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: **105**/2019/KDTM-PT
Ngày: 30-01-2019
V/v tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư.

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: Ông Đào Quốc Thịnh

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thương

Bà Phạm Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Thái – 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 Tôn Mạnh Hùng – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 25/01 và ngày 30/01/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 110/2017/TLPT-KDTM ngày 20 tháng 10 năm 2017 về việc *"Tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư"*.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1447/2017/KDTM-ST ngày 09/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6280/2018/QĐ-PT ngày 21/12/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 256/QĐ-PT ngày 09/01/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP E

Địa chỉ: Tầng 8 VC, số 72 đường Lê T, phường B, Quận X , Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Đình P, sinh năm 1977 (có mặt)

(Theo văn bản ủy quyền số 386/2015/EIB/UQ-TGĐ ngày 08/12/2015)

Địa chỉ: 80/21 đường 49, khu phố 7, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty P (từ ngày 29/4/2016 đổi thành Công ty cổ phần P)

Địa chỉ: số 12 cao ốc 36 đường Bùi T, Phường Bến T, Quận X , Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Thị Hồng N, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: Khu 4, thị trấn Tân P, huyện Tân P, ĐN.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 13/4/2018 của Công ty cổ phần phát triển và kinh doanh nhà)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: 51 Tân T, Phường B, quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Phạm Thị Tuyết V, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: Số 140Bis đường Nguyễn Bá T, Phường 12, quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: 168 Trần Mai N, Phường 12, quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ông Hàn Thọ Q, sinh năm 1950 (có mặt)

Địa chỉ: số 140Bis đường Nguyễn Bá T, Phường 12, quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: 168 Trần Mai N, Phường 12, quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1960

Địa chỉ: số 121 đường D2, Phường 25, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 86/2 đường Phổ Q, Phường 2, quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà H: Ông Lê Công Đ, sinh năm 1960 (có mặt)

(Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 011331, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2016 của Văn phòng công chứng Gia Định)

Địa chỉ: 121 đường D2, Phường 25, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Bà Trần Thị H1, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Số 424 đường CM, Phường 4, quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị H1: Ông Nguyễn Năng Q, sinh năm 1973 – Văn phòng Luật sư Tâm Nguyên L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Địa chỉ: 25A Hòa H, Phường 12, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Bà Phạm Thị P1, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ: Số 18 đường NT, Phường 7, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/ Ông Võ Minh T, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 108/6 đường 3/2 Phường 14, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Bà Trần Thị Băng T, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 629/64 Nguyễn Đ, Phường 2, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

9/ Bà Lê Thị Liễu N, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 283/27 đường C, Phường 12, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

10/ Công ty TNHH S

Địa chỉ: Số 60/100 đường Lý C, Phường 8, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Cao M – Giám đốc (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Ngân hàng TMCP E trình bày:

Ngày 27/9/2001, Ngân hàng TMCP E(*sau đây viết tắt theo tên giao dịch là E*) và Công ty S *(sau đây gọi là Công ty S)* ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2001/HĐ/CNQSDĐ, nội dung: E chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất 4.100m^2 thuộc một phần thửa 261,263,267,268,270,271 và trọn thửa 266 tờ bản đồ thứ 2 bộ địa chính xã An K, huyện Gnay là phường Bình K, Quận C (*sau đây gọi tắt là Lô đất tại phường Bình K Quận C*) cho Công ty S. Công ty S đã thanh toán tiền cho E, nhưng chưa chuyển tên quyền sử dụng đất cho Công ty S.

Do vị trí lô đất này nằm trong khu quy hoạch dự án 131ha đô thị An P– An K của Công ty TNHH P (*từ ngày 29/4/2016 đổi thành Công ty cổ phần P- sau đây viết tắt là Công ty P*), nên ngày 11/5/2004, E và Công ty P ký Biên bản thỏa thuận số 488/BBTT về việc đền bù hỗ trợ khu đất khoảng 4.100m^2 của E trong dự án Khu đô thị An P- An K, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại Biên bản thỏa thuận có nội dung: Việc thực hiện đền bù hỗ trợ được thể hiện thông qua một hợp đồng kinh tế cụ thể giữa hai bên.

Thực hiện thỏa thuận trên: Ngày 10/12/2004, E đã giao thực tế Lô đất tại phường Bình K Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty P; cùng ngày Công ty P trợ cấp đền bù cho E số tiền là 921.900.000 đồng; Ngày 02/02/2005, E và Công ty phát triển kinh doanh nhà đã ký Hợp đồng kinh tế số 146/HĐ-KH (*Sau đây gọi là Hợp đồng số 146*) về việc góp đất để xây dựng hạ tầng cơ sở khu đô thị An P- An K thuộc Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó:

- E giao Lô đất tại phường Bình K Quận C (diện tích đo đạc thực tế 4.132,6m^2) cho Công ty P;

- Công ty P giao cho E 12 nền nhà (141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152 Đường số 5B khu D, lộ giới 32m) loại 100m^2/nền, tổng diện tích 1.200m^2;

- E sẽ đóng góp cho Công ty P suất đầu tư hạ tầng cơ sở với đơn giá 2.178.377 đồng/m^2 (theo Biên bản thỏa thuận số 488/BBTT). Công ty P làm phụ lục hợp đồng chuyển nhượng nền đất xây dựng nhà theo danh sách khách hàng nhận nền của E như tinh thần Biên bản thỏa thuận số 488/BBTT (Điểm 4 Điều

3). E có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty P tổng giá trị hợp đồng là 3.705.520.000 đồng trong thời hạn không quá 07 ngày kể từ ngày ký hợp đồng; quá 03 tháng kể từ ngày đến hạn mà E không thanh toán thì Công ty P có quyền gia hạn thanh toán thêm một thời gian hoặc ra thông báo đơn phương đình chỉ hợp đồng và hoàn trả toàn bộ số tiền E đã thanh toán (Điều 4). Công ty P sẽ giao các nền nhà cho E trong thời hạn 03 năm kể từ ngày E chính thức bàn giao đất ở hoặc đất nông nghiệp cho Công ty P. Hai bên sẽ ký biên bản bàn giao nền và biên bản này sẽ được đính kèm theo hợp đồng (Điều 5.1).

Các bên thực hiện Hợp đồng số 146 như sau:

- Ngày 04/2/2005, E đã chuyển cho Công ty P 3.705.520.000 đồng (thông qua 03 ủy nhiệm chi của ông Võ Minh T và bà Huỳnh Thị C)

- Ngày 04/02/2005, Công ty P đã ký 12 phụ lục hợp đồng hoán đổi cho 06 khách hàng theo yêu cầu của phía E (thể hiện tại Văn bản số 43/EIB/PC-THN/05 ngày 02/02/2005 của E gửi Công ty P kèm theo danh sách khách hàng nhận nền của E để Công ty P ký phụ lục hợp đồng), cụ thể là các khách hàng: bà Huỳnh Thị C – Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146A, 146B, 146C; bà Phạm Thị Tuyết V – Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146D, 146N (*bà V nhận chuyển tên từ ông Võ Minh T để thực hiện tiếp hợp đồng*); ông Hàn Thọ Q – Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146E, 146F; bà Đỗ Thị H – Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146G, 146H; bà Trần Thị H1 – Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146L, 146K và bà Phạm Thị P1 – Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146M. Công ty P và khách hàng thỏa thuận với nhau: Phụ lục hợp đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng số 146/HĐ-KH ngày 02/02/2005.

Do thực tế, Công ty P không giao nền đất trong thời hạn theo hợp đồng (tức ngày 10/12/2007) và các phụ lục hợp đồng nên theo đơn khởi kiện ngày 14/10/2010, E khởi kiện Công ty P tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quá trình khởi kiện và giải quyết như sau:

- Bản án sơ thẩm số 604/2011/KDTM – ST ngày 06/5/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định: Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Chấm dứt việc thực hiện hợp đồng kinh tế số 146/HĐ – KH ngày 02/02/2005 ký giữa Ngân hàng TMCP E và Công ty TNHH P. Công ty P phải tiến hành bàn giao diện tích 4.132,6m^2 (một phần thửa số 8, 10, 20 và một phần đường thuộc tờ bản đồ số 1) tại đường Lương Đ, phường Bình K, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ngân hàng TMCP E. Công ty P có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP E số tiền 3.647.934.010 đồng.

- Ngày 19/5/2011 Công ty P có đơn kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm số 604/2011/KDTM – ST ngày 06/5/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tại Bản án số 180/2011/KDTM – PT ngày 30/9/2011 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử: Bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 604/2011/KDTM – ST ngày 06/5/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ngày 07/5/2014 bà Huỳnh Thị C, bà Phạm Thị Tuyết V, ông Hàn Thọ Q, bà Đỗ Thị H, bà Trần Thị H1 và bà Phạm Thị P1 có đơn đề nghị xem xét lại vụ án theo thủ tục giám đốc thẩm.

