

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN LONG BIÊN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 188/2024/DS-ST

Ngày 23 tháng 9 năm 2024

*V/v: Tranh chấp hợp đồng thanh
toán tiến độ chuyển nhượng
quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN LONG BIÊN - THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lý Thị Tường Nga

Các hội thẩm nhân dân: **1. Ông Phạm Văn Minh**

2. Bà Nguyễn Thị Lâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng – Thư ký Tòa án

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận LB- thành phố Hà Nội tham gia
phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh H – Kiểm sát viên***

Ngày 23/9/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận LB xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 147/2024/TLST - DS ngày 13 tháng 10 năm 2024 theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 172/2024/QĐXXST –DS ngày 16 tháng 8 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 119/QĐST- DS ngày 06/9/2024 của TAND quận LB giữa:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Phương T, Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đức A, ông Đào Đức T, Công ty Luật TNHH DZ Law (Theo Giấy ủy quyền ngày 27/02/2023)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đặng Thị Dung- Luật sư Công ty Luật TNHH DZ Law

- **Bị đơn: Công ty L** ; Địa chỉ: Việt Hưng, phường Việt Hưng, quận LB, HN;
Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức M -Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Đức M** ; Địa chỉ: Căn hộ 3209 T09 Khu đô thị Vinhomes Time City 458 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, Hai Bà Trưng, Hà Nội

(Ông Trung, ông Đức Anh có mặt; ông Minh vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các buổi làm việc tại Tòa án nguyên đơn anh Trần Văn Tuyên trình bày:*

1. Ngày 03/5/2021 ông Nguyễn Đức M là chủ sở hữu, sử dụng các thửa đất 187, 188 tờ bản đồ số 31 tại xã Liên Hà, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (“Lô Đất”) đã ký văn bản uỷ quyền để uỷ quyền cho Công ty L (“Công ty Lux Holdings”) do ông Nguyễn Đức M là người đại diện theo pháp luật để thực hiện việc ký Thỏa thuận tiền độ chuyển nhượng quyền sử dụng Lô Đất.
2. Ngày 02/11/2021, tôi và Công ty Lux Holdings đã ký Thỏa thuận tiền độ chuyển nhượng quyền sử dụng đất số M23-05/Tropical-Island/LUX/TTTDDCNQSDĐ (“**Thỏa thuận M23-05**”) và Thỏa thuận tiền độ chuyển nhượng quyền sử dụng đất số M23-06/Tropical-Island/LUX/TTTDDCNQSDĐ (“**Thỏa thuận M23-06**”). Theo đó, hai bên thỏa thuận việc đặt cọc và tiền độ chuyển nhượng quyền sử dụng Lô Đất với các điều khoản, điều kiện chủ yếu nêu trong Thỏa Thuận.
3. Ngày 01/11/2021 và ngày 06/11/2021, tôi đã đặt cọc cho Công ty Lux Holdings lần lượt là 200.000.000đ và 1.151.980.000đ, tổng số tiền là 1.351.980.000đ.
4. Sau đó, tôi phát hiện rằng Lô Đất mà tôi đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng chỉ thuần túy là các thửa đất trồng cây lâu năm, hiện chưa được phép xây dựng công trình nhà ở và cũng chưa chắc chắn rằng Lô Đất sẽ được cơ quan Nhà nước cho phép chuyển đổi một phần thành đất ở như cam kết của Công ty Lux Holdings. Đồng thời, tôi phát hiện rằng Văn bản uỷ quyền lập ngày 03/5/2021 giữa ông Nguyễn Đức M và Công ty L vi phạm điều cấm của pháp luật.
5. Ngày 26/10/2022, tôi đã gửi Thông báo cho Công ty Lux Holdings về việc tạm dừng thực hiện Hợp đồng đặt cọc (Thỏa thuận tiền độ chuyển nhượng quyền sử dụng đất).
6. Ngày 01/11/2022, tôi tiếp tục thông báo cho Công ty Lux Holdings về việc đơn phương chấm dứt các Thỏa thuận M23-05 và Thỏa thuận M23-06, đồng thời yêu cầu tiến hành thanh lý các Thỏa thuận M23-05 và M23-06 mà hai bên đã ký kết; đồng thời yêu cầu Công ty Lux Holdings hoàn trả 1.351.980.000đ trước ngày 05/11/2022.
7. Ngày 18/11/2022, Công ty Lux Holdings Việt Nam phản hồi Thông báo trên của tôi bằng việc thông báo đơn phương chấm dứt Thỏa thuận tiền độ chuyển nhượng Lô Đất kể từ ngày 18/11/2022 và giữ lại tiền đặt cọc của tôi.

