

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 77/2025/DS-ST
Ngày: 17-7-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng dân sự

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Thùy Dương

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Ngọc Hạnh
- Ông Vũ Huy Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phan Mỹ Dung – Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 7 năm 2025 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 168/2025/TLST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 497/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 466/2025/QĐST-DS ngày 19 tháng 6 năm 2025 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đức L, sinh năm: 1985.

Địa chỉ: Tổ 31, A, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1973 – Có mặt

Địa chỉ: 66 đường số 51, G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền lập ngày 20/02/2025).

2. *Bị đơn:* Công ty trách nhiệm hữu hạn A (tên mới là Công ty trách nhiệm hữu hạn A1) – Vắng mặt.

Địa chỉ: F9/3 Hương Lộ 80, ấp 6, xã V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Diệp Trọng N, sinh năm: 1997 – Vắng mặt.

Địa chỉ liên lạc: 228 X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Ngô Thị Thu H, sinh năm: 1986 – Vắng mặt và có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ 31, A, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/02/2025, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Đức L có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị M trình bày:

Vào khoảng tháng 06/2023, ông Nguyễn Đức L có ký Hợp đồng nhượng quyền đồng sở hữu số 06 với Công ty trách nhiệm hữu hạn A (sau đây gọi tắt là Công ty A), theo nội dung hợp đồng thì ông L có mua của Công ty A tài sản gắn liền với đất với thông tin như sau: Tên sản phẩm: Nhà phố, Thửa đất: 1375 tờ bản đồ số 24, mã nhà phố: căn nhà số 6, diện tích ngang 4m2, dài 15m, diện tích sử dụng 60m² tọa lạc tại địa chỉ Ấp Chánh Hưng, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, mục đích sử dụng dùng để ở, giá trị hợp đồng là 800.000.000 đồng, thanh toán thành 02 đợt, đợt 1: Trong thời gian từ 3 – 5 ngày khách hàng ký hợp đồng nhượng quyền và thanh toán 500.000.000 đồng giá trị hợp đồng trước, đợt 2: Phần còn lại 300.000.000 đồng sẽ thanh toán khi ra công chứng.

Thực hiện theo hợp đồng, vào ngày 17/6/2023, ông Nguyễn Đức L đã bàn giao số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng cho Công ty A theo Phiếu thu lập ngày 17/6/2023. Nhưng sau đó do ông L và Công ty A không thống nhất được về một số điều khoản trong hợp đồng nên vào ngày 21/8/2023 ông L và Công ty A đã ký Hợp đồng thanh lý mua bán nhà đối với căn nhà lô số 6 của thửa đất 1375, tờ bản đồ số 24 tại ấp Chánh Hưng, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, theo đó Công ty A sẽ hoàn trả số tiền cọc là 500.000.000 đồng cho ông L từ ngày 21/8/2023 đến ngày 01/9/2023, số tiền được chuyển vào số tài khoản 100871901598, đứng tên Nguyễn Đức L tại Ngân hàng Vietcombank.

Tuy nhiên, cho đến nay ông Nguyễn Đức L vẫn chưa nhận được số tiền hoàn trả theo cam kết của Công ty A. Qua tìm hiểu thì ông L được biết vào ngày 31/11/2023 Công ty trách nhiệm hữu hạn A đã đổi tên thành Công ty trách nhiệm hữu hạn A1 (sau đây gọi tắt là Công ty A1).

Nhận thấy, việc Công ty A (nay là Công ty A1) không thực hiện như cam kết, cố tình né tránh trách nhiệm trả tiền, vi phạm nghĩa vụ trả tiền đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Đức L. Do đó ông L đã khởi kiện Công ty A (nay là Công ty A1) ra Tòa án yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Ông Nguyễn Đức L yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn A (tên mới là Công ty trách nhiệm hữu hạn A1) thanh toán cho ông L toàn bộ số tiền mà Công ty đã nhận của ông L là 500.000.000 đồng;

Ông Nguyễn Đức L yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn A (tên mới là Công ty trách nhiệm hữu hạn A1) thanh toán tiền lãi chậm thanh toán phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015 (lãi suất 10%/năm) tạm tính từ ngày 02/9/2023 đến ngày 17/7/2025 (685 ngày) là 93.835.616 đồng.