- Tại Quyết định giám đốc thẩm số 09/2015/KDTM-GĐT ngày 07/5/2015, Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định: Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 604/2011/KDTM – ST ngày 06/5/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án số 180/2011/KDTM – PT ngày 30/9/2011 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại với lý do yêu cầu đưa các khách hàng đã ký kết 12 phụ lục hợp đồng với Công ty P vào tham gia tố tụng để làm rõ và bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

- Ngày 29/9/2015 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1108/2015/QĐST-KDTM chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận X giải quyết theo thẩm quyền.

Nay E xác định lại yêu cầu khởi kiện theo Đơn khởi kiện ngày 14/10/2010, cụ thể E vẫn giữ yêu cầu:

- Hủy bỏ Hợp đồng số 146;

- Buộc Công ty P giao trả cho E 4.132,6m^2 đất mà Công ty P đã nhận theo Biên bản bàn giao ngày 10/12/2004;

- Buộc Công ty P hoàn trả 3.647.934.010 đồng, bao gồm:

+ 2.783.620.000 đồng (3.705.520.000 đồng là số tiền suất đầu tư hạ tầng cơ sở E đã giao cho Công ty P - 921.900.000 đồng tiền Công ty P đã trợ cấp đền bù cho E)

+ Tiền lãi chậm thanh toán cho E tính từ ngày 10/12/2007 đến ngày 04/5/2011 là 864.314.010 đồng (2.783.620.000 đồng x 9%/năm x 1.242 ngày = 864.314.010 đồng).

Về số tiền này, trong quá trình thi hành án theo Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 180/2011/KDTM-PT ngày 30/9/2011 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thì E đã nhận 3.538.495.991 đồng. E không đồng ý với yêu cầu của Công ty P về yêu cầu buộc E phải trả lại số tiền đã thi hành án, nếu trong trường hợp có quyết định có hiệu lực của Tòa án thì E sẽ thực hiện theo quyết định của Tòa án.

Đối với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các khách hàng đã ký Phụ lục hợp đồng hoán đổi với Công ty P thì E đồng ý giao

nền cho những khách hàng theo danh sách nếu có sự đồng ý của Công ty S vì danh sách khách hàng này là do Công ty S cung cấp cho E và trực tiếp giao dịch với Công ty S.

Người đại diện hợp pháp của Công ty P trình bày:

Xác nhận E và Công ty P ký Biên bản thỏa thuận số 488/BBTT ngày 11/5/2004, với nội dung như đại diện E trình bày.

Xác nhận việc ký và thực hiện Hợp đồng số 146 với E với nội dung như đại diện E trình bày.

Xác nhận ngày 04/02/2005, Công ty P đã ký 12 phụ lục hợp đồng hoán đổi (12 nền đất) cho 06 khách hàng như đại diện E đã trình bày. Phụ lục hợp đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng số 146.

Kể từ ngày 04/02/2005 Công ty P có trách nhiệm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của những khách hàng đã ký các Phụ lục hợp đồng với Công ty P.

Năm 2006, Công ty P tiến hành san lấp để triển khai hạ tầng kỹ thuật khu D theo đúng quy hoạch được duyệt theo Quyết định số 953/QĐKT-ĐB2 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc ý kiến thỏa thuận về quy hoạch – kiến trúc xây dựng tỉ lệ 1/500 khu nhà ở khu D, ngày 23/11/2006 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 8752/UBND-ĐT về xử lý quy hoạch thoát nước san lấp các rạch và chi lưu thoát nước thuộc phạm vi dự án 131ha An P– An K, theo đó yêu cầu Chủ đầu tư dự án duy trì và không san lấp các đoạn chi lưu của rạch Cá Trê nhằm đảm bảo giải quyết thoát nước cho toàn khu vực, yêu cầu các Chủ đầu tư điều chỉnh quy hoạch xây dựng công trình cho phù hợp, nên Công ty P phải điều chỉnh lại quy hoạch 1/500 tại khu D. Việc chậm giao và sau này là không có 12 nền đất tại khu D để giao cho 06 khách hàng không phải do lỗi của Công ty P, đây là trường hợp bất khả kháng được thỏa thuận trong Hợp đồng số 146 tại Điều 8.1. Do đó, Công ty P không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trước đây, trong quá trình giải quyết vụ án, Công ty P chỉ còn quỹ nền đất với nền đường lộ giới 18m diện tích 100m^2/nền do điều chỉnh quy hoạch được duyệt theo Quyết định số 953/QĐKT-ĐB2 của Sở Qui hoạch - Kiến trúc về việc ý kiến thỏa thuận về quy hoạch – kiến trúc xây dựng tỉ lệ 1/500 để bàn giao cho các khách hàng tuy nhiên các khách hàng không đồng ý nhận. Đến phiên tòa sơ thẩm, Công ty P đã cổ phần hóa và không còn nền đường lộ giới 18m diện tích 100m^2/nền để giao cho các khách hàng. Do đó Công ty P đề nghị phương thức giải quyết quyền lợi cho các khách hàng như sau: Thanh toán bằng tiền tương ứng với diện tích nền đã ký kết với các khách hàng theo 12 phụ lục hợp đồng, áp dụng theo giá thị trường do Công ty V thẩm định theo Chứng thư số 116/02/08/2017/CCTT – BĐS ngày 02/8/2017.

Công ty P yêu cầu E hoàn lại số tiền Công ty đã trả cho E theo Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 180/2011/KDTM-PT ngày 30/9/2011 của

Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là 3.538.495.991 đồng.

Tại bản khai ngày 03/01/2016 và Đơn yêu cầu độc lập ngày 14/3/2016 và tại phiên tòa sơ thẩm, bà Huỳnh Thị C trình bày:

Năm 2004, bà có ký các Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146A, 146B, 146C để mua của Công ty P 03 nền đất số 141, 142, 143 tại Dự án khu dân cư 131ha An P– An K, Quận C với giá 1.600.000.000 đồng/1 nền x 3 nền = 4.800.000.000 đồng. Đây là những nền đất trong số 12 nền đất được hoán đổi đất giữa E và Công ty P theo Hợp đồng 146. E đã có Công văn đề nghị Công ty P trực tiếp ký các Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146A, 146B, 146C với bà.

Bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của E, yêu cầu Công ty P và E tiếp tục thực hiện các Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146A, 146B, 146C và giao các nền đất số 141, 142, 143 tại Dự án khu dân cư 131ha An P– An K, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà nếu không thì yêu cầu hoán đổi vị trí khác tương đương. Trường hợp Công ty P không còn bất kỳ nền đất tương đương nào để giao, bà yêu cầu Công ty P và E phải liên đới chịu trách nhiệm thanh toán cho bà toàn bộ giá trị 03 nền đất theo giá thị trường, theo bà giá thị trường là khoảng 100.000.000 đồng/m^2.

Tại bản khai ngày 24/12/2015 và Đơn yêu cầu độc lập ngày 07/3/2016 và tại phiên tòa sơ thẩm, bà Phạm Thị Tuyết V trình bày:

Năm 2006 bà có ký Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146D để mua của Công ty P 01 nền đất số 152 với giá 1.670.000.000 đồng và mua lại nền đất số 149 với giá 1.600.000.000 đồng của ông Võ Minh T (ông T là người trực tiếp ký Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146N với Công ty P, ngày 01/11/2005 ông T đã có Đơn xin thay tên trên phụ lục lục hợp đồng chuyển cho bà V, ngày 10/3/2006 Công ty P đã duyệt để bà V thay tên cho ông tiếp tục hợp đồng với Công ty kinh doanh nhà) tại Dự án khu dân cư 131ha An P– An K, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Đây là những nền đất trong số 12 nền đất được hoán đổi đất giữa E và Công ty P theo Hợp đồng số 146. E đã có Công văn đề nghị Công ty P trực tiếp ký các Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146D, 146N, với bà và ông T.

Nay bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của E, yêu cầu Công ty P và E tiếp tục thực hiện các Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146D, 146N và giao các nền đất số 149, 152 tại Dự án khu dân cư 131ha An P– An K, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà. Nếu không còn quỹ đất nền đường lộ giới 30m bà đồng ý nhận nền đường lộ giới 18m như phía bên bị đơn đã cho xem. Trường hợp Công ty P không còn bất kỳ nền đất tương đương nào để giao, bà yêu cầu Công ty P và E phải liên đới chịu trách nhiệm thanh toán cho bà giá trị 02 nền đất theo giá thị trường, theo bà giá thị trường là khoảng 100.000.000 đồng/m^2.

Tại bản khai ngày 24/12/2015 và Đơn yêu cầu độc lập ngày 07/3/2016 và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Hàn Thọ Q trình bày:

Năm 2005 ông có ký các Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146E, 146F để mua của Công ty P 02 nền đất số 150, 151 tại Dự án khu dân cư 131ha An P– An K, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.670.000.000 đồng/1 nền x 2 nền = 3.340.000.000 đồng. Đây là những nền đất trong số 12 nền đất được hoán đổi đất giữa E và Công ty P theo Hợp đồng số 146. E đã có Công văn đề nghị Công ty P trực tiếp ký các Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146E, 146F với ông.

