TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 500/2019/DS-PT Ngày: 30-5-2019 V/v tranh chấp hợp đồng góp vốn mua bán căn hộ.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Kim Anh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền
Bà Huỳnh Thị Như Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Ngọc Phương Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và ngày 30 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 546/2018/TLPT–DS ngày 06 tháng 11 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng góp vốn mua bán căn hộ.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 728/2018/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2313/2019/QĐ-PT ngày 23 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

Nguyên đơn:

1. Ông **Trịnh Hoàng B**, sinh năm 1957.
Địa chỉ: Số 18/10 đường Phù Đổng Thiên Vương, Phường 11, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông **Tô Minh C**, sinh năm 1965.
Địa chỉ nơi ở: Số 13/22 đường K, Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện hợp pháp của ông Tô Minh C:

Ông **Trịnh Hoàng B**, sinh năm 1957.

Địa chỉ thường trú: Số 18/10 đường P, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 008731, Quyển số 7/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 11/7/2016 lập tại Văn phòng công chứng Trung Tâm)

Bị đơn: **Công ty Trách nhiệm hữu hạn K**.

Địa chỉ trụ sở: Phòng 1901, Tầng số 19, Tòa nhà S, Số 37 đường T, Phường G, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Hoàng Đại D.**

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

Ông **Phan Ngọc G**, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số 497/83/40 đường O, Phường S, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số 02/GUQ-2018 ngày 21/5/2018 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn K do đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Hoàng Đại D ký).

Người kháng cáo:

Ông **Tô Minh C**, ông **Trịnh Hoàng B** – Nguyên đơn.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn K – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 03/6/2014, đơn khởi kiện bổ sung và trong các bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn trình bày như sau:

Ông Trịnh Hoàng B và ông Tô Minh C có ký kết với Công ty Trách nhiệm hữu hạn K (Sau đây gọi tắt là Công ty) hợp đồng số 04-KĐD ngày 16/4/2011 về việc ông B và ông C góp vốn mua Căn hộ Cao cấp Kim Đại D tại số 82 đường H, phường R, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo hợp đồng, ông B và ông Cgóp vốn để được mua các tầng 4, 5 và 6 khu A, diện tích 527m^2/tầng, tổng giá trị góp vốn là 11,067,000,000 đồng. Do phải thanh toán hết một lần bằng tiền mặt ngay sau khi ký kết hợp đồng nên bên Công ty đồng ý giảm số tiền là 367,000,000 đồng trên giá trị hợp đồng. Vì vậy, ông Trịnh Hoàng B và ông Tô Minh C đã góp cho Công ty số tiền là 10,700,000,000 đồng theo Phiếu thu tiền ngày 16/4/2011 của Công ty. Sau đó, ông Trịnh Hoàng B và ông Tô Minh C đã nhiều lần đốc thúc Công ty thực hiện dự án và bàn giao căn hộ như đã thỏa thuận nhưng đến nay dự án vẫn chưa được thực hiện.

Nguyên đơn yêu cầu Công ty tiếp tục thực hiện hợp đồng, bàn giao căn hộ theo hợp đồng, nếu không thực hiện thì trả lại số tiền là 10,700,000,000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn – ông Phan Ngọc G trình bày:

Công ty xác nhận là chủ dự án chung cư cao tầng tại số 82 đường H, Phường R, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Do có khó khăn về kinh tế nên Công ty đã tạm dừng triển khai dự án nói trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Hoàng Đại D xác định không ký vào Hợp đồng mua bán căn hộ với ông Tô Mình Cường, ông Trịnh Hoàng B, nhưng không yêu cầu giám định chữ ký trong các tài liệu này. Bản thân ông Hoàng Đại D chỉ có quan hệ vay mượn tiền cá nhân với ông Tô Minh C theo giấy nhận nợ ngày 15/4/2011 và không biết ông Trịnh Hoàng B là ai. Do đó, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, nhưng cá nhân ông Dương thì đồng ý trả tiền cho ông Tô Minh C.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn có ý kiến bổ sung là hiện nay, nguyên đơn đang quản lý phần đất dự án nên đề nghị nguyên đơn trả đất này cho bị đơn để bị đơn tiếp tục thực hiện dự án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 728/2018/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 290, khoản 2 Điều 305 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Căn cứ vào các Điều 2, 6, 7, 9, 30 Luật Thi hành án dân sự 2008;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn K phải trả cho ông Trịnh Hoàng B và ông Tô Minh C số tiền đã nhận 10,700,000,000 đồng (mười tỷ bảy trăm triệu đồng) và tiền lãi là 2,634,875,000 đồng (hai tỷ sáu trăm ba mươi bốn triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng), tổng cộng là 13,334,875,000 đồng (mười ba tỷ ba trăm ba mươi bốn triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Trịnh Hoàng B và ông Tô Minh C cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nói trên, hàng tháng Công ty