III/ CĂN CỨ ĐƯA RA YÊU CẦU KHỞI KIẾN

1. Căn cứ đối với Yêu cầu 1:

- 1.1 Quan hệ ủy quyền giữa ông Nguyễn Đức M và Công ty Lux Holdings Việt Nam được xác lập dựa trên Văn bản ủy quyền giữa ông Nguyễn Đức M và Công ty L ngày 03/05/2021 (**“Văn Bản Ủy Quyền”**). Theo quy định tại Điều 116 Bộ Luật Dân sự 2015, *“giao dịch dân sự là hợp đồng hoặc hành vi pháp lý đơn phương làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự”*. Đối chiếu với quy định nêu trên thì Văn Bản Ủy Quyền là giao dịch dân sự nên cần phải tuân thủ các điều kiện có hiệu lực của một giao dịch dân sự và không được vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.
- 1.2 Theo quy định tại khoản 3 Điều 141 Bộ luật Dân sự 2015, *“3. Một cá nhân, pháp nhân có thể đại diện cho nhiều cá nhân hoặc pháp nhân khác nhau nhưng không được nhân danh người được đại diện để xác lập, thực hiện giao dịch dân sự với chính mình hoặc với bên thứ ba mà mình cũng là người đại diện của người đó, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”*. Trong Văn Bản Ủy Quyền, cá nhân ông Nguyễn Đức M ủy quyền cho Công ty Lux Holdings, nhưng chính ông Nguyễn Đức M lại là người đại diện theo pháp luật của Công ty Lux Holdings. Như vậy, ông Nguyễn Đức M nhân danh “người được đại diện” cho Công ty Lux Holdings để giao dịch với chính mình nên Văn Bản Ủy Quyền là một giao dịch dân sự vi phạm điều cấm của Luật.
- 1.3 Theo Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015, *“giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu”*. Như vậy, Văn Bản Ủy Quyền bị vô hiệu do có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật. Chính vì Văn Bản Ủy Quyền vi phạm điều cấm của luật nên Công ty Lux Holdings do ông Nguyễn Đức M đại diện không có quyền đại diện cho cá nhân ông Nguyễn Đức M ký Thỏa thuận tiền độ chuyển nhượng Lô Đất.
- 1.4 Khoản 3 Điều 142 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định như sau: *“3. Người đã giao dịch với người không có quyền đại diện có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hoặc hủy bỏ giao dịch dân sự đã xác lập và yêu cầu bồi thường thiệt hại, trừ trường hợp người đó biết hoặc phải biết về việc không có quyền đại diện mà vẫn giao dịch hoặc trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này”*. Căn cứ vào quy định trên, ngày 01/11/2022, tôi đã thông báo cho Công ty Lux Holdings về việc đơn phương chấm dứt thực hiện đối với Thỏa thuận M23-05 và Thỏa thuận M23-06, đồng thời yêu cầu hoàn lại tiền đặt cọc là 1.351.980.000đ. Tuy nhiên, Công ty Lux Holdings không hợp tác mà còn gửi Thông báo đơn phương chấm dứt Thỏa thuận tiền độ chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô M23-05 và M23-06 và tuyên bố giữ lại toàn bộ tiền đặt cọc của tôi. Điều này làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi.
- 1.5 Theo quy định tại khoản 3 Điều 428 Bộ luật Dân sự 2015, *“Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt. Các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. Bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán phần nghĩa vụ đã thực hiện”*. Theo quy định nêu trên, Công ty

Lux Holdings phải thanh toán cho tôi phần nghĩa vụ tôi đã thực hiện là 1.351.980.000đ.