Nay ông đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của E, yêu cầu Công ty P và E tiếp tục thực hiện các Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146E, 146F và giao các nền đất số 150, 151 tại Dự án khu dân cư 131ha An P– An K, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông. Nếu không còn quỹ đất nền đường lộ giới 30m ông đồng ý nhận nền đường lộ giới 18m như phía bên bị đơn đã cho xem. Trường hợp Công ty P không còn bất kỳ nền đất tương đương nào để giao, ông yêu cầu Công ty P và E phải liên đới chịu trách nhiệm thanh toán cho ông giá trị 02 nền đất theo giá thị trường, theo ông giá thị trường là khoảng 100.000.000 đồng/m^2.

Tại bản khai ngày 23/12/2015 và Đơn yêu cầu độc lập ngày 07/3/2016 và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện của bà Đỗ Thị H trình bày:

Năm 2004 bà H có ký các Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146G, 146H để mua của Công ty P 02 nền đất số 144, 145 tại Dự án khu dân cư 131ha An P– An K, Quận C với giá 1.600.000.000 đồng/1 nền x 2 nền = 3.200.000.000 đồng. Đây là những nền đất trong số 12 nền đất được hoán đổi đất giữa E và Công ty P theo Hợp đồng số 146. E đã có Công văn đề nghị Công ty P trực tiếp ký các Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146G, 146H với bà H.

Nay bà H đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của E, yêu cầu Công ty P và E tiếp tục thực hiện các Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146G, 146H và giao các nền đất số 144, 145 tại Dự án khu dân cư 131ha An P– An K, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà H, nếu không thì yêu cầu hoán đổi vị trí khác tương đương. Nếu Công ty kinh doanh nhà không còn bất kỳ nền đất tương đương nào để giao, bà H yêu cầu Công ty P và E phải liên đới chịu trách nhiệm thanh toán cho bà toàn bộ giá trị 02 nền đất theo giá thị trường, theo bà H giá thị trường là khoảng 100.000.000 đồng/m^2.

Tại bản khai ngày 28/12/2015 và Đơn yêu cầu độc lập ngày 14/3/2016 và tại phiên tòa sơ thẩm, bà Trần Thị H1 trình bày:

Năm 2004 bà có ký các Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146L, 146K để mua của Công ty P 02 nền đất số 146, 147 tại Dự án khu dân cư 131ha An P– An K, Quận C với giá 1.630.000.000 đồng/1 nền x 2 nền = 3.260.000.000 đồng. Đây là những nền đất trong số 12 nền đất được hoán đổi đất giữa E và Công ty P theo Hợp đồng số 146. E đã có Công văn đề nghị Công ty P trực tiếp ký các Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146L, 146K với bà.

Nay bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của E, yêu cầu Công ty P và E tiếp tục thực hiện các Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146L, 146K và giao các nền đất số 146, 147 tại Dự án khu dân cư 131ha An P– An K, Quận C,

Thành phố Hồ Chí Minh cho bà, nếu không thì yêu cầu hoán đổi vị trí khác tương đương, nếu không còn quỹ đất nền đường lộ giới 30m bà đồng ý nhận nền đường lộ giới 18m như phía bên bị đơn đã cho xem. Nếu Công ty P không còn bất kỳ nền đất tương đương nào để giao, bà H1 yêu cầu Công ty kinh doanh nhà và E phải liên đới chịu trách nhiệm thanh toán cho bà toàn bộ giá trị 02 nền đất theo giá thị trường, theo bà giá thị trường là khoảng 100.000.000 đồng/m^2.

Tại bản khai ngày 24/12/2015 và Đơn yêu cầu độc lập ngày 14/3/2016 và tại phiên tòa sơ thẩm, bà Phạm Thị P1 trình bày:

Năm 2004 bà có ký Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146M để mua của Công ty P 01 nền đất số 148 tại Dự án khu dân cư 131ha An P– An K, Quận C với giá 1.690.000.000 đồng. Đây là nền đất trong số 12 nền đất được hoán đổi đất giữa E và Công ty P theo Hợp đồng số 146. E đã có Công văn đề nghị Công ty P trực tiếp ký các Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146M với bà.

Nay bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của E, yêu cầu Công ty P và E tiếp tục thực hiện Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146M và giao nền đất số 148 tại Dự án khu dân cư 131ha An P– An K, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà, nếu không thì yêu cầu hoán đổi vị trí khác tương đương, nếu không còn quỹ đất nền đường lộ giới 30m bà đồng ý nhận nền đường lộ giới 18m như phía bên bị đơn đã cho xem. Nếu Công ty P không còn bất kỳ nền đất tương đương nào để giao, bà P1 yêu cầu Công ty P và E phải liên đới chịu trách nhiệm thanh toán cho bà toàn bộ giá trị nền đất theo giá thị trường, theo bà P1 giá thị trường là khoảng 100.000.000 đồng/m^2.

Tại bản khai ngày 22/3/2016, ông Võ Minh T trình bày:

Năm 2006 ông ký Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146N với Công ty P để mua nền đất số 149, ngày 01/11/2005 ông T đã có Đơn xin thay tên trên phụ lục hợp đồng chuyển cho bà V, ngày 10/3/2006 Công ty P đã duyệt để bà V thay tên cho ông tiếp tục hợp đồng với Công ty kinh doanh nhà. Ông đã nhận của bà V 1.600.000.000 đồng. Nay ông xác nhận đã chuyển quyền sở hữu hợp pháp đối với nền đất số 149 cho bà V. Ông đề nghị Tòa án không triệu tập ông vì ông không còn liên quan gì đến việc thực hiện hợp đồng trên.

Tại bản khai ngày 22/12/2015 bà Trần Thị Băng T trình bày:

Năm 2002 bà thỏa thuận mua nền đất số 147 của ông Võ Minh T, sau đó bà đã thỏa thuận hoán đổi nền đất này cho bà Trần Thị H1, bà H1 đã trực tiếp ký Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146K để mua của Công ty P nền đất số 147. Nay bà xác nhận bà H1 là người sở hữu hợp pháp đối với nền đất trên, bà không còn liên quan gì đề nghị Tòa án không triệu tập bà.

Tại bản khai ngày 09/3/2016, bà Lê Thị Liễu N trình bày:

Căn cứ hợp đồng thỏa thuận ngày 14/4/2004 bà ký kết về việc chuyển nhượng nền nhà tại dự án 131 ha An P– An Kvới Công ty S và biên bản làm việc ngày 08/10/2012 giữa bà với Công ty S, bà Liễu N đã chuyển nhượng 11

nền cho bà Huỳnh Thị C, bà Đỗ Thị H, bà Trần Thị H1, ông Võ Minh T, bà Trần Thị Băng T (bà Tuyết chuyển nhượng tiếp cho bà Trần Thị H1) và bà Huỳnh Thị Y (bà Y chuyển nhượng tiếp cho ông Hàn Thọ Q và bà Phạm Thị Tuyết V). Sau đó các khách hàng đã ký kết Phụ lục hợp đồng với Công ty P.

Việc mua bán chuyển nhượng giữa bà N và các khách hàng đã xong. Nay bà đồng ý với ý kiến của những khách hàng đã ký Phụ lục hợp đồng với Công ty P để mua nền đất tại Dự án khu dân cư 131ha An P– An K, Quận C. Bà đề nghị Công ty P thực hiện Hợp đồng số 146 và các Phụ lục hợp kèm theo, giao các nền đất như đã ký phụ lục hợp đồng cho các khách hàng. Bà xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản khai tháng 5/2016, bản khai ngày 21/6/2016 và tại phiên tòa sơ ông Đinh Thanh M đại diện theo ủy quyền Công ty S trình bày:

Ngày 27/9/2001, E và Công ty S ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2001/HĐ/CNQSDĐ, nội dung cụ thể E chuyển nhượng cho Công ty S lô đất 4.100 m^2 thuộc một phần thửa 261,263,267,268,270,271 và trọn thửa 266 tờ bản đồ thứ 2 bộ địa chính xã An K, huyện G nay là phường Bình K, Quận C. Công ty S đã thanh toán tiền cho E. Sau đó Công ty S đã phối hợp với E xin quy hoạch chi tiết 1/500 và đã được chấp thuận, tại thời điểm này Công ty S có ký hợp đồng hợp tác góp vốn khu đất nói trên nhưng sau này không thực hiện được theo quy hoạch nên Công ty S đã thỏa thuận thanh lý các hợp đồng đã ký kết.

Do chưa chuyển tên khi sang nhượng quyền sử dụng đất nên khi lô đất nằm trong khu quy hoạch dự án 131ha đô thị An P– An K của Công ty P, thì Công ty S đã ủy quyền cho E thương lượng với Công ty P.

Ngày 11/5/2004, E và Công ty P ký Biên bản thỏa thuận số 488/BBTT với nội dung như đại diện E đã trình bày.

Thực hiện thỏa thuận trên, ngày 10/12/2004, E đã giao khu đất 4.132,60m^2 tại đường Lương Đ, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty P; và cũng trong ngày 10/12/2004 Công ty P trợ cấp đền bù cho E 921.900.000 đồng.