Trách nhiệm hữu hạn K còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền và còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 28/9/2018, Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Đơn kháng cáo của bị đơn - Công ty Trách nhiệm hữu hạn K, kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Ngày 02/10/2018, Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Đơn kháng cáo của nguyên đơn - Ông Tô Minh C, ông Trịnh Hoàng B, kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu được xem xét về tiền lãi theo thỏa thuận đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, các đương sự giữ nguyên đơn kháng cáo và không tự thỏa thuận giải quyết vụ án.

Nguyên đơn kháng cáo, căn cứ Biên bản thỏa thuận thì nguyên đơn đang giữ đất, chỉ giao lại đất theo thỏa thuận khi nào bị đơn đủ trả tiền vốn, lãi theo thỏa thuận từ khi nhận tiền đến khi trả xong vốn và lãi theo quy định. Việc đổ đất và xây dựng nhà tạm trên đất nguyên đơn xác định là trái phép, sẽ tự nguyện tháo dỡ trả đất mà không yêu cầu tranh chấp khi đã nhận đủ tiền theo quyết định của Tòa án.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do đây là khoản tiền vay của cá nhân ông Hoàng Đại D với ông Trịnh Hoàng B, nhưng không đưa cá nhân ông Hoàng Đại D vào tham gia tố tụng với tư cách là người liên quan. Trong khi nguyên đơn thừa nhận số tiền 10,700,000,000 đồng khoản tiền góp vốn mua căn hộ chính là số tiền vay tại giấy nhận nợ ngày 15/4/2011. Bị đơn thừa nhận có nợ số tiền nêu trên và đồng ý trả 5,000,000,000 đồng do hiện nay ông Hoàng Đại D làm ăn khó khăn.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn, nhưng không làm rõ tài sản tranh chấp là tài sản chung hay riêng để đưa vợ của các ông B và ông Clà người liên quan vào tham gia vụ án mới đảm bảo quyền lợi của những người này. Bà Đào Ngọc M là người cùng ký trong cam kết thỏa thuận với nguyên đơn không được cùng tham gia tố tụng trong vụ án này làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà M và Công ty Kim Đại D với căn cứ bản chính của Biên bản thỏa thuận do ông C đang cất giữ. Ngoài ra, Tòa án sơ thẩm nhận định các bên thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ từ thời điểm

ký Biên bản thỏa thuận ngày 10/01/2013, nhưng vẫn xác định quan hệ tranh chấp Hợp đồng góp vốn mua căn hộ là không đúng.

Bị đơn xác định nguyên đơn hiện đang giữ đất để cho thuê giữ xe, xây hai ụ bê tông để rửa xe làm thay đổi hiện trạng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ, không đưa những người này vào tham gia tố tụng.

Căn cứ vào Giấy mượn nợ ngày 15/4/2011 giữa ông Hoàng Đại D và ông Trịnh Hoàng B; chữ ký trong Biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 10/01/2013 là chữ ký bằng con dấu, nhưng xác nhận con dấu có chữ ký này do ông Hoàng Đại D từng sử dụng, không phải chữ ký sống của bị đơn. Ngoài ra, Biên bản thỏa thuận ghi địa chỉ không chính xác, nhưng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ. Đồng thời, quyết định của bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải trả tiền nhưng không buộc nguyên đơn trả lại đất là không đảm bảo quyền lợi cho bị đơn.

Do đó, đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại. Tuy nhiên, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác nhận, yêu cầu của bà Đào Ngọc M hiện đang được Tòa án thụ lý, giải quyết bằng vụ án khác.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn sửa án sơ thẩm theo hướng tính lãi suất cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc hủy án sơ thẩm, nhưng chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn về việc buộc nguyên đơn giao lại đất ngay khi nhận đủ tiền vốn và lãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa;

Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1]Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn được làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại Điều 271; Điều 272; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đương sự đã đóng tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận về hình thức.