- 1.6 Ngoài ra, khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015 quy định như sau: *“Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật.”*. Vì Thỏa thuận M23-05 và Thỏa thuận M23-06 không có hiệu lực đối với ông Nguyễn Đức Minh, nên ông Nguyễn Đức M đang hưởng lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật đối với khoản tiền đặt cọc 1.351.980.000đ mà tôi đã chuyển khoản cho ông. Do vậy, tôi kính đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của tôi, tuyên chấm dứt Thỏa thuận M23-05 và Thỏa thuận M23-06, đồng thời tuyên Công ty Lux Holdings phải liên đới với ông Nguyễn Đức M hoàn trả cho tôi khoản tiền đặt cọc nói trên.
- 1.7 Xin nói thêm rằng, trong giao dịch này, mặc dù ông Minh hoàn toàn có thể nhân danh cá nhân mình ký Thỏa thuận về tiến độ chuyển nhượng với tôi nhưng vì ông Minh muốn dùng Công ty Lux Holdings (*lúc đó đang có chiến dịch quảng cáo rất rầm rộ về dự án Tropical Island Đà Lạt*) để đưa ra thông tin cho tôi rằng Lô Đất mà ông Minh dự định chuyển nhượng nằm trong quy hoạch của dự án Tropical Island Đà Lạt. Chính vì vậy, ông Nguyễn Đức M mới phải uỷ quyền cho Công ty Lux Holdings do chính mình là người đại diện theo pháp luật để ký Thỏa thuận.

2. Căn cứ đối với Yêu cầu 2:

- 2.1 Cũng theo quy định tại khoản 3 Điều 142 Bộ Luật Dân sự 2015 như đã trích dẫn ở trên *yêu cầu bồi thường thiệt hại, trừ trường hợp người đó biết hoặc phải biết về việc không có quyền đại diện mà vẫn giao dịch hoặc trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này”*. Trong trường hợp này, tôi không biết việc Lux Holdings không có quyền đại diện cho cá nhân ông Nguyễn Đức M ký Thỏa thuận tiến độ chuyển nhượng Lô Đất, nên tôi đã ký và chuyển tiền đặt cọc 1.351.980.000đ cho Công ty Lux Holdings. Hợp đồng bị chấm dứt do lỗi của Công ty Lux Holdings, dẫn đến việc tôi không thể hưởng các khoản lãi đáng lẽ phải phát sinh từ khoản tiền đã đặt cọc cho Công ty Lux Holdings. Do vậy, tôi yêu cầu bị đơn bồi thường cho tôi tiền lãi tính theo lãi suất cho vay ngắn hạn bình quân của các ngân hàng:
- (“Techcombank”) nơi tôi mở tài khoản: 9,4%/năm
 - Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (“BIDV”): 8,0%/năm
 - Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam (“Vietcombank”): 8.8%/năm
- 2.2 Lãi suất bình quân của 3 ngân hàng là 8,7%. Do vậy, Công ty Lux Holdings và ông Nguyễn Đức M phải liên đới bồi thường cho tôi số tiền lãi tính theo lãi suất cho vay bình quân của Ngân hàng Vietcombank, Ngân hàng BIDV và ngân hàng nơi tôi mở tài khoản tại thời điểm tôi nộp đơn khởi kiện, theo đó:

BẢNG KÊ TÍNH LÃI

(Kèm theo Đơn khởi kiện)

S T T	Ngày chuyển tiền	Ngày tính lãi	Số tiền đặt cọc đã chuyển (VND)	Số ngày tính lãi	Tiền lãi (VND)	Lãi suất (%/năm)
1	11/01/2021	25/04/20 23	200.000.000	834	39.757.80 8	8,70
2	06/11/2021	25/04/20 23	1.151.980.00 0	535	146.901.1 21	8,70
Cộng					186.658.9 29	

*** Bị đơn: Công ty L** đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và không có văn bản ghi ý kiến và các tài liệu chứng cứ nộp cho Tòa án:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận LB phát biểu ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng thủ tục, trình tự tố tụng, đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Bị đơn chưa thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Căn cứ Điều 26, 35, 39 BLTTDS năm 2015; Điều 116; Điều 117; Điều 123; khoản 3 Điều 141 Khoản 3 Điều 142 khoản 1 Điều 166; khoản 3 Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326 về lệ phí, án phí tòa án,

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Phương T về việc “Tranh chấp hợp đồng thanh toán tiền độ chuyển nhượng QSDĐ”.

