

Bản án số: 250 / 2025 /DS-ST

Ngày : 28 - 5 - 2025

*“V/v Tranh chấp hợp đồng
mua bán căn hộ”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Hiệp

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Phạm Anh Tuấn

2/ Bà Dương Triều Xuân

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Vân – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án thụ lý số 489/2024/TLST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 88/2025/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 91/2025/QĐST-DS ngày 15/5/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1950

Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện C, tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Bà Lê Phạm Quỳnh D, sinh năm 1999; Địa chỉ: Khu Phố H, Thị Trấn C, huyện C1, tỉnh L. (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1673, lập ngày 14/4/2025). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mộng Q, sinh năm 1974 – Luật sư, Công ty Luật TNHH MTV Y - CN Số 1; Địa chỉ: Số xx, Quốc Lộ N, Khu Phố 1B, Thị Trấn C, huyện C1, tỉnh L.

(có mặt)

2. Bị đơn: Công ty TNHH sản xuất - thương mại – dịch vụ T

Địa chỉ: xxy đường A, Phường M, Quận T, TP. Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T - Chức vụ: Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Chu Thị L sinh năm 1998, bà Huỳnh Thị Thu T sinh năm 1997; Địa chỉ liên lạc: xc đường N, Phường B quận G, TP. Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền số 07/GUQ-TT lập ngày 07/01/2025).

(Bà L : vắng mặt, bà T : xin vắng mặt và có đơn xin vắng)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04 tháng 10 năm 2024, biên bản hòa giải ngày 16/4/2025 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn Ông Lê Văn Đ - có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Bà Nguyễn Thị Mộng Q, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Lê Phạm Quỳnh D cùng trình bày:

Ngày 11/05/2017, nguyên đơn Ông Lê Văn Đ và Công ty TNHH sản xuất - thương mại – dịch vụ T (sau đây gọi tắt là Công ty T) có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số: C-5-12/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT với đối tượng của hợp đồng là Căn hộ số: C-5-12 tại tầng 5, thuộc Chung cư cao tầng An Sinh Phường B, Quận T, TP. Hồ Chí Minh với tổng giá bán căn hộ là 943.785.335 đồng. Nguyên đơn đã tiến hành thanh toán cho Công ty T 25% giá trị căn hộ, tương đương số tiền 235.950.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng trên, phía Công ty T không xin được giấy phép xây dựng để tiến hành xây dựng theo đúng tiến độ như đã cam kết làm cho Hợp đồng mua bán căn hộ số: C-5-12/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT không thể tiếp tục thực hiện.

Ngày 25/5/2018, Nguyên đơn (Bên B) và đại diện Công ty T (Bên A) tiến hành thỏa thuận với nội dung:

“1.1 Chậm nhất ngày 30/12/2018, Chủ đầu tư sẽ có Giấy phép xây dựng phần thân.

1.2 Nếu sau ngày 30/12/2018 Dự án ASA LIGHT chưa có Giấy phép xây dựng, Bên A sẽ thanh toán cho Bên B toàn bộ giá trị mà Bên B đã đóng cộng với mức lãi suất 8%/năm tại Ngân hàng BIDV kể từ lúc nhận được xác nhận và Biên bản thỏa thuận này (lãi suất được tính từ ngày khách hàng ký Hợp đồng mua bán đến ngày 30/12/2018).

1.3 Bên A sẽ thanh toán cho Bên B toàn bộ số tiền tại mục 1.2 trong vòng 60 ngày kể từ ngày hai bên ký xác nhận Biên bản thanh lý.

1.4 Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.”