Ngày 02/02/2005, E và Công ty P đã ký Hợp đồng số 146 với nội dung như đại diện E đã trình bày.

Ngày 14/4/2004, Công ty S đã ký hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng 11 lô đất nền cho bà Lê Thị Liễu N và 01 lô cho bà Phạm Thị P. Bà N đã chuyển nhượng tiếp cho người khác cụ thể là bà Huỳnh Thị C, Đỗ Thị H, Trần Thị H1, Trần Thị Băng T, Phạm Thị P, ông Võ Minh T, ông Hàn Thọ Q, Phạm Thị Tuyết V. Công ty S là người nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà P1 và bà N.

Do Công ty P không giao nền đất cho Công ty S nên Công ty S không có để bàn giao cho bà N hay giao trực tiếp cho các khách hàng của bà N. Nay Công ty S có ý kiến như sau:

- Hủy hợp đồng thỏa thuận ngày 14/4/2004 Công ty S đã ký chuyển nhượng 11 lô đất nền cho bà Lê Thị Liễu N, lý do đối tượng giao dịch của hợp đồng không thể thực hiện được, S.I.S sẽ trả lại tiền đã nhận của bà Lê Thị Liễu N và bà Phạm Thị P.

- Đối với các khách hàng đã mua lại nền đất từ bà N nếu có yêu cầu thì Công ty S sẽ có trách nhiệm với số tiền mà các khách hàng đã nộp.

- Công ty S không đồng ý để Công ty P giao 12 nền đất cho các khách hàng, vì việc không tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 146 giữa E và Công ty P là do lỗi của Công ty P nên Công ty P phải chịu trách nhiệm giải quyết với các khách hàng. Đối với khách hàng mua đất thì trước đây đã giao dịch mua nền đất trực tiếp với ai thì nay phải giải quyết trực tiếp người đó.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1447/2017/KDTM-ST ngày 09/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận X , Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn - Ngân hàng TMCP E về việc buộc bị đơn - Công ty TNHH P giao 12 nền đất theo như thỏa thuận tại hợp đồng kinh tế số 146/HĐ-KH ngày 02/02/2005 hoặc nếu không giao 12 nền đất theo như thỏa thuận, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng kinh tế số 146/HĐ-KH ngày 02/02/2005 và yêu cầu bị đơn giao trả 4.100m^2 đất thuộc dự án Khu đô thị An P– An K, đường Lương Đ, phường Bình K, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngân hàng TMCP E phải hoàn trả cho Công ty P số tiền 3.538.495.991 đồng (là tiền Công ty TNHH P đã thi hành đối với bản án phúc thẩm số 180/2011/KDTM-PT ngày 30/9/2011)

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Công ty P có trách nhiệm trả cho bà Huỳnh Thị C giá trị 03 nền đất 141, 142, 143 diện tích 100 m^2 đường 5B, Khu D dự án Khu đô thị An P– An Ktheo 03 phụ lục hợp đồng ký kết ngày 04/2/2005 số tiền 15.587.700.000 đồng.

- Công ty P có trách nhiệm trả cho bà Phạm Thị Tuyết V giá trị 02 nền đất 149, 152 diện tích 100 m^2/nền đường 5B, Khu D dự án Khu đô thị An P– An Ktheo 02 phụ lục hợp đồng ký kết ngày 04/2/2005 và ngày 11/5/2005 số tiền 10.391.800.000 đồng.

- Công ty P có trách nhiệm trả cho ông Hàn Thọ Q giá trị 02 nền đất 150, 151 diện tích 100 m^2/nền đường 5B, Khu D dự án Khu đô thị An P– An Ktheo 02 phụ lục hợp đồng ký kết ngày 04/2/2005 số tiền 10.391.800.000 đồng.

- Công ty P có trách nhiệm trả cho bà Đỗ Thị H giá trị 02 nền đất 144, 145 diện tích 100 m^2/nền đường 5B, Khu D dự án Khu đô thị An P– An Ktheo 02 phụ lục hợp đồng ký kết ngày 04/2/2005 số tiền 10.391.800.000 đồng.

- Công ty P có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị H1 giá trị 02 nền đất 146, 147 diện tích 100 m^2/nền đường 5B, Khu D dự án Khu đô thị An P– An Ktheo 02 phụ lục hợp đồng ký kết ngày 04/2/2005 số tiền 10.391.800.000 đồng.

- Công ty P có trách nhiệm trả cho bà Phạm Thị P1 giá trị 01 nền đất 148 diện tích 100 m^2/nền đường 5B, Khu D dự án Khu đô thị An P– An Ktheo phụ lục hợp đồng ký kết ngày 04/2/2005 số tiền 5.195.900.000 đồng.

Các đương sự thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật dưới sự giám sát của cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP E phải chịu án phí dân sự sơ thẩm: 104.959.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 53.055.200 đồng theo biên lai thu số 09572 ngày 17/12/2010 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, Ngân hàng TMCP E phải nộp thêm 51.903.800 đồng.

- Bị đơn - Công ty P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 170.350.800 đồng. Trừ vào số tiền 56.284.967 đồng Công ty P đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004082 ngày 16/6/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Quận X - Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty P phải nộp thêm 114.065.833 đồng

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm:

+ Hoàn cho bà Huỳnh Thị C 56.400.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003728 ngày 08/4/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Quận X - Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hoàn cho bà Phạm Thị Tuyết V 48.700.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003641 ngày 24/3/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Quận X - Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hoàn cho ông Hàn Thọ Q 49.400.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003640 ngày 24/3/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Quận X - Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hoàn cho bà Đỗ Thị H 48.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003658 ngày 30/3/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Quận X - Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hoàn cho bà Trần Thị H1 48.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003699 ngày 05/4/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Quận X - Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hoàn cho bà Phạm Thị P1 31.350.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003674 ngày 31/3/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Quận X - Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

Ngày 16/8/2017, Công ty S làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, do bản án sơ thẩm gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của công ty. Yêu cầu chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 17/8/2017, bà Đỗ Thị H làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 21/8/2017, nguyên đơn làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa án sơ thẩm.

Ngày 22/8/2017, bà Trần Thị H1 làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm

Ngày 23/8/2017, bà Huỳnh Thị C, ông Hàn Thọ Q, bà Phạm Thị Tuyết V làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 24/8/2017, bà Phạm Thị P1 làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 31/5/2018, bà Trần Thị H1, bà Huỳnh Thị C, ông Hàn Thọ Q, bà Phạm Thị Tuyết V và đại diện bà Đỗ Thị H trình bày: Tại cấp sơ thẩm mặc dù ông bà yêu cầu được thẩm định giá các nền đất, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm tự ý lựa chọn công ty thẩm định giá theo yêu cầu của Công ty P và chỉ công bố kết quả khi xét xử sơ thẩm. Điều này làm ảnh hưởng đến quyền lợi của những người đã mua đất. Tòa án nhân dân Quận X đã thẩm định giá các lô đất có giá trị 51.959.000 đồng/m^2 là quá thấp, không thể có giá đất mặt tiền đường 30m tại dự án An P có giá như vậy. Đề nghị hoãn phiên tòa để yêu cầu công ty thẩm định giá độc lập thẩm định lại giá.

Đại diện Công ty P đồng ý yêu cầu công ty thẩm định giá độc lập thẩm định lại giá.

Ngày 27/8/2018, các bên đương sự cùng thống nhất yêu cầu Công ty Đ tiến hành thẩm định giá các nền đất.

Theo yêu cầu của các đương sự, ngày 11/7/2018, Tòa án ban hành Quyết định số 3935/2018/QĐ-TĐG thẩm định giá tài sản; Ngày 15/11/2018, Tòa án ban hành Quyết định số 7028/2018/QĐ-TĐG thẩm định giá tài sản.

Theo Chứng thư thẩm định giá số: Vc 18/11/576/BĐS ngày 12/11/2018 của Công ty Đcung cấp cho Tòa án:

- Giá trị theo giá thị trường đối với một nền đất ở (100m^2/nền) đường 5B theo quy hoạch cũ (hiện trạng là đường số 4), đoạn từ đường Trần L1 đến đường tiếp nối đường Cao Đức L2, lộ giới đường 30m, khu D thuộc dự án Khu đô thị An P– An K, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh vào thời điểm tháng 11/2018: 8.963.300.000 đồng/100m^2/nền.

- Đơn giá quyền sử dụng đất đối với 1m^2 đất xây dựng chung cư đường 5B theo quy hoạch cũ (hiện trạng là đường số 4), đoạn từ đường Trần L1đến

đường tiếp nối đường Cao Đức L2, lộ giới đường 30m, khu D thuộc dự án Khu đô thị An P– An K, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh vào thời điểm tháng 11/2018: 47.622.000 đồng/m^2.

- Giá trị quyền sử dụng đất đối với một nền đất ở thuộc thửa 141 (100m^2/nền) đường 5B theo quy hoạch cũ (hiện trạng là đường số 4), đoạn từ đường Trần L1đến đường tiếp nối đường Cao Đức L2, lộ giới đường 30m, khu D thuộc dự án Khu đô thị An P– An K, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh vào thời điểm tháng 11/2018: 9.895.700.000 đồng/100m^2/nền.