Tuyên bố: Thỏa thuận tiền độ chuyển nhượng quyền sử dụng đất số M23-05/Tropical-Island/LUX/TTTDDCNQSDĐ (“**Thoả thuận M23-05**”) và Thỏa thuận tiền độ chuyển nhượng quyền sử dụng đất số M23-06/Tropical-Island/LUX/TTTDDCNQSDĐ (“**Thoả thuận M23-06**”) là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc công ty CP Lux Holdings Việt Nam phải thanh toán cho bà Nguyễn Phương T số tiền **1.351.980.000đ** (Một tỉ ba trăm năm mươi một triệu chín trăm tám mươi nghìn) và tiền lãi là **186.658.929** (Một trăm tám mươi sáu triệu sáu trăm năm mươi tám nghìn chín trăm hai mươi chín) đồng. **Tổng cộng: 1.538.638.929** (Một tỉ

năm trăm ba mươi tám triệu, sáu trăm ba mươi tám nghìn, chín trăm hai mươi chín)
đồng

- Công ty L có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng:

1.1. *Về thẩm quyền*: Đây là vụ án Dân sự “ Tranh chấp hợp đồng thanh toán tiền độ chuyển nhượng QSDĐ” đối với bị đơn là : Công ty CP Lux Holdings Việt Nam có trụ sở đăng ký kinh doanh tại địa chỉ: Số 30 phố Việt Hưng, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội. TAND quận LB thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 184 BLTTDS.

1.2. *Về thời hiệu khởi kiện*: Công ty L và bà Nguyễn Phương T ký hợp đồng thoả thuận tiền độ chuyển nhượng quyền sử dụng đất số M23-05 và thoả thuận M23-06 ngày 02/11/2021, khi phát hiện giao dịch dân sự không đúng quy định pháp luật ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ngày 26/10/2022, bà Thảo đã gửi Thông báo cho công ty Lux Holdings Việt Nam về việc tạm dừng thực hiện Hợp đồng đặt cọc. Ngày 29/6/2023 bà Thảo làm đơn khởi kiện Công ty Lux Holdings Việt Nam về việc “*Tranh chấp hợp đồng thanh toán tiền độ chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, vụ án còn thời hiệu khởi kiện.

2. Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Xét các thoả thuận tiền độ chuyển nhượng quyền sử dụng đất số M23-05 và Thoả thuận M23-06 ngày 02/11/2021, giữa:

Bên nhận cọc: Công ty L

Bên đặt cọc: Bà Nguyễn Phương T

Ngày 03/5/2021 ông Nguyễn Đức M đã ký văn bản uỷ quyền cho Công ty CP Lux Holdings Việt Nam do ông Nguyễn Đức M là đại diện theo pháp luật với nội dung uỷ quyền cho công ty Công ty Lux Holdings ký thoả thuận tiền độ chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chủ đất tại xã Liền Hà, huyện Lỗm Hà, tỉnh

Lỗm Đồng. Ngày 01/11/2021 và ngày 06/11/2021, bà Nguyễn Phương T đã đặt cọc cho Công ty Lux Holdings lần lượt là 200.000.000đ và 1.151.980.000đ, tổng số tiền là **1.351.980.000đ** theo thoả thuận tiến độ chuyển nhượng quyền sử dụng đất số M23-05 và Thoả thuận M23-06 ngày 02/11/2021.

Sau khi phát hiện rằng lô đất mà bà Thảo đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng chỉ thuần túy là các thửa đất trồng cây lâu năm, hiện chưa được phép xây dựng công trình nhà ở và cũng chưa chắc chắn rằng Lô Đất sẽ được cơ quan Nhà nước cho phép chuyển đổi một phần thành đất ở như cam kết của Công ty CP Lux Holdings Việt Nam. Đồng thời, bà Thảo phát hiện rằng Văn bản ủy quyền lập ngày 03/5/2021 giữa ông Nguyễn Đức M và Công ty L vi phạm điều cấm của pháp luật. Ngày 26/10/2022, bà Thảo đã gửi Thông báo cho Công ty Lux Holdings về việc tạm dừng thực hiện Hợp đồng đặt cọc (Thoả thuận tiến độ chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Ngày 01/11/2022, bà Thảo tiếp tục thông báo cho Công ty Lux Holdings về việc đơn phương chấm dứt các Thoả thuận M23-05 và Thoả thuận M23-06, đồng thời yêu cầu tiến hành thanh lý các Thoả thuận M23-05 và M23-06 mà hai bên đã ký kết; đồng thời yêu cầu Công ty Lux Holdings Việt Nam hoàn trả 1.351.980.000đ trước ngày 05/11/2022. Ngày 18/11/2022, Công ty CP Lux Holdings Việt Nam phản hồi Thông báo trên của bà Thảo bằng việc thông báo đơn phương chấm dứt Thoả thuận tiến độ chuyển nhượng Lô Đất kể từ ngày 18/11/2022 và giữ lại tiền đặt cọc của bà Thảo.