Sau đó, ngày 31/7/2019, Nguyên đơn (Bên B) và đại diện Công ty T (Bên A) ký Biên bản thanh lý hợp đồng số C-5-12/ANSINH/BBTL/TB/2019 với các nội dung chính sau:

1. Bên A và Bên B đồng ý thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số: C-5-12/HĐMB/ANSINH ký ngày 11/05/2017;

2. Bên B đã thanh toán cho Bên A số tiền: 235.950.000 đồng theo Hợp đồng mua bán số: C-5-12/HĐMB/ANSINH.

3. Bên A đồng ý trả cho Bên B số tiền Bên A đã nhận là 235.950.000 đồng và lãi suất 30% trên tổng số tiền Bên B đã thanh toán tương đương 70.785.000 đồng. Tổng số tiền Bên A phải trả là 306.735.000 đồng theo hình thức tiền mặt hoặc chuyển khoản cho Bên B theo 03 đợt để hai bên tiến hành thanh lý Hợp đồng số C-5-12/HĐMB/ANSINH ký ngày 11/05/2017, cụ thể như sau:

+ Đợt 1: 20% tổng số tiền (Chậm nhất ngày 30/10/2019) tương đương 61.347.000 đồng;

+ Đợt 2: 30% tổng số tiền (Chậm nhất ngày 30/11/2019) tương đương 92.020.500 đồng;

+ Đợt 3: 50% tổng số tiền (Chậm nhất ngày 30/12/2019) tương đương 153.367.500 đồng.

4. Nếu Bên A không chi trả đúng số tiền cho khách hàng vào ngày cam kết, Bên A sẽ chịu lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là 18%/năm (tương đương 1,5%/tháng) và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả. Và một số điều khoản khác.

Mặc dù hai bên đã có cam kết rõ ràng về việc trả tiền cho Nguyên đơn nhưng Công ty T không thực hiện theo đúng những gì đã cam kết. Đến hết thời hạn thanh toán đợt 1 là ngày 30/10/2019, Công ty T vẫn không chuyển tiền cho Nguyên đơn, Nguyên đơn phải liên tục liên hệ, gọi điện thoại cho Công ty để yêu cầu thanh toán. Mãi đến cuối năm 2021, Công ty T mới chịu chuyển tiền đợt 1 cho Nguyên đơn. Phía Công ty nói là sẽ chuyển cho Nguyên đơn 70.000.000 đồng, trong đó có 61.347.000 đồng là tiền thanh toán đợt 1, số tiền còn lại là Công ty trả tiền lãi quá hạn do chậm thanh toán tiền đợt 1. Nguyên đơn đồng ý nên vào tháng 12/2021 Công ty T chuyển vào tài khoản cho Nguyên đơn 50.000.000 đồng, sau đó ngưng không chuyển tiền nữa. Nguyên đơn phải liên tục gọi điện thoại thúc giục thì đến tháng 12/2022 Công ty mới chuyển tiếp cho Nguyên đơn 20.000.000 đồng nữa là đủ 70.000.000 đồng mà Công ty đã hứa. Như vậy, tính đến tháng 12/2022, Công ty T chỉ mới thanh toán dứt điểm cho Nguyên đơn số tiền đợt 1 và lãi quá hạn do chậm trả đợt 1. Công ty không tiếp tục thanh toán đợt 2 và đợt 3 cho Nguyên đơn.

Từ khi hết hạn thanh toán đợt 2 là ngày 30/11/2019 và hết hạn thanh toán đợt 3 là ngày 30/12/2019 đến nay, Nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ yêu cầu phía Công ty thực hiện nghĩa vụ nhưng không nhận được bất kỳ phản hồi nào từ phía Công ty, làm ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết:

Buộc Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại – Dịch vụ Thái Bảo thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, cụ thể là hoàn trả cho nguyên đơn Ông Lê Văn Đ số tiền thanh toán đợt 2 là 92.020.500 đồng cùng tiền lãi quá hạn theo thỏa thuận của hợp đồng từ ngày 30/11/2019 đến ngày 30/09/2024 là 58 tháng x 1,5%/tháng x 92.020.500 đồng = 80.057.835 đồng và số tiền thanh toán đợt 3 là 153.367.500 đồng cùng tiền lãi quá hạn theo thỏa thuận của hợp đồng từ ngày 30/12/2019 đến ngày 30/09/2024 là 57 tháng x 1,5%/tháng x 153.367.500 đồng = 131.129.212 đồng.

