

Bản án số: 241/2024/DS-ST
Ngày: 12/8/2024
V/v “Tranh chấp về hợp đồng
đặt cọc chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN S, THÀNH PHỐ H

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Thu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phan Thị Hồng Hoa

2. Bà Vũ Thị Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Linh - Cán bộ Toà án nhân dân Quận S, Thành phố H.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận S, Thành phố H tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hà - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 8 năm 2024 tại Trụ sở Toà án nhân dân Quận S, Thành phố H xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 26/2024/TLST-DS ngày 23 tháng 01 năm 2024 về “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 135/2024/QĐXXST- DS ngày 24 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 99/2024/QĐST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Cẩm N – sinh năm 1992.

HKTT: KV TT 2, phường T, huyện T, thành phố C.

Địa chỉ liên lạc: Lô X.XX V, số XX V, Phường X, Quận S, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đoàn Phạm Yến N, sinh năm 1996 hoặc bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1991 (theo giấy ủy quyền ngày 09/8/2024) (bà Nhi có mặt).

Địa chỉ liên lạc: Lô X.XX V, số XX V, Phường X, Quận S, Thành phố H.

- *Bị đơn:* Công ty cổ phần kinh doanh T.

Địa chỉ trụ sở: Số 61A Kinh Dương Vương, Phường 12, Quận S, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Phan Hùng C – sinh năm 1989 (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông Phan Hùng C – sinh năm 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số XX, Block X, khu dân cư T, phường T, quận B, Thành phố H.

2/ Ông Nguyễn Văn T – sinh năm 1992 (có đơn xin vắng mặt)

HKTT: Thôn P, xã X, huyện T, tỉnh T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện nộp ngày 09/9/2022 và các lời khai trong quá trình

giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Cẩm N trình bày:

Ngày 28/9/2020, bà Nguyễn Thị Cẩm N và Công ty T (được sự ủy quyền của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản A) cùng ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 89/CT/HĐĐC/QSĐĐ-AP. Bà N tiến hành đặt cọc cho Công ty T theo nội dung thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc, ngày 28/9/2020 thanh toán xong đợt đầu tiên cho Công ty T với số tiền là 300.000.000 đồng. Trong khoảng thời gian từ ngày 28/9/2020 đến ngày 28/01/2021, Công ty T phải thanh toán cho bà N khoản tiền gốc là 300.000.000 đồng cộng với lợi nhuận bán ra là 120.000.000 đồng, tổng cộng là 420.000.000 đồng. Tuy nhiên Công ty T không giữ đúng cam kết mà hứa hẹn và đề nghị gia hạn thanh toán. Do tin tưởng vào uy tín của Công ty T mà bà N đồng ý ký kết biên bản thỏa thuận gia hạn thanh toán vào các ngày 24/02/2021, 12/5/2021, 15/11/2021 và 14/6/2022 nhưng Công ty T vẫn thực hiện không đúng cam kết đã thỏa thuận. Theo biên bản thỏa thuận gia hạn thanh toán lần cuối vào ngày 14/6/2022:

- Xác nhận số tiền Công ty T còn nợ bà N tính đến ngày 14/6/2022 là 222.293.000 đồng.

- Công ty T cam kết thanh toán toàn bộ số tiền nợ nêu trên trong 02 đợt: chậm nhất là ngày 18/6/2022 thanh toán 22.293.000 đồng và chậm nhất ngày 30/6/2022 thanh toán số tiền 200.000.000 đồng.

- Nếu Công ty T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận thì ông Phan Hùng C - người đại diện theo pháp luật của Công ty T phải dùng tài sản cá nhân của ông C để thanh toán toàn bộ số nợ nêu trên, đồng thời bà N được quyền đưa toàn bộ sự việc lên phương tiện tuyên thông, các bên thứ ba khác và khởi kiện, tố cáo theo quy định.

- Công ty T phải trả mức lãi suất chậm thanh toán là 10%/năm trên số tiền chậm thanh toán.

Sau đó Công ty T chỉ thanh toán thêm cho bà N số tiền 22.000.000 đồng và còn nợ bà N tổng số tiền 200.293.000 đồng.

Theo thông tin công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng thì dự án này không đủ cơ sở pháp lý để bàn giao, Công ty T đã vi phạm hợp đồng nên phải bồi thường cho bà N 30% giá trị khoản tiền mà bà N đã thanh toán, tương đương 90.000.000 đồng.

Hợp đồng này bà N ký kết trực tiếp với Công ty T nên ông ty T là pháp nhân chịu trách nhiệm trước pháp luật liên quan đến việc thực hiện hợp đồng này.