Theo Chứng thư thẩm định giá số: Vc 18/11/579/BĐS ngày 14/11/2018 của Công ty Đ cung cấp cho Tòa án:

- Đơn giá quyền sử dụng đất đối với 1m2 đất xây dựng chung cư đường 5B theo quy hoạch cũ (hiện trạng là đường số 4), đoạn từ đường Trần L1đến đường tiếp nối đường Cao Đức L2, lộ giới đường 30m, khu D thuộc dự án Khu đô thị An P– An K, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh vào thời điểm tháng 8/2017: 47.162.000 đồng/m^2.

Theo Chứng thư thẩm định giá số: Vc 18/12/624/BĐS ngày 06/12/2018 của Công ty Đ cung cấp cho Tòa án:

- Giá trị theo giá thị trường đối với một nền đất ở (100m^2/nền) đường 5B theo quy hoạch cũ (hiện trạng là đường số 4), đoạn từ đường Trần L1đến đường tiếp nối đường Cao Đức L2, lộ giới đường 30m, khu D thuộc dự án Khu đô thị An P– An K, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh vào thời điểm tháng 8/2017: 8.331.000.000 đồng/100m^2/nền.

- Giá trị quyền sử dụng đất đối với một nền đất ở thuộc thửa 141 (100m^2/nền) đường 5B theo quy hoạch cũ (hiện trạng là đường số 4), đoạn từ đường Trần L1đến đường tiếp nối đường Cao Đức L2, lộ giới đường 30m, khu D thuộc dự án Khu đô thị An P– An K, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh vào thời điểm tháng 8/2017: 9.158.700.000 đồng/100m^2/nền.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của E trình bày:

1. Đối với 03 ủy nhiệm chi (3.705.520.000 đồng) đứng tên E nhưng do ông Võ Minh T và bà Huỳnh Thị C đã thanh toán cho Công ty P, sở dĩ có việc này là do đây là khách hàng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thay vì trả trực tiếp cho Công ty S (hay bà N) thì các khách hàng này trả tiền cơ sở hạ tầng cho Công ty P (dưới danh nghĩa E vì E là người ký Hợp đồng số 146).

Theo thời hạn quy định tại Hợp đồng số 146 và 12 phụ lục hợp đồng đã ký kết với 06 khách hàng nói trên, Công ty P phải bàn giao nền đất cho các khách hàng trong thời hạn 03 năm kể từ ngày từ ngày 10/12/2004 (ngày E giao khu đất 4.132,6m^2 tại đường Lương Đ, Quận C cho Công ty P). Tuy nhiên đến thời điểm này, Công ty P vẫn chưa giao nền đất cho các khách hàng của E là vi

phạm hợp đồng. Vì vậy, E kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu: Sửa bản án sơ thẩm với nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của E:

- Hủy bỏ Hợp đồng số 146 giữa E và Công ty P:

+ Buộc Công ty P trả lại khu đất 4132m^2 cho E theo quy hoạch cũ.

+ Hoàn trả số tiền suất đầu tư hạ tầng cơ sở mà E đã nộp và bồi thường tiền lãi chậm giao tiền cho E, thành tiền là 3.647.934.010 đồng.

2. Đối với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các khách hàng đã ký Phụ lục hợp đồng hoán đổi với Công ty P thì E không có ý kiến gì.

Tuy nhiên, E đồng ý giao nền cho những khách hàng theo danh sách nếu có sự đồng ý của Công ty Svì danh sách khách hàng này là do Công ty Scung cấp cho E.

3. E xác nhận, sau khi có Bản án phúc thẩm số 180/2011/KDTM-PT ngày 30/9/2011, Công ty P đã thi hành phần tiền của bản án, cụ thể thanh toán cho E số tiền 3.538.495.991 đồng. Số tiền này E sẽ thực hiện theo quyết định có hiệu lực của Tòa án và cũng không có ý kiến gì.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Việc không có 12 nền đất bàn giao cho người mua là vì lý do khách quan, cụ thể như sau:

- Ngày 13/8/1999, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 783/QĐ-TTg về thu hồi 1.310.915m^2 đất tại các phường Bình A, Bình K và An P thuộc Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh và giao toàn bộ diện tích đất trên cho Công ty P Thành phố Hồ Chí Minh để đầu tư xây dựng đồng bộ thống nhất hạ tầng kỹ thuật và hệ thống hạ tầng xã hội theo các quy định tại Quyết định số 1042/QĐ-TTg ngày 16/11/1998 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt dự án đầu tư hạ tầng cơ sở khu đô thị An P– An K.

- Ngày 06/6/2011, Ủy ban nhân dân Quận C ban hành Quyết định số 7226/QĐ-UBND về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở (Khu D) diện tích 24,6693ha thuộc khu đô thị An P– An K 131ha, phường An P, Bình A, Quận C.

Do đó việc không còn nền đất để giao vì thay đổi quy hoạch là lý do khách quan, không phải lỗi của Công ty nên Công ty đề nghị được thanh toán bằng tiền cho những người mua nền đất theo giá do bản án sơ thẩm quyết định.

Ngoài ra, Công ty đã cổ phần hóa theo Quyết định số 6570/QĐ-UBND ngày 09/12/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên số tiền phải thanh toán cho các khách hàng mua nền đất chưa được tính toán vào khoản nợ của Công ty.

Việc áp dụng giá thị trường tại thời điểm xét xử phúc thẩm làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty. Tại thời điểm nộp đơn khởi kiện ngày 14/10/2010 mà E đưa những người mua nền đất tham gia tố tụng với

tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan như nội dung Quyết định giám đốc thẩm số 09/2015/KDTM-ST ngày 07/5/2015 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì khi đó giá đất còn thấp và quyền lợi của Công ty P khi bồi thường vào năm 2011 sẽ không cao như thời điểm này và đề nghị E cùng chịu trách nhiệm với Công ty P để bồi thường cho bà C, bà H, bà H1, ông Q, bà V, bà P1.

Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của E, Công ty S và những người mua nền đất; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Công ty P đồng ý với chi phí thẩm định do công ty yêu cầu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị H1 – Luật sư Nguyễn Năng Q trình bày:

Việc E yêu cầu hủy Hợp đồng số 146 giữa E và Công ty P và giao lại đất cho E là không đúng vì: E cũng như Công ty S đã bán toàn bộ 12 nền nhà và đã nhận đầy đủ tiền. Quyền lợi của E và Công ty S hoàn toàn không bị vi phạm gì. Chỉ có những người mua nền đất mới bị vi phạm quyền lợi. Việc E khởi kiện là không đúng vì quyền lợi đã chuyển giao sang những người mua nền đất, chúng tôi không đồng ý về việc yêu cầu hủy Hợp đồng số 146 của E.

Những người mua nền đất yêu cầu Công ty P giao nền theo đúng vị trí đất đã thỏa thuận. Tuy nhiên do việc thay đổi quy hoạch dự án 131 ha tại Quận C thì Công ty P không giao đúng vị trí đã thỏa thuận, chúng tôi đề nghị giao nền đất vị trí tương đương nhưng Công ty P cũng xác nhận là không có. Công ty P cho rằng việc thay đổi quy hoạch vì lý do khách quan là không đúng, bởi theo xác nhận của Ủy ban nhân dân Quận C thì dựa trên đề xuất của Công ty P thì mới có sự thay đổi quy hoạch như hiện nay.Vì vậy bà H chấp nhận việc Công ty P bồi thường giá trị nền đất đã mua thông qua phụ lục hợp đồng hoán đổi đất với bà H đối với nền đất 146, 147 theo giá thị trường . Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm thẩm định giá nền đất đường 5B theo quy hoạch cũ (hiện trạng là đường số 4), đoạn từ đường Trần L1đến đường tiếp nối đường Cao Đức L2, lộ giới đường 30m, khu D thuộc dự án Khu đô thị An P– An K, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 51.959.000 đồng/1m^2 là quá thấp, chênh lệch quá nhiều so với giá thị trường. Tòa án cấp phúc thẩm định giá lại với giá theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 18/11/576/BĐS ngày 12/11/2018 của Công ty Đ giá 89.633.000 đồng/m^2 là còn thấp so với giá thị trường, nhưng chúng tôi đã quá mệt mỏi để theo đuổi vụ kiện nên đề nghị chấp nhận với mức giá 89.633.000 đồng/m^2 này. Hiện tại ở vị trí này tại Quận C không thể mua với mức giá này được.

Vì vậy, đề nghị sửa án sơ thẩm, buộc Công ty P hoàn trả cho bà H1 giá trị 02 nền đất số 146, 147 theo giá thị trường đối với diện tích 100 m^2/nền đường 5B, Khu D dự án Khu đô thị An P– An K theo 02 phụ lục hợp đồng ký kết ngày 04/2/2005 và ngày 26/4/2005 với mức giá 89.633.000 đồng/m^2 ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà H1 đồng ý với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Bà đồng ý tự chịu chi phí thẩm định giá của Công ty Đ đối với phần của bà yêu cầu.