Tổng cộng các khoản tiền trên là: $92.020.500 + 80.057.835 + 153.367.500 + 131.129.212 = 456.575.047$ đồng, làm tròn là 456.575.000 đồng (Bốn trăm năm mươi sáu triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) và tiếp tục tính lãi cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

**** Theo bản tự khai ngày 15/4/2025 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, bị đơn Công ty TNHH sản xuất - thương mại – dịch vụ T - có người đại diện theo ủy quyền là bà Huỳnh Thị Thu T trình bày:***

Ngày 11/05/2017, Công ty TNHH sản xuất - thương mại – dịch vụ T có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số C-5-12/HĐMB/ANSINH với khách hàng Ông Lê Văn Đ.

Ngày 31/07/2019, Công ty T và khách hàng đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng số C-5-12/HĐMB/ANSINH. Công ty T đã thu của khách hàng số tiền mua căn hộ là 235.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi lăm triệu đồng) và Công ty T đã hoàn trả cho khách hàng số tiền 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng). Hiện nay, số tiền Công ty T còn giữ của khách hàng là 165.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

Do ảnh hưởng chung của nền kinh tế hiện nay nên Công ty gặp nhiều khó khăn về tài chính vì vậy Công ty đề nghị quý khách hàng xem xét hỗ trợ giảm một phần lãi suất chậm trả theo thỏa thuận. Công ty T sẽ cố gắng thu xếp nguồn để hoàn trả lại số tiền đã thu của khách hàng.

**** Tại buổi hòa giải ngày 16/4/2025, Nguyên đơn Ông Lê Văn Đ – có người đại diện theo ủy quyền của ông Đ là bà Lê Phạm Quỳnh D bổ sung ý kiến:***

Nguyên đơn không đồng ý với lời trình bày của phía đại diện Bị đơn về các vấn đề liên quan đến số tiền mà ông Đ đã thanh toán cho Công ty T và số tiền mà Công ty T còn nợ tại phía Nguyên đơn, cụ thể như sau:

+ Số tiền mà phía Nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty T là 235.950.000 đồng. Tại Biên bản thanh lý ngày 31/7/2019, phía Công ty T thỏa thuận trả cho phía Nguyên đơn số tiền lãi là 70.785.000 đồng.

Phía Công ty T chỉ mới trả cọc cho ông Đ số tiền là 70.000.000 đồng. Như vậy, số tiền nợ gốc lãi mà Công ty T còn nợ ông Đ là 236.735.000 đồng.

+ Số tiền lãi suất quá hạn tính từ ngày 01/01/2020 đến ngày 01/01/2025 là:
 $5 \text{ năm} \times 18\%/\text{năm} \times 236.735.000 \text{ đồng} = 213.061.500 \text{ đồng}.$

Tổng số tiền ông Đ yêu cầu cho Bị đơn thanh toán là 449.796.500 đồng và tiếp tục tính lãi cho đến khi xét xử vụ án.

Hiện tại, ông Đ là người cao tuổi nên đề nghị Toà án miễn tiền tạm ứng án phí và án phí cho Ông Lê Văn Đ.

Tại phiên toà sơ thẩm:

- Nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

+ Theo Biên bản thanh lý ngày 31/7/2019, phía Công ty T thỏa thuận trả cho phía Nguyên đơn số tiền lãi là 70.785.000 đồng. Tổng số tiền mà phía Bị đơn cam kết trả cho ông Đ là 306.735.000 đồng.

+ Phía Công ty T chỉ mới trả cho ông Đ số tiền là 70.000.000 đồng.

Như vậy, số tiền nợ gốc lãi mà Công ty T còn nợ ông Đ là 236.735.000 đồng.

Về tiền lãi: Số tiền lãi suất quá hạn tính từ ngày 01/01/2020 đến ngày 28/5/2025 là: $64 \text{ tháng} \times 1.5\%/\text{tháng} \times 236.735.000 \text{ đồng} = 226.920.000 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền ông Đ yêu cầu cho Bị đơn thanh toán tính đến ngày 28/5/2025 là 463.655.000 đồng và tiếp tục tính lãi cho đến khi trả dứt nợ.