Nguyên đơn yêu cầu:

- Buộc Công ty cổ phần kinh doanh T hoàn trả số tiền nợ gốc là 200.293.000 đồng.

- Buộc Công ty cổ phần kinh doanh T thanh toán tiền lãi chậm thanh toán tạm tính từ ngày ngày 01/7/2022 cho đến ngày 12/8/2024 (tổng cộng 774 ngày) là: 200.293.000 đồng x 10%/năm x 774 ngày = 42.473.091 đồng.

- Buộc Công ty cổ phần kinh doanh T thanh toán số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 90.000.000 đồng.

Tổng số tiền Công ty cổ phần kinh doanh T và ông Phan Hùng C phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Cẩm N là 332.766.091 đồng.

Trong trường hợp Công ty cổ phần kinh doanh T không thể thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì buộc ông Phan Hùng C với vai trò người bảo lãnh có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền nêu trên cho bà Nguyễn Thị Cẩm N như ông C đã cam kết.

Phía bị đơn là Công ty cổ phần kinh doanh T đã được Tòa án niêm yết triệu tập đến Tòa án để trình bày ý kiến về việc nguyên đơn khởi kiện và tiến hành hòa giải nhưng người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần kinh doanh T cố tình vắng mặt không có lý do cũng không có văn bản ý kiến phản hồi về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên Tòa án không tiến hành hòa giải được.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày tại bản khai: ông là chồng của bà Nguyễn Thị Cẩm N, khi các bên ký kết hợp đồng ông có biết việc này. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N, ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

- Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 89/CT/HĐĐC/QSĐĐ-AP giữa Công ty T và bà Nguyễn Thị Cẩm N;

- Công ty T và Công ty A có nghĩa vụ liên đới thanh toán một lần và toàn bộ cho bà Nguyễn Thị Cẩm N số tiền 332.766.091 đồng, trong đó nợ gốc: 200.293.000 đồng, tiền lãi chậm thanh toán tạm tính từ ngày 01/7/2022 đến ngày 12/8/2024 (tổng cộng 774 ngày) với số tiền: 42.473.091 đồng; tiền phạt vi phạm Hợp đồng: 90.000.000 đồng. Thời hạn thực hiện: Ngay khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

- Trong trường hợp Công ty T, Công ty A không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền 332.766.091 đồng cho bà Nguyễn Thị Cẩm N, ông Phan Hùng C có nghĩa vụ dùng tài sản cá nhân của ông C để thanh toán một lần và toàn bộ số tiền này cho bà N.

- Kể từ ngày Bản án có hiệu lực và Nguyên đơn có Đơn yêu cầu thi hành án, Công ty T, Công ty A và ông Phan Hùng C còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bị đơn là Công ty cổ phần kinh doanh T vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận S phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cố tình vắng mặt không có lý do. Qua kiểm sát hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị đưa Công ty TNHH đầu tư bất động sản A vào tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời yêu cầu Công ty A liên đới chịu trách nhiệm thanh toán số tiền trên cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn không cung cấp cũng như chứng minh được hợp đồng ủy quyền ngày 09/9/2019 giữa Công ty A và Công ty T có nội dung gì, có liên quan đến vụ án đang giải quyết không..., trong khi mọi giao dịch chuyển tiền,

ký hợp đồng, biên bản thỏa thuận nguyên đơn chỉ thực hiện trực tiếp với bị đơn. Do đó, yêu cầu trên của nguyên đơn là không có cơ sở. Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, 228 khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; các Điều 357, 398, 401, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 Nghị Quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận S đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc Công ty cổ phần kinh doanh T phải hoàn trả số tiền nợ gốc 200.293.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 12/8/2024 là 42.473.091 đồng, tiền phạt vi phạm hợp đồng là 90.000.000 đồng. Trong trường hợp Công ty cổ phần kinh doanh T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì yêu cầu cá nhân ông Phan Hùng C thanh toán số tiền trên. Không chấp nhận yêu cầu buộc Công ty TNHH đầu tư bất động sản A liên đới cùng Công ty cổ phần kinh doanh T chịu trách nhiệm thanh toán số tiền trên. Đương sự chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: bà Nguyễn Thị Cẩm N khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần kinh doanh T phải trả số tiền nợ gốc và lãi chậm trả theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 89/CT/HĐDC/QSDD-AP ngày 28/9/2020

Quan hệ pháp luật giữa nguyên đơn và bị đơn được xác định là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2015.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Căn cứ vào biên bản thỏa thuận ngày 14/6/2022 giữa bà Nguyễn Thị Cẩm N và Công ty cổ phần kinh doanh T. Từ ngày 30/6/2022 Công ty T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, ngày 09/9/2022 bà N đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận S. Thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng dân sự được xác định là 03 năm kể từ ngày quyền và lợi ích bị xâm phạm theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự 2015 nên việc khởi kiện vẫn còn trong thời hiệu khởi kiện.