Bà Huỳnh Thị C trình bày: Về ủy nhiệm chi bà đã thanh toán cho Công ty phát triển kinh doanh nhà, bà đồng ý với ý kiến của E.

Bà đồng ý với ý kiến của bà H1, bà đề nghị sửa án sơ thẩm, buộc Công ty P hoàn trả cho bà giá trị 03 nền đất số 141, 142, 143 theo giá thị trường đối với diện tích 100m^2/nền đường 5B, Khu D dự án Khu đô thị An P– An K theo 02 phụ lục hợp đồng ký kết ngày 04/2/2005 ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Trong 03 nền đất bà chuyển nhượng có nền số 141 là nền góc đường giá là 98.957.000 đồng/m^2.

Bà đồng ý tự chịu chi phí thẩm định giá của Công ty Đ đối với phần của bà yêu cầu.

Người đại diện hợp pháp của bà Đỗ Thị H là ông Lê Công Đ trình bày: Ông đồng ý với ý kiến của bà H1, ông đề nghị sửa án sơ thẩm, buộc Công ty P hoàn trả cho bà H giá trị 02 nền đất số 144, 145 theo giá thị trường đối với diện tích 100m^2/nền đường 5B, Khu D dự án Khu đô thị An P– An K theo 02 phụ lục hợp đồng ký kết ngày 04/2/2005 ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Bà H đồng ý tự chịu chi phí thẩm định giá của Công ty Đ đối với phần của bà Hyêu cầu.

Bà Phạm Thị P trình bày: Bà đồng ý với ý kiến của bà H1, bà đề nghị sửa án sơ thẩm, buộc Công ty P hoàn trả cho bà giá trị nền đất số 148 theo giá thị trường đối với diện tích 100m^2/nền đường 5B, Khu D dự án Khu đô thị An P– An Ktheo phụ lục hợp đồng ký kết ngày 04/2/2005 ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Bà đồng ý tự chịu chi phí thẩm định giá của Công ty Đ đối với phần của bà yêu cầu.

Bà Phạm Thị Tuyết V trình bày: Bà đồng ý với ý kiến của bà H1, bà đề nghị sửa án sơ thẩm, buộc Công ty P hoàn trả cho bà giá trị 02 nền đất số 149, 152 theo giá thị trường đối với diện tích 100m^2/nền đường 5B, Khu D dự án Khu đô thị An P– An Ktheo 02 phụ lục hợp đồng ký kết ngày 04/2/2005 và ngày 11/5/2005 ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Bà đồng ý tự chịu chi phí thẩm định giá của Công ty Đ đối với phần của bà yêu cầu.

Ông Hàn Thọ Q trình bày: Ông đồng ý với ý kiến của bà H1, ông đề nghị sửa án sơ thẩm, buộc Công ty P hoàn trả cho ông giá trị 02 nền đất số 150, 151 theo giá thị trường đối với diện tích 100m^2/nền đường 5B, Khu D dự án Khu đô thị An P– An K theo 02 phụ lục hợp đồng ký kết ngày 04/2/2005 ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Ông đồng ý tự chịu chi phí thẩm định giá của Công ty Đ đối với phần của ông yêu cầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty S trình bày:

Ngày 27/9/2001, E và Công ty S ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2001/HĐ/CNQSDĐ, nội dung cụ thể E chuyển nhượng cho

Công ty S lô đất 4.100 m^2 thuộc một phần thửa 261,263,267,268,270,271 và trọn thửa 266 tờ bản đồ thứ 2 bộ địa chính xã An K, huyện Gnay là phường Bình K, Quận C. Côn g ty S đã thanh toán tiền cho E. Do chưa chuyển tên quyền sử dụng đất sang Công ty S nên khi lô đất thuộc khu quy hoạch 131ha thì Công ty Sđã ủy quyền cho E thương lượng bồi thường nên từ đó mới có Hợp đồng số 146 giữa E và Công ty P. Khi ký Hợp đồng 146, E và Công ty P ghi là hoán đổi đất nông nghiệp nhưng thực tế thì thời điểm đó lô đất hơn 4.100m^2 đã có 600m^2 thổ cư và một căn nhà vì vậy Công ty S kháng cáo đề nghị: Sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của E hủy bỏ Hợp đồng số 146 giữa E và Công ty P vì các lý do:

- Đối tượng thực hiện hợp đồng là các nền đất không có;

- Nội dung hợp đồng có các điều khoản vi phạm pháp luật đất đai, cụ thể: Hợp đồng số 146 xác định đền bù là loại đất nông nghiệp là không đúng với thực tế vì trong lô đất 4.100 m^2 thuộc một phần thửa 261,263,267,268,270,271 và trọn thửa 266 tờ bản đồ thứ 2 bộ địa chính xã An K, huyện G vào thời điểm ký Hợp đồng 146 đã có 600m^2 thổ cư và một căn nhà vì vậy ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty S.

Công ty S xác nhận đã nhận đủ tiền việc chuyển nhượng 12 nền đất từ bà N (11 nền) và bà P1 (01 nền). Khi E và Công ty P hoàn trả lô đất 4.100 m^2 theo quy hoạch cũ thì Công ty Ssẵn sàng có trách nhiệm với các khách hàng mua đất cuối cùng hiện nay.

Đối với việc ký hợp đồng ngày 14/4/2004 với bà N trước khi có Biên bản thỏa thuận số 488/BBTT ngày 11/5/2004 và Hợp đồng số 146 ngày 02/2/2005 là có thể do sơ xuất về ngày tháng trong hợp đồng hoặc do thực tế thời điểm dó E, Công ty S và Công ty P đã bàn bạc thống nhất việc thỏa thuận việc hoán đổi đất rồi chỉ chưa ra văn bản chính thức mà thôi nên mới có việc thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N ngày 14/4/2004. Tuy nhiên việc này không ảnh hưởng gì vì các người mua cuối cùng và các nền đất mua tương ứng đến ngày hôm nay vẫn là bà Huỳnh Thị C, Phạm Thị Tuyết V, Hàn Thọ Q, Đỗ Thị H, Trần Thị H1 và Phạm Thị P.

Ông Võ Minh T, bà Trần Thị Băng T và bà Lê Thị Liễu N vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Chủ tọa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật, những người tham gia phiên tòa đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo luật định.

Về nội dung: Quyền lợi của E trong Hợp đồng 146 đã chuyển toàn bộ cho các khách hàng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Phạm Thị P1, bà Trần Thị H1, bà Đỗ Thị H, bà Phạm Thị Tuyết V, ông Hàn Thọ Q, bà Huỳnh Thị C. Vì vậy việc E yêu cầu hủy Hợp đồng số 146 là không có căn cứ.

Công ty P đã đồng ý hoàn trả giá trị các lô đất chuyển nhượng do không có đất thực tế đã giao là đúng pháp luật và bảo đảm quyền lợi cho những người mua đất. Tuy nhiên giá đất theo thẩm định giá tại cấp sơ thẩm là quá thấp và tại cấp phúc thẩm các bên đã thống nhất yêu cầu Công ty Đ thẩm định giá là phù hợp quy định pháp luật.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP E và Công ty S; Chấp nhận kháng cáo của của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị P1, bà Trần Thị H1, bà Đỗ Thị H, bà Phạm Thị Tuyết V, ông Hàn Thọ Q, bà Huỳnh Thị C; Sửa bản án sơ thẩm.

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, sau khi nghe các bên đương sự trình bày ý kiến, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về hình thức:

[1.1]. Đơn kháng cáo của E, Công ty S, bà Phạm Thị P1, bà Trần Thị H1, bà Đỗ Thị H, bà Phạm Thị Tuyết V, ông Hàn Thọ Q, bà Huỳnh Thị C trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[1.2]. Về thủ tục tố tụng xét xử vắng mặt đương sự: Ông Võ Minh T, bà Trần Thị Băng T và bà Lê Thị Liễu N được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2]. Về nội dung kháng cáo của các đương sự:

[2.1]. Xét yêu cầu kháng cáo của E và yêu cầu kháng cáo của Công ty S.

[2.1.1] Các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2001/HĐ/CNQSDĐ ngày 27/9/2001, Biên bản thỏa thuận số 488/BBTT ngày 11/5/2004, Hợp đồng số 146 và 12 Phụ lục hợp đồng hoán đổi cũng như sự thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa, thể hiện:

Ngày 27/9/2001, E và Công ty S ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2001/HĐ/CNQSDĐ, nội dung cụ thể: E chuyển nhượng quyền sử dụng đất Lô đất tại phường Bình K, Quận C cho Công ty S. Công ty S đã thanh toán tiền cho E. E vẫn là người đứng tên trên các giấy tờ của lô đất mà chưa chuyển sang tên cho Công ty S.