Nguyên đơn không yêu cầu đưa thêm Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 8 hay bên nào khác vào tham gia tố tụng trong vụ án nên vì nguyên đơn cho rằng Đây là giao dịch với bị đơn nên bị đơn có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn, không liên quan đến đơn vị khác.

- Bị đơn (theo Văn bản ý kiến Bị đơn gửi Tòa án ngày 26/5/2025):

Bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi của nguyên đơn về số tiền chưa thanh toán theo Biên bản thanh lý là 245.388.000 đồng.

Đối với số tiền lãi quá hạn theo thỏa thuận (18%/năm) là 211.187.047 đồng:

Do ảnh hưởng chung của nền kinh tế hiện nay nên Công ty gặp nhiều khó khăn về tài chính vì vậy Công ty đề nghị quý khách hàng xem xét hỗ trợ giảm một phần lãi suất chậm trả theo thỏa thuận. Công ty T sẽ cố gắng thu xếp nguồn để hoàn trả lại số tiền đã thu của khách hàng.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn.

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 quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Xét đơn khởi kiện của Ông Lê Văn Đ thì đây là tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ tọa lạc tại Quận 8 Thành phố Hồ Chí Minh, nên theo quy định tại các Điều 26,

Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8 Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn Công ty TNHH sản xuất - thương mại - dịch vụ T có người đại diện theo ủy quyền là bà Huỳnh Thị Thu T có đơn xin xét xử vắng mặt, Bà Chu Thị L vắng mặt lần thứ hai nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt Bị đơn theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Xét yêu cầu của Nguyên đơn Ông Lê Văn Đ yêu cầu Bị đơn Công ty TNHH sản xuất - thương mại - dịch vụ T thanh toán tổng số tiền **463.655.000** đồng (tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 28/5/2025) và tiếp tục tính lãi cho đến khi trả dứt nợ:

Ngày 11/05/2017, nguyên đơn Ông Lê Văn Đ (bên mua) và Công ty TNHH sản xuất - thương mại - dịch vụ T (bên bán) ký Hợp đồng mua bán căn hộ số: C-5-12/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT. Đây là hợp đồng dân sự theo quy định tại Điều 385 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Sau đó, ngày 31/7/2019 hai bên thoả thuận ký kết Biên bản thanh lý hợp đồng số C-5-12/ANSINH/BBTL/TB/2019 với các nội dung chính sau:

1. Bên A và Bên B đồng ý thoả thuận chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số: C-5-12/HĐMB/ANSINH ký ngày 11/05/2017;

2. Bên B đã thanh toán cho Bên A số tiền: 235.950.000 đồng theo Hợp đồng mua bán số: C-5-12/HĐMB/ANSINH.

3. Bên A đồng ý trả cho Bên B số tiền Bên A đã nhận là 235.950.000 đồng và lãi suất 30% trên tổng số tiền Bên B đã thanh toán tương đương 70.785.000 đồng. Tổng số tiền Bên A phải trả là 306.735.000 đồng theo hình thức tiền mặt hoặc chuyển khoản cho Bên B theo 03 đợt để hai bên tiến hành thanh lý Hợp đồng số C-5-12/HĐMB/ANSINH ký ngày 11/05/2017, cụ thể như sau:

+ Đợt 1: 20% tổng số tiền (Chậm nhất ngày 30/10/2019) tương đương 61.347.000 đồng;

+ Đợt 2: 30% tổng số tiền (Chậm nhất ngày 30/11/2019) tương đương 92.020.500 đồng;

+ Đợt 3: 50% tổng số tiền (Chậm nhất ngày 30/12/2019) tương đương 153.367.500 đồng.

4. Nếu Bên A không chi trả đúng số tiền cho khách hàng vào ngày cam kết, Bên A sẽ chịu lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là 18%/năm (tương đương 1,5%/tháng) và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả. Và một số điều khoản khác.