Tổng số tiền ông L yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn A (tên mới là Công ty trách nhiệm hữu hạn A1) thanh toán tạm tính đến ngày 17/7/2025 là 593.835.616 đồng.

Trường hợp chậm thi hành nghĩa vụ thanh toán thì Công ty trách nhiệm hữu hạn A (tên mới là Công ty trách nhiệm hữu hạn A1) phải trả lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thanh toán xong.

Toàn bộ số tiền 500.000.000 đồng mà ông L giao dịch với Công ty trách nhiệm hữu hạn A (tên mới là Công ty trách nhiệm hữu hạn A1) là tiền riêng của ông L, không phải tài sản chung của vợ chồng. Ngoài số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng này ra thì ông L không đưa thêm bất kỳ khoản tiền nào khác cho Công ty A và cũng chưa ký hợp đồng chuyển nhượng nhà công chứng, chưa nhận bàn giao nhà từ Công ty A.

Tại bản tự khai ngày 18/4/2025; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Thu H trình bày:

Bà Ngô Thị Thu H là vợ hợp pháp của ông Nguyễn Đức L. Việc chồng bà là ông Nguyễn Đức L và Công ty A ký kết Hợp đồng nhượng quyền đồng sở hữu số 06 để mua căn nhà có diện tích 60m² tọa lạc tại Ấp Chánh Hưng, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An thì bà có biết, bà cũng biết ông L đã đặt cọc cho Công ty A số tiền 500.000.000 đồng để mua nhà. Nhưng sau đó việc mua bán nhà giữa hai bên không thành do gặp vấn đề về giấy tờ và không thỏa thuận được các điều khoản trên hợp đồng nên ông L và Công ty A đã ký Hợp đồng thanh lý việc mua bán nhà với Công ty A, Công ty A cũng cam kết sẽ hoàn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận của ông L là 500.000.000 đồng nhưng cho đến nay Công ty chưa thực hiện theo cam kết, chưa trả tiền cho ông L. Toàn bộ số tiền 500.000.000 đồng mà ông L bỏ ra để đặt cọc mua nhà với Công ty A là tiền riêng của ông L, không phải tài sản chung của vợ chồng, bà H không có yêu cầu, tranh chấp gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật để bảo vệ quyền lợi cho chồng bà là ông Nguyễn Đức L.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn A (tên mới là Công ty trách nhiệm hữu hạn A1) vắng mặt, không thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp tài liệu, chứng cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa có ý kiến phát biểu như sau:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật

tổ tụng dân sự. Tại phiên tòa bị đơn; Người đại diện hợp pháp của bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phần trình bày của các đương sự tại phiên tòa thì xét thấy yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Đức L là có cơ sở. Do đó Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức L, bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra 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 vụ án:

Nguyên đơn ông Nguyễn Đức L khởi kiện bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn A (tên mới là Công ty trách nhiệm hữu hạn A1) về tranh chấp Hợp đồng nhượng quyền đồng sở hữu. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên mã số doanh nghiệp 0315107236, đăng ký lần đầu ngày 13/6/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 23/6/2023 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên mã số doanh nghiệp 0315107236, đăng ký lần đầu ngày 13/6/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 04/11/2024 thì Công ty trách nhiệm hữu hạn A đã đổi tên thành Công ty trách nhiệm hữu hạn A1. Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn A (tên mới là Công ty trách nhiệm hữu hạn A1) có địa chỉ trụ sở tại F9/3 Hương Lộ 80, ấp 6, xã V, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn A (tên mới là Công ty trách nhiệm hữu hạn A1); Người đại diện theo pháp luật của bị đơn có ông Đinh Diệp Trọng N mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Thu H vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về áp dụng pháp luật: Do giao dịch giữa các đương sự được xác lập vào thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

[4]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[4.1]. Tòa án triệu tập bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn đến Tòa án để ghi nhận ý kiến, giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tham gia phiên Tòa giải quyết vụ án tranh chấp với nguyên đơn nhưng phía bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn không đến Tòa án để tham gia giải quyết vụ án. Vì vậy, bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình và phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Mặt khác, theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: *“Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”*. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ yêu cầu khởi kiện, lời trình bày, các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và các tài liệu, chứng do Tòa án thu thập để làm chứng cứ giải quyết vụ án.