Do vị trí lô đất này nằm trong khu quy hoạch dự án 131ha đô thị An P– An K (*theo Quyết định số 783/QĐ-TTg ngày 13/8/1999 do Thủ tướng Chính phủ giao đất cho Công ty P*) và do vẫn đứng tên quyền sử dụng đất Lô đất tại phường Bình K, Quận C, nên ngày 11/5/2004, E và Công ty P ký Biên bản thỏa thuận số 488/BBTT về việc đền bù hỗ trợ lô đất 4.100m^2 trong dự án Khu đô thị An P–

An K. Để chi tiết hóa các cam kết về việc giao dịch, E và Công ty P bên đã ký kết Hợp đồng số 146.

Thực hiện theo nội dung của Hợp đồng số 146, ngày 10/12/2004 E đã giao thực tế 4.132,6m^2 thuộc Lô đất tại phường Bình KQuận C và chuyển số tiền suất đầu tư hạ tầng cơ sở 3.705.520.000 đồng cho Công ty P (thông qua 03 ủy nhiệm chi của ông Võ Minh T và bà Huỳnh Thị C).

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện E và Công ty S cùng thừa nhận: Sau khi được hoán đổi 12 nền đất, ngày 14/4/2004, Công ty S đã chuyển nhượng 11 lô đất cho bà Lê Thị Liễu Nvà 01 lô cho bà Phạm Thị P. Sau đó bà N đã chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị C, bà Đỗ Thị H, bà Trần Thị H1, ông Võ Minh T, bà Trần Thị Băng T (bà Tuyết chuyển nhượng tiếp cho bà Trần Thị H1) và bà Huỳnh Thị Y (bà Y chuyển nhượng tiếp cho ông Hàn Thọ Q và bà Phạm Thị Tuyết V)). Sau khi nhận đủ tiền chuyển nhượng 12 lô đất, Công ty Sđã có Văn bản số 57/CV ngày 31/01/2005 gửi E và E có Văn bản số 43/EIB-PCTHN ngày 02/02/2005 gửi Công ty P nội dung yêu cầu Công ty P ký phụ lục hợp đồng hoán đổi với các ông bà: Huỳnh Thị C, Phạm Thị Tuyết V, Hàn Thọ Q, Đỗ Thị H, Trần Thị H1 và Phạm Thị P1.

Căn cứ Văn bản số 43/EIB-PCTHN ngày 02/02/2005 của E, Công ty P ký kết phụ lục hợp đồng hoán đổi cho các khách hàng, cụ thể:

- Ngày 04/2/2005 Công ty P ký kết phụ lục hợp đồng hoán đổi đất với bà Đỗ Thị H đối với nền đất số 144, 145; bà Phạm Thị P đối với nền đất số 148; bà Huỳnh Thị C đối với nền đất số 141, 142, 143; bà Phạm Thị Tuyết V đối với nền đất số 149; ông Hàn Thọ Q đối với nền đất số 150, 151 diện tích 100m^2/nền đường 5B, Khu D dự án Khu đô thị An P– An K.

- Ngày 26/4/2005 Công ty P ký kết phụ lục hợp đồng hoán đổi đất với bà Trần Thị H1 đối với nền đất số 146, 147 diện tích 100m^2/nền đường 5B, Khu D dự án Khu đô thị An P– An K.

- Ngày 11/5/2005 Công ty P ký kết phụ lục hợp đồng hoán đổi đất với bà Phạm Thị Tuyết V đối với nền đất số 152 diện tích 100m^2/nền đường 5B, Khu D dự án Khu đô thị An P– An K.

Theo thời hạn quy định tại Hợp đồng số 146 và 12 phụ lục hợp đồng đã ký kết với các khách hàng nói trên, Công ty P phải bàn giao nền đất cho các khách hàng trong thời hạn 03 năm kể từ ngày E giao Lô đất phường Bình K, Quận C cho Công ty P tức là ngày 10/12/2007.

Như vậy, nghĩa vụ bàn giao 12 nền đất theo Hợp đồng số 146 Công ty P phải thực hiện đối với bà C, bà H, bà H1, ông Q, bà V, bà P1 chứ không phải thực hiện đối với E. Quyền lợi của E đối với Lô đất tại phường Bình K Quận C đã được E nhận hết thể hiện qua việc nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty S theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2001/HĐ/CNQSDĐ ngày 27/9/2001. E chỉ còn trách nhiệm đôn đốc Công ty

P thực hiện 12 phụ lục hợp đồng với 06 khách hàng mà thôi. Quyền lợi của E không bị vi phạm gì bởi việc Công ty P chậm giao 12 nền đất. Việc chậm giao 12 nền đất này chỉ ảnh hưởng đến quyền lợi của bà C, bà H, bà H, ông Q, bà V, bà P1 - những người đã trực tiếp ký phụ lục hợp đồng với Công ty P, đã thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đầy đủ (thanh toán trực tiếp cho Công ty Shay người mua trung gian hoặc thanh toán ủy nhiệm chi tiền hạ tầng cho Công ty P) nhưng chưa nhận được nền đất tính từ ngày hết hạn giao nền là ngày 10/12/2007.

Do đó, E khởi kiện yêu cầu: Hủy bỏ Hợp đồng số 146 với lý do Công ty P vi phạm nghĩa vụ bàn giao nền nhà theo Hợp đồng số 146 là không có căn cứ chấp nhận vì nghĩa vụ bàn giao 12 nền đất là của Công ty P cho bà C, bà H, bà H1, ông Q, bà V, bà P1 chứ không phải cho E.

[2.1.2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà C, bà H(có ông Lê Công Đ là đại diện theo ủy quyền), ông Q, bà V, bà H1 và bà P1 cho rằng việc E khởi kiện là không đúng vì quyền lợi đã chuyển giao sang những người mua 12 nền đất. Bà C, bà H, bà H1, ông Q, bà V, bà P1 không đồng ý về việc yêu cầu hủy Hợp đồng số 146 của E và cũng xác định rằng theo các phụ lục hợp đồng đã ký thì trách nhiệm giao nên đất là của Công ty P đối với bà C, bà H, bà H1, ông Q, bà V và bà P1 chứ không phải trách nhiệm giao nền đất là của E. Căn cứ Điều 421 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì E không có quyền hủy hợp đồng khi không có sự đồng ý của bên thứ 3 (tức bà C, bà H, bà H1, ông Q, bà V và bà P1).

[2.1.3] . Lô đất tại phường Bình K, Quận C này nằm trong khu quy hoạch dự án 131ha đô thị An P– An Kđược Thủ tướng Chính phủ giao cho Công ty P theo Quyết định số 783/QĐ-TTg ngày 13/8/1999.

Căn cứ Điều 23 Luật Đất đai năm 1993; Điều 3, Điều 4 Nghị định số 68/2001/NĐ-CP ngày 01/10/2001 của Chính phủ, việc giao đất, điều chỉnh và bổ sung quy hoạch thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ vì vậy yêu cầu kháng cáo của E và kháng cáo của Công ty S về việc: hủy Hợp đồng số 146; Buộc Công ty P trả lại khu đất 4.132m^2 (*diện tích đo thực tế*); Hoàn trả và bồi thường cho E số tiền chậm bàn giao, thành tiền là 3.647.934.010 đồng cho E theo quy hoạch cũ là không có căn cứ chấp nhận, vì chỉ có Thủ tướng Chính phủ mới có quyền điều chỉnh quy hoạch dự án 131ha đô thị An P– An K.

Căn cứ nhận định tại [2.1.1], [2.1.2] và [2.1.3] thì yêu cầu kháng cáo của E và Công ty Svề việc: Hủy Hợp đồng số 146; Buộc Công ty P trả lại khu đất 4132m^2 cho E theo quy hoạch cũ; Hoàn trả số tiền suất đầu tư hạ tầng cơ sở và bồi thường cho E số tiền chậm bàn giao, thành tiền là 3.647.934.010 đồng là không có căn cứ chấp nhận. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của E là có căn cứ chấp nhận.

[2.2]. *Xét yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị C, bà Phạm Thị Tuyết V, ông Hàn Thọ Q, bà Đỗ Thị H, bà Trần Thị H1 và bà Phạm Thị P1:*

Nội dung Văn bản số 6521/UBND-QLĐT ngày 23/12/2016 của Ủy ban nhân dân Quận C thể hiện: Theo đề xuất của Công ty P điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu D và được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương điều chỉnh quy hoạch tại Công văn số 3919/UBND-ĐTMT ngày 04/8/2009 và Công văn số 1980/UBND-ĐTMT ngày 06/5/2010. Ngày 06/6/2011, Ủy ban nhân dân Quận C có Quyết định số 7226/QĐ – UBND của phê duyệt quy hoạch đồ án chi tiết khu nhà ở (Khu D), dự án khu đô thị An P– An K. Như vậy việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu D là xuất phát từ đề xuất của do Công ty P và đã được Ủy ban nhân dân Quận C chấp nhận phê duyệt.

Đây cũng là lý do Công ty P thừa nhận Công ty không có nền đất để giao theo Phụ lục hợp đồng với bà C, bà H, bà H1, ông Q, bà V, bà P1.