Hội đồng xét xử xét thấy: Số tiền nợ gốc + lãi mà Công ty T còn nợ nguyên đơn Ông Lê Văn Đ là 236.735.000 đồng; Về yêu cầu tính tiền lãi suất quá hạn tính từ ngày 01/01/2020 đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 28/5/2025 là: 64 tháng 27 ngày nhưng tại phiên toà nguyên đơn Ông Lê Văn Đ chỉ yêu cầu tính tròn chẵn là 64 tháng, do vậy số tiền lãi quá hạn là:

$64 \text{ tháng} \times 1.5\%/\text{tháng} \times 236.735.000 \text{ đồng} = 226.920.000 \text{ đồng}.$

Tổng số tiền ông Đ yêu cầu cho Bị đơn thanh toán tính đến ngày 28/5/2025 là 463.655.000 đồng và tiếp tục tính lãi cho đến khi trả dứt nợ.

Việc các đương sự thoả thuận về việc chấm dứt hợp đồng, nghĩa vụ bồi thường, thoả thuận mức lãi do chậm thanh toán là 18%/năm trên số tiền chậm thanh toán là phù hợp với quy định tại Điều 357, Điều 418, Điều 422, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Lê Văn Đ về việc buộc bị đơn Công ty TNHH sản xuất - thương mại - dịch vụ T thanh toán: Tiền gốc và lãi còn lại theo Biên bản thanh lý hợp đồng số C-5-12/ANSINH/BBTL/TB/2019 ngày 31/7/2019 là **236.735.000** đồng; Tiền lãi do chậm thanh toán với lãi suất 18%/năm tính từ ngày 01/01/2020 đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 28/5/2025 là **226.920.000** đồng. Tổng cộng là **463.655.000** đồng. Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở và phía nguyên đơn Ông Lê Văn Đ yêu cầu số tiền (làm tròn chẵn) thấp hơn mức thực tế nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn còn phải tiếp tục trả tiền lãi do chậm thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại Biên bản thanh lý hợp đồng số C-5-12/ANSINH/BBTL/TB/2019 ngày 31/7/2019 từ ngày 29/5/2025 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán là phù hợp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] Xét ý kiến của bị đơn cho rằng hiện nay tình hình tài chính của bị đơn đang khó khăn, thống nhất Thanh lý hợp đồng và hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận còn lại chưa thanh toán theo Biên bản thanh lý là 245.388.000 đồng (phía bị đơn tính thấp hơn số tiền nợ trên thực tế là chưa đúng), số tiền lãi quá hạn theo thỏa thuận (18%/năm) là 211.187.047 đồng, yêu cầu nguyên đơn bỏ phần tiền phạt, tiền lãi chậm thanh toán là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3.4] Do cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định nghĩa vụ thanh toán thuộc về Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ T, Nguyên đơn không yêu cầu đưa thêm Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận T hay bên nào khác vào tham gia tố tụng trong vụ án nên Hội đồng xét xử tuyên buộc bị đơn có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn.

[3.5] Về phương thức thanh toán: Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ gốc và lãi một lần ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Tại phiên toà, ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định. Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là Công ty TNHH sản xuất - thương mại - dịch vụ T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 68; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 357, Điều 385, Điều 418, Điều 422, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào điểm a Khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ Luật Phí và lệ phí năm 2015; 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;

- Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014),

Tuyên xử :

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Lê Văn Đ:

Buộc Công ty TNHH sản xuất - thương mại - dịch vụ T có nghĩa vụ thanh toán cho Ông Lê Văn Đ tổng số tiền tính đến ngày 28/5/2025 là **463.655.000** (bốn trăm sáu mươi ba triệu, sáu trăm năm mươi năm nghìn) đồng. Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 29/5/2025 cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH sản xuất - thương mại - dịch vụ T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Biên bản thanh lý hợp đồng số C-5-12/ANSINH/BBTL/TB/2019 ngày 31/7/2019 là 18%/năm.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH sản xuất - thương mại - dịch vụ T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 22.546.200 (hai mươi hai triệu, năm trăm bốn mươi sáu nghìn, hai trăm) đồng.

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

3. Các đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày đương sự nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, 7a, 7b 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:

- TAND TPHCM;
- VKSND Quận 8;
- Chi cục THA Dân sự Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Thị Thu Hiệp