[2]Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn mua căn hộ, nếu không giao được căn hộ thì phải trả tiền và lãi theo Biên bản thỏa thuận cam kết ngày 10/01/2013, cần xác định yêu cầu trả lại tiền vốn và lãi từ Biên bản thỏa thuận cam kết nêu trên là căn cứ từ Hợp đồng góp vốn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp Hợp đồng góp vốn mua căn hộ là có căn cứ để chấp nhận. Tuy nhiên, bị đơn mặc dù không có yêu cầu phản tố để xác định số tiền 10,700,000,000 đồng là Hợp đồng vay tài sản của cá nhân ông Hoàng Đại D, nhưng trong quá trình xem xét giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng không có căn cứ số tiền này là Hợp đồng vay tài sản. Do đó không xét quan hệ tranh chấp Hợp đồng vay tài sản là có căn cứ, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về phần này.

[3]Về những người tham gia tố tụng:

[3.1]Bị đơn kháng cáo cho rằng không đưa vợ của các nguyên đơn vào tham gia tố tụng để xác định đây là tài sản chung hay riêng, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của họ. Hội đồng xét xử xét thấy do nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng góp vốn. Nguyên đơn là người có quyền lợi nếu được chấp nhận yêu cầu và tài sản phát sinh trong quá trình hôn nhân nếu có sẽ là tài sản chung của vợ chồng, các nguyên đơn không yêu cầu xác định đây là tài sản riêng trong vụ án này. Do đó vợ của các đồng nguyên đơn nếu có tranh chấp thì giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu. Tòa án cấp sơ thẩm không cần đưa họ vào tham gia tố tụng là có cơ sở, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về phần này.

[3.2]Đối với những người đang quản lý sử dụng đất theo kháng cáo của bị đơn nêu do nguyên đơn cho thuê lại đất của Công ty để làm chỗ để xe, sửa xe… Hội đồng xét xử xét thấy căn cứ Biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 10/01/2013 có nội dung Công ty đồng ý giao phần đất của Công ty cho nguyên đơn giữ, nguyên đơn đồng thời thừa nhận đang quản lý sử dụng và có khai thác bằng việc cho để xe, rửa xe, nhưng xác định là trái phép đã bị xử lý vi phạm hành chính buộc tháo dỡ và cam kết tháo dỡ toàn bộ công trình trái phép trả đất cho bị đơn ngay khi nhận đủ tiền vốn vài lãi theo bản án. Xác định không có bất cứ yêu cầu tranh chấp đối với tài sản nguyên đơn đã đầu tư xây dựng trái phép trên đất. Do đó, không cần thiết phải hủy án để xác minh đưa những người đang thực tế quản lý sử dụng vì nếu việc quản lý sử dụng trái phép không có căn cứ pháp luật sẽ bị cưỡng chế theo quy định.

[3.3] Xét kháng cáo của bị đơn yêu cầu đưa bà Đào Ngọc M vào tham gia tố tụng với lý do làm ảnh hưởng đến quyền lợi bà Mai khi bản chính Biên bản

thỏa thuận và cam kết có nội dung thỏa thuận liên quan đến bà Mai do nguyên đơn trong vụ án này đang giữ. Hội đồng xét xử xét thấy căn cứ nội dung Biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 01/01/2013 mặc dù Công ty có cam kết liên quan đến bà Mai, nhưng số tiền và Hợp đồng góp vốn không liên quan nhau. Bị đơn thừa nhận đang thụ lý bằng một vụ án khác là có đảm bảo quyền lợi cho bà Đào Ngọc M. Về bản chính của Biên bản thỏa thuận cam kết mặc dù do nguyên đơn trong vụ án này đang giữ, nhưng bị đơn thừa nhận con dấu đóng trong Hợp đồng là của Công ty, chữ ký nêu không trực tiếp ký, nhưng là chữ ký được đóng từ mộc ghi tên ông D, nhưng không yêu cầu giám định chữ ký, đồng thời xác định mộc khắc dấu tên đúng do ông D từng sử dụng, nhưng đã thất lạc không rõ lý do, nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Do đó, kháng cáo của bị đơn về phần này không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Về nội dung:

[4.1]Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại toàn bộ số tiền góp vốn mua căn hộ và kèm tiền lãi theo lãi suất thỏa thuận tại Biên bản thỏa thận ngày 10/01/2013 cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Căn cứ cho yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Hợp đồng góp vốn mua căn hộ cao cấp Kim Đại D ngày 16/4/2011; Biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 10/01/2013; Phiếu thu ngày 16/4/2011. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do, số tiền 10,700,000,000 đồng là tiền vay của cá nhân ông Hoàng Đại D, không liên quan đến Công ty; căn cứ Giấy mượn nợ ngày 15/4/2011 có nội dung ông Dương vay ông B số tiền 10,700,000,000 đồng; trong khi Hợp đồng góp vốn và Biên bản thỏa thuận ông D không trực tiếp ký tên. Do đó, vấn đề cần đặt ra để Hội đồng xét xử xem xét là xác định số tiền 10,700,000,000 đồng là tiền vay cá nhân ông Hoàng Đại D với ông Trịnh Hoàng B hay là số tiền của ông Trịnh Hoàng B và ông Tô Minh C góp vốn mua căn hộ của Công ty Kim Đại D làm căn cứ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn.