Về việc thông báo thụ lý ban đầu xác định Công ty TNHH đầu tư bất động sản A tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo đơn đề nghị của nguyên đơn nhưng sau đó Thẩm phán xét thấy nguyên đơn không có nộp tài liệu chứng cứ chứng minh Công ty TNHH đầu tư bất động sản A liên quan đến vụ kiện và cũng không có căn cứ nào để xác định tư cách tố tụng trên nên trong các thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thẩm phán đã không đưa Công ty TNHH đầu tư bất động sản A vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Tại phiên tòa người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần kinh doanh T đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt đến lần thứ hai. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[4] Về yêu cầu của nguyên đơn:

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị hội đồng xét xử tuyên:

- Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 89/CT/HĐĐC/QSĐĐ-AP giữa Công ty T và bà Nguyễn Thị Cẩm N;

- Công ty T và Công ty A có nghĩa vụ liên đới thanh toán một lần và toàn bộ cho bà Nguyễn Thị Cẩm N số tiền 332.766.091 đồng, trong đó nợ gốc: 200.293.000 đồng, tiền lãi chậm thanh toán tạm tính từ ngày 01/7/2022 đến ngày 12/8/2024 (tổng cộng 774 ngày) với số tiền: 42.473.091 đồng; tiền phạt vi phạm Hợp đồng: 90.000.000 đồng. Thời hạn thực hiện: Ngay khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Xét thấy đối với yêu cầu tuyên chấm dứt Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 89/CT/HĐĐC/QSĐĐ-AP giữa Công ty T và bà Nguyễn Thị Cẩm N, đây là việc bổ sung yêu cầu mới đã vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này. Trường hợp các đương sự có phát sinh tranh chấp đề nghị khởi kiện, giải quyết trong vụ án khác.

Đối với yêu cầu đưa Công ty TNHH đầu tư bất động sản A vào tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và buộc có trách nhiệm liên đới cùng với Công ty T phải có trách nhiệm thanh toán tiền nợ gốc và tiền lãi chậm thanh toán cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn chỉ căn cứ vào các mục căn cứ trong hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2020 có ghi “Căn cứ hợp đồng ủy quyền số 09/HĐUQ/ATĐ-CT ngày 09/9/2019 giữa Công ty TNHH đầu tư bất động sản A và Công ty cổ phần kinh doanh T” mà đề nghị đưa Công ty A vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng như có trách nhiệm liên đới trả nợ là không có căn cứ. Bởi lẽ, nguyên đơn không nộp được hợp đồng ủy quyền ngày 09/9/2019 giữa 2 công ty và cũng không biết nội dung ủy quyền về vấn đề gì, mặc khác như người đại diện theo ủy quyền trình bày nguyên đơn đã nhiều lần gửi thư đề nghị cho Công ty A cung cấp hợp đồng ủy quyền trên nhưng không nhận được phản hồi, như vậy thực tế nguyên đơn hoàn toàn không biết gì về hợp đồng ủy quyền trên và cũng không biết hợp đồng ủy quyền có thật không, Công ty TNHH đầu tư bất động sản A có tồn tại không. Trong hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2020 thì bà N chỉ ký với Công ty cổ phần kinh doanh T, không có bên thứ 3, việc thanh toán tiền cũng thanh toán cho Công ty T, các biên bản thỏa thuận thời gian trả nợ cũng chỉ Công ty T cũng như cá nhân ông Phan Hùng C đại diện pháp luật Công ty T sẽ chịu trách nhiệm thanh toán, hoàn toàn không có căn cứ nào liên đới đến Công ty TNHH đầu tư bất động sản A. Do đó, hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này.

- Về yêu cầu buộc Công ty Cổ phần Kinh doanh T hoàn trả số tiền nợ gốc là 200.293.000 đồng.