[4.2]. Nguyên đơn ông Nguyễn Đức L cung cấp các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện bao gồm: Hợp đồng nhượng quyền đồng sở hữu số 06; Phiếu thu ngày 17/6/2023; Hợp đồng thanh lý mua bán nhà ngày 21/8/2023.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thông báo các tài liệu, chứng cứ này cho bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn theo quy định nhưng bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn không có ý kiến phản đối. Do đó các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn ông Nguyễn Đức L cung cấp được coi là chứng cứ và không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4.3]. Xét Hợp đồng nhượng quyền đồng sở hữu số 06 được lập giữa ông Nguyễn Đức L và Công ty trách nhiệm hữu hạn A:

Hợp đồng nhượng quyền đồng sở hữu số 06 được lập thành văn bản, được ký kết giữa cá nhân và người có thẩm quyền của doanh nghiệp. Mặc dù hình thức Hợp đồng ký kết dưới tiêu đề là nhượng quyền đồng sở hữu nhưng bản chất của Hợp đồng là các bên thỏa thuận về việc đặt cọc, việc chuyển nhượng mua bán đối với bất động sản là nhà ở tọa lạc tại ấp Chánh Hưng, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Xét, hợp đồng nhượng quyền đồng sở hữu được lập thành văn bản, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4.4]. Xét quá trình thực hiện hợp đồng:

Căn cứ Hợp đồng nhượng quyền đồng sở hữu số 06, nguyên đơn ông L và bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn A đã thỏa thuận Công ty A sẽ chuyển nhượng cho ông L căn nhà mã số A6 nhà phố có diện tích 60m² thuộc thửa 1375, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá 800.000.000 đồng, thời điểm bàn giao nhà theo tiến độ ký hợp đồng, đợt 1 ngày 08/6/2023 ký hợp đồng đặt cọc, đợt 2 ký công chứng nhận sổ trong vòng 12 tháng. Ngày 17/6/2023, ông L đã đặt cọc cho Công ty A số tiền 500.000.000 đồng theo phiếu thu ngày 17/6/2023. Tuy nhiên đến ngày 21/8/2023 nguyên đơn ông L và bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn A không thống nhất được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên hai bên đã ký Hợp đồng thanh lý mua bán nhà với nội dung: Công ty A sẽ thanh lý Hợp đồng mua bán căn nhà lô số 06 của thửa đất số 1375, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; Công ty A sẽ hoàn trả số tiền cọc là 500.000.000 đồng cho ông L từ ngày 21/8/2023 đến ngày 01/9/2023.

Xét thấy các bên ký kết Hợp đồng thanh lý mua bán nhà ngày 21/8/2023 xuất phát từ sự tự nguyện của các bên, hợp đồng được lập thành văn bản có sự xác nhận của hai bên, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hợp đồng thanh lý mua bán nhà có hiệu lực pháp luật và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng. Đồng thời việc hai bên thỏa thuận chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng nhượng quyền đồng sở hữu số 06 thông qua việc ký kết Hợp đồng thanh lý mua bán nhà lập ngày 21/8/2023 là phù hợp với quy định tại Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử không xem xét quyền, nghĩa vụ của các bên theo Hợp đồng nhượng quyền đồng sở hữu số 06 mà Hội đồng xét xử chỉ xem xét quyền và nghĩa vụ của các bên căn cứ theo các điều khoản thỏa thuận tại Hợp đồng thanh lý mua bán nhà lập ngày 21/8/2023 làm cơ sở giải quyết vụ án.