[4.2]Căn cứ Giấy mượn nợ ngày 15/4/2011 có nội dung ông Hoàng Đại D có nợ của ông Tô Minh C số tiền 10,700,000,000 đồng cam kết sẽ trả số tiền này trong vòng 90 ngày; Ngày 16/4/2011, ông Hoàng Đại D đại diện Công ty TNHH Kim Đại D ký Hợp đồng góp vốn mua căn hộ cao cấp Kim Đại D với ông Tô Minh C và ông Trịnh Hoàng B, đồng thời cùng ngày Công ty lập Phiếu thu nhận số tiền 10,700,000,000 đồng của ông Tô Minh C và ông Trịnh Hoàng B theo Hợp đồng góp vốn đã ký kết. Bị đơn nêu có nhận số tiền nêu trên nhưng là tiền

vay cá nhân, không phải góp vốn với Công ty, đủ cơ sở xác định ông Hoàng Đại D đã nhận số tiền 10,700,000,000 đồng của ông Tô Minh C.

[4.3]Tại bản tự khai (bút lục 494) và tại phiên tòa phúc thẩm ông Tô Minh C nêu ban đầu là cho ông Hoàng Đại D vay để làm dự án xây dựng căn hộ Kim Đại D và thế chấp tài sản là 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án, nhưng do ông Hoàng Đại D yêu cầu lấy lại Giấy nên chính ông Dương đồng ý chuyển số tiền vay sang Hợp đồng góp vốn mua căn hộ với Công ty. Người đại điện của bị đơn nêu số tiền nêu trên là tiền vay cá nhân của ông Dương, Hợp đồng góp vốn và phiếu thu đúng là con dấu của Công ty, nhưng chữ ký là từ con dấu khắc chữ ký của ông Dương nên không đảm bảo tính pháp lý, nhưng lại thừa nhận con dấu của ông Dương nhưng bị thất lạc là không có căn cứ để chấp nhận. Đủ cơ sở xác định ông Hoàng Đại D sau khi vay số tiền 10,700,000,000 đồng của ông Tô Minh C. Các bên thống nhất chuyển số tiền vay sang góp vốn mua căn hộ và ký lại Hợp đồng. Việc ông Tô Minh C đưa thêm ông Trịnh Hoàng B vào tham gia góp vốn là hoàn toàn tự nguyện, không làm thay đổi giá trị Hợp đồng, không ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty. Cần xác định các bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng vay chuyển sang Hợp đồng góp vốn là hợp pháp cần được công nhận.

[4.4]Căn cứ Biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 10/01/2013 có nêu nội dung "*Do tình hình tài chính của Công ty.. đang gặp khó khăn nên dự án ... không còn khả năng thực hiện được nữa, Công ty sẽ chuyển nhượng dự án cho Công ty khác thực hiện và cam kết trả lại số tiền đã nhận. ...Công ty đồng ý trả thêm lãi suất 1,5%/tháng của số tiền đã nhận góp vốn…Thời gian được tính từ ngày nhận tiền*." Do đó cần xác định ngày nhận tiền bắt đầu từ ngày 16/4/2011 Công ty lập phiếu thu nhận tiền.

[4.5]Từ những căn cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng số tiền 10,700,000,000 đồng là góp vốn mua căn hộ với Công ty Kim Đại D, buộc bị đơn phải trả số tiền nêu trên và tiền lãi theo quy định là có cơ sở để chấp nhận. Tuy nhiên căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HDTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân nhân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và một số vấn đề cần rút kinh nghiệm trong việc giải quyết các vụ án có tranh chấp về lãi, lãi suất – nay gọi tắt là Nghị quyết 01/2019/NQ-HDTP, thì tiền lãi các bên thỏa thuận không vượt quá 20%/năm cần được công nhận. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn về mức lãi suất theo Biên bản thỏa thuận là 1.5%/tháng cho đến khi xét xử sơ thẩm cần được chấp nhận, sửa án sơ thẩm về phần này.