Xét thấy: Ông Nguyễn Đức M nhân danh “người được đại diện” cho Công ty Lux Holdings Việt Nam để giao dịch với chính mình nên văn bản ủy quyền là một giao dịch dân sự vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại khoản 3 Điều 141 Bộ luật Dân sự 2015. Công ty CP Lux Holdings Việt Nam do ông Nguyễn Đức M đại diện không có quyền đại diện cho cá nhân ông Nguyễn Đức M ký Thoả thuận tiến độ chuyển nhượng Lô Đất do đó các giao dịch dân sự theo thoả thuận M23-05 và Thoả thuận M23-06 là vô hiệu.

Nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu” Yêu cầu chấm dứt thoả thuận M23-05 và thoả thuận M23-06, đồng thời tuyên Công ty Lux Holdings Việt Nam phải liên đới với ông Nguyễn Đức M hoàn trả cho khoản tiền đặt cọc. Theo các phiếu thu ngày 06/11/2021, bà Nguyễn Phương T đã nộp tiền thu cọc các Lô M23-05 và M23-06 cho công ty CP Lux Holdings Việt Nam do đó chưa đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu buộc ông Nguyễn Đức M phải chịu trách nhiệm liên đới.

Sau khi phát hiện giao dịch dân sự không đúng quy định pháp luật, bà Thảo đã đề nghị chấm dứt thoả thuận nhưng công ty Lux Holdings Việt Nam không đồng ý thực hiện, không trả lại tiền đặt cọc cho bà Thảo mà đơn phương chấm dứt hợp đồng do đó yêu cầu của bà Thảo về việc đòi tiền lãi tính theo lãi suất cho vay ngắn hạn bình quân của 03 ngân hàng: Ngân hàng Vietcombank, Ngân hàng BIDV và ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam (nơi bà Thảo mở tài khoản) là có căn cứ.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận LBlà phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Công ty CP Lux Holdings Việt Nam phải chịu án phí DSST.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Căn cứ Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 116; Điều 117; Điều 123; khoản 3 Điều 141 Khoản 3 Điều 142 khoản 1 Điều 166; khoản 3 Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ 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 sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Phương T về việc “*Tranh chấp hợp đồng thanh toán tiền độ chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Tuyên bố: Thỏa thuận tiền độ chuyển nhượng quyền sử dụng đất số M23-05/Tropical-Island/LUX/TTTDDCNQSDĐ (“**Thoả thuận M23-05**”) và Thỏa thuận tiền độ chuyển nhượng quyền sử dụng đất số M23-06/Tropical-Island/LUX/TTTDDCNQSDĐ (“**Thoả thuận M23-06**”) là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc công ty CP Lux Holdings Việt Nam phải thanh toán cho bà Nguyễn Phương T số tiền **1.351.980.000đ** (*Một tỉ ba trăm năm mươi một triệu chín trăm tám mươi nghìn*) và tiền lãi là **186.658.929** (*Một trăm tám mươi sáu triệu sáu trăm năm mươi tám nghìn chín trăm hai mươi chín*) đồng. **Tổng cộng: 1.538.638.929** (*Một tỉ năm trăm ba mươi tám triệu, sáu trăm ba mươi tám nghìn, chín trăm hai mươi chín*) đồng.

Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm (23/9/2024), công ty CP Lux Holdings Việt Nam cũn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền cũn phải thi hành ỏn theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dõn sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6,7 và 9 của luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty CP Lux Holdings Việt Nam phải chịu **12.000.000** (Mười hai triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Nguyễn Phương T số tiền **29.080.000** (Hai mươi chín triệu không trăm tám mươi nghìn) đồng bà Thảo đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 66354 ngày 21/10/2023 tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận Long Biên.

5. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai, những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những người tham gia tố tụng 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 thành phố Hà Nội;
- VKSND quận Long Biên;
- Chi cục THADS quận Long Biên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lý Thị Tường Nga