toàn bộ số tiền nợ và tiếp tục chịu tiền lãi chậm thanh toán cho đến khi thanh toán xong là phù hợp quy định tại Điều 280, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm

*Vì các lẽ nêu trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 266, Điều 267, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 131, 280, 407, 408, 357, 468 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng số 103/2020/HĐ-9XGS/2020 ngày 10/11/2020, Hợp đồng số 104/2020/HĐ-9XGS/2020 ngày 10/11/2020, Hợp đồng số 121/2020/HĐ-9XGS/2020 ngày 14/11/2020; Hợp đồng số 122/2020/HĐ-9XGS/2020 ngày 14/11/2020 được ký kết giữa Công ty TNHH TTLR và bà Ngô Thị V là vô hiệu.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu buộc Công ty TNHH TTLR thanh toán tiền phạt vi phạm, tiền lãi chậm trả của số tiền phạt theo Hợp đồng số 103/2020/HĐ-9XGS/2020 ngày 10/11/2020, Hợp đồng số 104/2020/HĐ-9XGS/2020 ngày 10/11/2020, Hợp đồng số 121/2020/HĐ-9XGS/2020 ngày 14/11/2020; Hợp đồng số 122/2020/HĐ-9XGS/2020 ngày 14/11/2020 được ký kết giữa Công ty TNHH TTLR và bà Ngô Thị V.

Đình chỉ xét xử yêu cầu Công ty TNHH TTLR trả tiền lãi chậm trả của số tiền gốc bà V đã thanh toán cho Công ty TNHH TTLR theo Hợp đồng số 103/2020/HĐ-9XGS/2020 ngày 10/11/2020 và Hợp đồng số 104/2020/HĐ-9XGS/2020 ngày 10/11/2020.

3. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Ngô Thị V: Buộc Công ty TNHH TTLR trả cho bà V số tiền 5.042.800.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 24/8/2022 là 5.330.794.000 đồng (Năm tỷ ba trăm ba mươi triệu bảy trăm chín mươi bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày 25/8/2022 cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH TTLR còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

4. Về án phí: Công ty TNHH TTLR phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.330.794 đồng.

5. Về quyền kháng cáo: Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền



kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết.

**Nơi nhận:**

- TAND Tp.HCM;
- VKSND Quận B;
- Chi cục THA DS Quận B;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ.

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

**Nguyễn Thị Hoa**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ  
CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN**

**THẨM PHÁN  
- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Hữu Phúc**

**Nguyễn Vạn Phúc**

**Nguyễn Thị Hoa**