[4.6]Được tính cụ thể như sau: thời gian từ ngày 16/4/2011 – ngày 31/12/2016 là 05 năm 8 tháng 14 ngày; từ ngày 01/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 24/9/2018 là 01 năm 8 tháng 23 ngày. Tiền lãi được tính theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 4; điểm a khoản 2 Điều 5 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP như sau:

- 10,700,000,000 x (68 tháng 14 ngày) x (13.5%/12) = 8,231,675,000.

- 10,700,000,00 x (20 tháng 23 ngày) x (18%/12) = 3,333,050,000.

Tổng cộng: 10,700,000,000 + 8,231,675,000+ 3,333,050,000 = 22,264,725,000.

[4.7] Buộc bị đơn phải có trách nhiệm trả số tiền 22,264,725,000 đồng là bao gồm tiền vốn gốc là tiền lãi cho nguyên đơn.

[5]Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn buộc nguyên đơn phải có nghĩa vụ giao đất khi nhận đủ tiền. Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ Biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 10/01/2013 thì bị đơn đồng ý giao đất cho nguyên đơn giữ cho đến khi thanh toán xong tiền vốn và lãi. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận số tiền 10,700,000,000 đồng là tiền góp vốn mua căn hộ buộc bị đơn trả tiền nhưng không buộc nguyên đơn trả đất là không giải quyết triệt để vụ án. Do đó, cần sửa lại phần này chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

[6]Về án phí:

[6.1]Án phí sơ thẩm nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, do sửa án sơ thẩm về số tiền lãi được tính lại như trên, nên cần sửa lại án phí dân sự sơ thẩm cụ thể, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán là 22,264,725,000 đồng, cụ thể án phí là 112,000,000 + [(22,264,725,000 – 4,000,000,000) x 0.1%] = 112,000,000 + 18,264,725 = 130,264,725 đồng.

[6.2] Án phí phúc thẩm: do sửa án sơ thẩm nguyên đơn và bị đơn không phải chịu án phí.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

- Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009.

- 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.

- Nghị quyết 01/2019/NQ – HĐTP ngày của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân nhân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và một số vấn đề cần rút kinh nghiệm trong việc giải quyết các vụ án có tranh chấp về lãi, lãi suất.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 728/2018/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tô Minh C, ông Trịnh Hoàng B, yêu cầu Công ty TNHH Kim Đại D thanh toán số tiền đã nhận và tiền lãi theo Biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 10/01/2013.

Buộc Công ty TNHH Kim Đại D phải thanh toán cho ông Tô Minh C, ông Trịnh Hoàng B số tiền 22,264,725,000 đồng (hai mươi hai tỷ, hai trăm sáu mươi bốn triệu, bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng). Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Buộc ông Tô Minh C, ông Trịnh Hoàng B phải có nghĩa vụ giao trả lại toàn bộ diện tích đất đang quản lý theo Biên bản thỏa thuận cam kết ngày 10/01/2013 cho Công ty TNHH Kim Đại D ngay sau khi nhận đủ số tiền 22,264,725,000 đồng (hai mươi hai tỷ, hai trăm sáu mươi bốn triệu, bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng) nêu trên.

2. Công ty TNHH Kim Đại D tiếp tục trả lãi là 1.5%/tháng trên số tiền 10,700,000,000 đồng theo thỏa thuận kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thanh toán xong số tiền 22,264,725,000 đồng (hai mươi hai tỷ, hai trăm sáu mươi bốn triệu, bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Thi hành án tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Án phí:

- Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu, hoàn trả cho ông Trịnh Hoàng B và ông Tô Minh C số tiền 59,350,000 đồng (năm mươi chín triệu, ba

trăm năm mươi nghìn đồng) và 59,216,250 đồng (năm mươi chín triệu, hai trăm mười sáu nghìn, hai trăm năm mươi đồng) theo Biên lai thu số AE/2011/06342 ngày 18/7/2014 và số AA/2016/0022987 ngày 24/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 130,264,725 đồng (Một trăm ba mươi triệu, hai trăm sáu mươi bốn nghìn, bảy trăm hai mươi lăm đồng), nộp tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

- Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn và bị đơn không phải chịu, hoàn lại số tiền 300,000 đồng (ba trăm nghìn đồng) cho ông Tô Minh C theo Biên lai thu số AA/2018/0002821 ngày 03/10/2018; hoàn lại 300,000 đồng (ba trăm nghìn đồng) cho ông Trịnh Hoàng B theo Biên lai thu số AA/2018/0002820 ngày 03/10/2018; hoàn lại 300,000 đồng (ba trăm nghìn đồng) cho Công ty TNHH Kim Đại D theo Biên lai thu số AA/2018/0002793 ngày 28/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP.Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Quận 12;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Châu Kim Anh