[4.5]. Về số tiền phải thanh toán:

Căn cứ Phiếu thu lập ngày 17/6/2023 thể hiện Công ty trách nhiệm hữu hạn A đã nhận tiền cọc căn nhà số 06 của ông Nguyễn Đức L với số tiền là 500.000.000 đồng.

Căn cứ Hợp đồng thanh lý mua bán nhà lập ngày 21/8/2023 thể hiện Công ty trách nhiệm hữu hạn A cam kết sẽ hoàn trả số tiền cọc là 500.000.000 đồng cho ông L từ ngày 21/8/2023 đến ngày 01/9/2023, số tiền được chuyển vào số tài khoản 100871901598, đứng tên Nguyễn Đức L tại Ngân hàng Vietcombank.

Tại khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“1. Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận”.*

Tại khoản 1 Điều 351 của Bộ luật Dân sự năm 2015 có quy định: *“1. Bên có nghĩa vụ mà vi phạm nghĩa vụ thì phải chịu trách nhiệm dân sự đối với bên có quyền. Vi phạm nghĩa vụ là việc bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ đúng thời hạn, thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ hoặc thực hiện không đúng nội*

dung của nghĩa vụ.”

Đến nay đã quá thời hạn, phương thức đã thỏa thuận nhưng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền, bị đơn là bên có lỗi. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức L về việc buộc bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn A phải trả số tiền mà bị đơn đã nhận của nguyên đơn là 500.000.000 đồng là phù hợp với thỏa thuận của các bên và phù hợp với quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

[4.6]. Về trả tiền lãi:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tạm tính từ ngày 02/9/2023 đến ngày 17/7/2025 theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với số tiền là 93.835.616 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Về thời gian tính lãi và mức lãi suất: Căn cứ Hợp đồng thanh lý mua bán nhà lập ngày 21/8/2023, bị đơn Công ty A cam kết sẽ hoàn trả số tiền cọc là 500.000.000 đồng cho nguyên đơn ông L từ ngày 21/8/2023 đến ngày 01/9/2023. Như vậy, giữa các đương sự có thỏa thuận về thời hạn trả tiền.

Tại khoản 1 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015 có quy định: “1. *Trường hợp 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.*”.

Tại khoản 2 Điều 280 của Bộ luật Dân sự năm 2015 có quy định: “2. *Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xác định thời điểm bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn từ ngày 02/9/2023.

Tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015 có quy định: “2. *Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này*”.

Căn cứ thỏa thuận giữa nguyên đơn, bị đơn tại Hợp đồng thanh lý mua bán nhà ngày 21/8/2023 thì các bên có thỏa thuận về thời hạn trả tiền, các bên không có thỏa thuận về lãi suất phát sinh do chậm trả tiền. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định mức lãi suất làm cơ sở tính tiền lãi phát sinh do chậm trả tiền là 10%/năm.

Hội đồng xét xử xác định số tiền lãi mà bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn cụ thể như sau: $500.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/365 \times 685 \text{ ngày} = 93.835.616 \text{ đồng}$.

Như vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tạm tính từ ngày 02/9/2023 đến ngày 17/7/2025 với số tiền là 93.835.616 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

[4.7]. Về trách nhiệm trả tiền:

Căn cứ Hợp đồng sang nhượng quyền đồng sở hữu; Căn cứ Hợp đồng thanh lý mua bán nhà lập ngày 21/8/2023 thì pháp nhân giao dịch với nguyên đơn ông Nguyễn Đức L là Công ty trách nhiệm hữu hạn A.

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên mã số doanh nghiệp 0315107236, đăng ký lần đầu ngày 13/6/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 23/6/2023 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên mã số doanh nghiệp 0315107236, đăng ký lần đầu ngày 13/6/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 04/11/2024 thì Công ty trách nhiệm hữu hạn A đã đổi tên thành Công ty trách nhiệm hữu hạn A1. Như vậy, đến thời điểm nguyên đơn ông Nguyễn Đức L khởi kiện ra Tòa án thì bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn A đã được chuyển đổi hình thức thành pháp nhân khác với tên gọi là Công ty trách nhiệm hữu hạn A1.