Xét hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 89/CT/HĐĐC/QSĐĐ-AP ngày 28/9/2020 giữa bà Nguyễn Thị Cẩm N và Công ty T ký kết. Ngay sau khi ký hợp đồng bà N đã tiến hành đặt cọc cho Công ty T với số tiền là 300.000.000 đồng. Theo thỏa thuận trong khoảng thời gian từ ngày 28/9/2020 đến ngày 28/01/2021, Công ty T phải thanh toán cho bà N khoản tiền gốc là 300.000.000 đồng cộng với lợi nhuận bán ra là 120.000.000 đồng, tổng

cộng là 420.000.000 đồng. Tuy nhiên Công ty T không giữ đúng cam kết mà hứa hẹn và đề nghị gia hạn thanh toán vào các ngày 24/02/2021, 12/5/2021, 15/11/2021, 14/6/2022 nhưng sau đó Công ty T vẫn thực hiện không đúng cam kết đã thỏa thuận. Như vậy Công ty T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận giữa hai bên. Tính đến tháng 6/2022 Công ty T còn nợ của bà N số tiền 200.293.000 đồng. Những sự kiện này, phía bị đơn không phản đối và không chứng minh nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh và không phản đối này. Do đó, cần buộc Công ty cổ phần kinh doanh T phải thanh toán ngay cho bà Nguyễn Thị Cẩm N số tiền nợ gốc 200.293.000 đồng, ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Về yêu cầu tiền lãi: nguyên đơn yêu cầu Công ty T thanh toán tiền lãi chậm thanh toán tạm tính từ ngày ngày 01/7/2022 cho đến ngày 12/8/2024 (tổng cộng 774 ngày) là: $200.293.000 \text{ đồng} \times 10\%/năm \times 774 \text{ ngày} = 42.473.091 \text{ đồng}$, theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015 “bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả”, mức lãi suất các bên thỏa thuận là 10%/năm là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này.

- Về yêu cầu buộc Công ty T thanh toán số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 90.000.000 đồng (30% số tiền đã thanh toán). Theo quy định tại khoản 8.2 Điều 8 hợp đồng đặt cọc số 89/CT/HĐDC/QSDĐ-AP ngày 28/9/2020 giữa các bên có thỏa thuận việc phạt vi phạm, việc thỏa thuận này không trái với quy định của pháp luật, nên yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

Ngoài ra tại biên bản thỏa thuận ngày 14/6/2022 Công ty T cam kết trường hợp Công ty không thanh toán được cho bà N thì ông Phan Hùng C – người đại diện theo pháp luật của Công ty T sẽ chịu trách nhiệm thanh toán số tiền nợ cho bà N bằng tài sản cá nhân. Do đó cần buộc ông Phan Hùng C có nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ trên cho bà N trong trường hợp Công ty T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn Công ty cổ phần kinh doanh T phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Cẩm N số tiền nợ gốc 200.293.000 đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày 12/8/2024 là 42.473.091 đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 90.000.000 đồng, tổng cộng: 332.766.091 đồng, thanh toán ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận S là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị trên.

Án phí dân sự sơ thẩm: là **16.638.305** đồng Công ty cổ phần kinh doanh T phải chịu; bà Nguyễn Thị Cẩm N không phải chịu án phí và được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp là 7.342.381 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 266, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2015; các Điều 280, 357, 398, 401, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 của Luật thi hành án dân sự năm 2014; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 Nghị Quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Nghị Quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận S.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm N

- Buộc Công ty cổ phần kinh doanh T có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Cẩm N số tiền 332.766.091 (ba trăm ba mươi hai triệu bảy trăm sáu mươi sáu ngàn không trăm chín mươi một) đồng, trong đó nợ gốc 200.293.000 (hai trăm triệu hai trăm chín mươi ba ngàn) đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày 12/8/2024 là 42.473.091 (bốn mươi hai triệu bốn trăm bảy mươi ba ngàn không trăm chín mươi một) đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 90.000.000 (chín mươi triệu) đồng.

Thời hạn thanh toán ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2/ Trong trường hợp Công ty cổ phần kinh doanh T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền trên cho bà Nguyễn Thị Cẩm N thì ông Phan Hùng C có nghĩa vụ dùng tài sản cá nhân để thanh toán số tiền trên cho bà Nguyễn Thị Cẩm N.

3/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Cẩm N buộc Công ty TNHH đầu tư bất động sản A liên đới cùng Công ty cổ phần kinh doanh T chịu trách nhiệm thanh toán số tiền trên.

4/ Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 qui định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các đương sự thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5/ Án phí dân sự sơ thẩm là **16.638.305** đồng Công ty cổ phần kinh doanh T phải chịu.

Bà Nguyễn Thị Cẩm N không phải chịu án phí và được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.342.381 đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 0012725 ngày 21/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S.

6/ Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai tại địa phương.

7/ 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.

Nơi nhận:

- Tòa án NDTPHCM;
- VKSND Q6;
- Chi cục THA DS Q6;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Nguyễn Thị Kim Thu