Tại khoản 1 Điều 87 của Bộ luật Dân sự năm 2015 có quy định: *“1. Pháp nhân phải chịu trách nhiệm dân sự về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện nhân danh pháp nhân.”*

Tại Điều 92 của Bộ luật Dân sự năm 2015 có quy định: *“1. Pháp nhân có thể được chuyển đổi hình thức thành pháp nhân khác.*

2. Sau khi chuyển đổi hình thức, pháp nhân được chuyển đổi chấm dứt tồn tại kể từ thời điểm pháp nhân chuyển đổi được thành lập; pháp nhân chuyển đổi kế thừa quyền, nghĩa vụ dân sự của pháp nhân được chuyển đổi”.

Tại khoản 3 Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 có quy định: *“3. Trường hợp thay đổi chủ sở hữu của tổ chức và có việc chuyển giao quyền, nghĩa vụ cho chủ sở hữu mới thì chủ sở hữu mới kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng”.*

Trong trường hợp này, khi thực hiện các giao dịch với nguyên đơn ông Nguyễn Đức L thì bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn A xác lập với tư cách nhân danh pháp nhân. Việc bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn A chuyển đổi hình thức thành pháp nhân khác với tên gọi mới cũng không làm thay đổi quyền, nghĩa vụ của pháp nhân và pháp nhân mới là Công ty trách nhiệm hữu hạn A1 phải kế thừa quyền, nghĩa vụ dân sự của Công ty trách nhiệm hữu hạn A. Do đó, trách nhiệm thanh toán khoản tiền gốc và lãi cho nguyên đơn ông Nguyễn Đức L là thuộc về Công ty trách nhiệm hữu hạn A1.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn A (tên mới là Công ty trách nhiệm hữu hạn A1) phải thanh toán cho nguyên đơn ông Nguyễn Đức L tổng số tiền tạm tính đến ngày 17/7/2025 là 593.835.616 (năm trăm chín mươi ba triệu tám trăm ba mươi lăm nghìn sáu trăm mười sáu) đồng, trong đó: tiền gốc là 500.000.000 đồng và tiền lãi là 93.835.616 đồng.

[5]. Xét, lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 74, Điều 91; khoản 2 Điều 92; Điều 93; Điều 95; Điều 147; Điều 227; Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án;

Căn cứ các Điều 87, Điều 92, Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 280, Điều 351, Điều 357, Điều 422, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lỗi, lỗi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Nghị quyết 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức L về việc tranh chấp hợp đồng dân sự với bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn A (tên mới là Công ty trách nhiệm hữu hạn A1).

2. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn A (tên mới là Công ty trách nhiệm hữu hạn A1) phải thanh toán cho ông Nguyễn Đức L số tiền tạm tính đến ngày 17/7/2025 là 593.835.616 (năm trăm chín mươi ba triệu tám trăm ba mươi lăm nghìn sáu trăm mười sáu) đồng.

3. Về án phí:

3.1. Công ty trách nhiệm hữu hạn A (tên mới là Công ty trách nhiệm hữu hạn A1) phải chịu 27.753.425 (hai mươi bảy triệu bảy trăm năm mươi ba nghìn bốn trăm hai mươi lăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Hoàn lại cho ông Nguyễn Đức L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.452.600 (mười ba triệu bốn trăm năm mươi hai nghìn sáu trăm) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0052006 ngày 04 tháng 3 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các đương sự có quyền thỏa thuận nơi thực hiện việc giao nhận tiền. Trường hợp các đương sự không thỏa thuận được thì thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được giao bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế 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.

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

Nơi nhận:

- TAND TP. Hồ Chí Minh (1);
- VKSND TP. Hồ Chí Minh (1);
- VKSND Khu vực 10 – TP.HCM (2);
- Thi hành án dân sự TP. HCM (1);
- Các đương sự (4);
- Lưu hồ sơ (1)

Ngô Thị Thùy Dương

2AAKKBP*εεβχαη+