Công ty P thừa nhận tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm không có nền đất tương đương để giao cho bà C, bà H, bà H, ông Q, bà V và bà P1. Tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm, các bên thống nhất về cách thức giải quyết hậu quả của việc không còn nền đất để giao cho các khách hàng, cụ thể: Hoàn trả tiền cho những khách hàng mua nền đất theo mức giá thị trường. Thỏa thuận này là phù hợp với cứ Điều 296, khoản 1 Điều 302 Bộ luật Dân sự 2005 và cũng giải quyết triệt để tranh chấp phát sinh trong vụ án theo tinh thần của Quyết định giám đốc thẩm số 09/2015/KDTM-ST ngày 07/5/2015, Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Vì vậy cấp sơ thẩm chấp nhận việc Công ty P hoàn trả tiền theo giá trị nền đất cho bà C, bà H, bà H1, ông Q, bà V, bà P1 là có căn cứ.

Bà C, bà H, bà H1, ông Q, bà V và bà P1 kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do giá trị các nền đất theo Chứng thư số 116/02/08/2017/CCTT – BĐS ngày 02/8/2017 của Công ty V là thấp, chênh lệch nhiều so với giá thị trường làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà nên có yêu cầu thẩm định giá lại.

Trong quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, bà C, bà H, bà H, ông Q, bà V, bà P1 và Công ty P thống nhất lựa chọn Công ty Đ thẩm định giá. Căn cứ khoản 5 Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, thỏa thuận lựa chọn Công ty Đ thẩm định giá lại là có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 của Bộ Tài chính ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05,06 và 07 thì thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá tối đa không quá 6 (sáu) tháng kể từ thời điểm chứng thư thẩm định giá có hiệu lực, như vậy yêu cầu kháng cáo của bà C, bà H, bà H1, ông Q, bà V, bà P1 về việc áp dụng giá thẩm định của Công ty Đ tại giai đoạn xét xử phúc thẩm tháng 11/2018 là có cơ sở chấp nhận. Việc Công ty P yêu cầu Tòa án áp dụng mức giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm tháng 8/2017 là không đúng giá trị theo giá thị trường, không đảm bảo quyền và lợi ích của các đương sự.

Do áp dụng mức giá tại giai đoạn xét xử phúc thẩm tháng 11/2018 (theo Chứng thư thẩm định giá số: Vc 18/11/576/BĐS ngày 12/11/2018 của Công ty Đ) nên Công ty P có trách nhiệm thanh toán bằng tiền tương ứng với các giá trị diện tích nền đất đã ký kết với các khách hàng theo các phụ lục hợp đồng, cụ thể:

+ Trả cho bà Huỳnh Thị C số tiền (89.633.000 đồng/m^2 x 100m^2) x 2 nền + (thửa 141 là 98.957.000 đồng x 100m^2) = 27.822.300.000 đồng.

+ Trả cho bà Phạm Thị Tuyết V số tiền (89.633.000 đồng/m^2 x 100m^2) x 2 nền = 17.926.600.000 đồng.

+ Trả cho ông Hàn Thọ Q số tiền (89.633.000 đồng/m^2 x 100m^2) x 2 nền = 17.926.600.000 đồng.

+ Trả cho bà Đỗ Thị H số tiền (89.633.000 đồng/m^2 x 100m^2) x 2 nền = 17.926.600.000 đồng.

+ Trả cho bà Trần Thị H1 số tiền (89.633.000 đồng/m^2 x 100m^2) x 2 nền = 17.926.600.000 đồng.

+ Trả cho bà Phạm Thị P1 số tiền 89.633.000 đồng/m^2 x 100m^2 = 8.963.300.000 đồng.

[2.3]. Xét ý kiến của Công ty P cho rằng khi nộp đơn khởi kiện ngày 14/10/2010 mà E đưa những người mua nền đất tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo nội dung Quyết định giám đốc thẩm số 09/2015/KDTM-ST ngày 07/5/2015 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì thời điểm đó giá đất còn thấp và số tiền mà Công ty P phải bồi thường vào năm 2011 sẽ không nhiều như giá đất hiện nay và đề nghị E cùng chịu trách nhiệm với Công ty P để bồi thường cho bà C, bà H, bà H1, ông Q, bà V, bà P1.

Như đã nhận định ở phần [2.1.1]: Nghĩa vụ bàn giao 12 nền đất theo Hợp đồng số 146 Công ty P phải thực hiện đối với các bà C, bà H, bà H1, ông Q, bà V, bà P1 nên E không có nghĩa vụ đối với bà C, bà H, bà H1, ông Q, bà V, bà P1. Vì vậy, ý kiến của Công ty P đề nghị E cùng chịu trách nhiệm để bồi thường cho bà C, bà H, bà H1, ông Q, bà V, bà P1 là không có căn cứ chấp nhận.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm đã tuyên án buộc Công ty P có trách nhiệm trả cho bà C, bà H, bà H1, ông Q, bà V, bà P1 giá trị các nền đất theo các phụ lục, tuy nhiên Công ty P không kháng cáo đối với phần nghĩa vụ trách nhiệm thanh toán này.

[2.4]. Xét ý kiến của Công ty P về số tiền phải thanh toán cho bà C, bà H, bà H1, ông Q, bà V, bà P1 không được đưa vào số nợ của Công ty P tại thời điểm cổ phần hóa mà đến nay mới phát sinh là ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, yêu cầu này không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[2.5]. Về ý kiến của Công ty S: Trong quá trình giải quyết vụ án Công ty Skhông có đơn khởi kiện độc lập, chỉ có ý kiến về việc khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, ngoài ra Công ty Scho rằng khi ký Hợp đồng 146, giữa E và Công ty P ghi là hoán đổi đất nông nghiệp nhưng thực tế thì thời điểm đó lô đất hơn 4.100m^2 đã có 600m^2 thổ cư và một căn nhà vì vậy ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty S,

Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty S, E và Công ty P đều thừa nhận: Ngày 27/9/2001, E và Công ty S ký kết hợp đồng số 01/2001/HĐ/CNQSDĐ chuyển nhượng phần diện tích đất 4.010 m^2 thuộc một phần thửa 261,263,267,268,270,271 và trọn thửa 266 tờ bản đồ thứ 2 bộ địa chính xã An K huyện G nay là phường Bình K, Quận C. Thực hiện việc chuyển nhượng bên Công ty S đã chuyển tiền cho E, nhưng quyền sử dụng đất vẫn đứng tên E. Do chưa chuyển tên quyền sử dụng đất sang Công ty S nên khi lô đất thuộc khu quy hoạch 131ha thì Công ty S đã ủy quyền cho E thương lượng bồi thường nên từ đó mới có Hợp đồng số 146 giữa E và Công ty P.

Như đã nhận định tại phần [2.1.1] , việc chậm giao 12 nền đất của Hợp đồng số 146 chỉ ảnh hưởng đến quyền lợi của bà C, bà H, bà H1, ông Q, bà V, bà P1 mà không ảnh hưởng đến quyền lợi của E cũng như Công ty S. Công ty S ký chuyển nhượng 11 nền cho bà Lê Thị Liễu N và 01 nền đất bà Phạm Thị P1. Công ty S xác nhận đã nhận đủ tiền việc chuyển nhượng 12 nền đất từ bà N (11 nền) và bà P1 (01 nền).

Hợp đồng số 146 xuất phát việc ủy quyền giữa Công ty S và E. Công ty S không có đơn khởi kiện độc lập. Ý kiến của Công ty Svề việc xem xét bảo vệ quyền lợi của Công ty S, Tòa án không xem xét giải quyết trong vụ án này vì Công ty S không có yêu cầu độc lập, mọi tranh chấp giữa Công ty S và E nếu có sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

[2.6]. Về chi phí thẩm định giá tài sản: Tại phiên tòa, các đương sự có yêu cầu thẩm định giá đều đồng ý việc nộp tạm ứng chi phí thẩm định giá và đã thanh toán xong nên không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do đó, Tòa án không giải quyết về chi phí thẩm định giá tài sản.

[2.7]. Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1447/2017/KDTM-ST ngày 09/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận X , Thành phố Hồ Chí Minh trong phần tuyên án đều ghi Công ty P mặc dù từ ngày 29/4/2016 Công ty P đã đổi thành Công ty cổ phần P (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp) là có thiếu sót nên cần rút kinh nghiệm.

[2.8]. Về nghĩa vụ chậm thanh toán: Bản án sơ thẩm không tuyên về nghĩa vụ chậm thanh toán là thiếu sót nên cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm về phần nghĩa vụ chậm thanh toán, cụ thể:

Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa E và Công ty P là quan hệ tranh chấp về kinh doanh thương mại nên nghĩa vụ chậm thanh toán được áp dụng theo quy định tại Điều 306 Luật Thương mại năm 2005.

Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa bà P1, bà H, bà H1, bà V, ông Q, bà C và Công ty P là quan hệ tranh chấp dân sự nên nghĩa vụ chậm thanh toán được áp dụng theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.9]. Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc E phải trả lại số tiền đã nhận 3.538.495.991 đồng cho Công ty P. Thanh toán ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật do Công ty P đã thi hành một phần nghĩa vụ tài sản theo Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 180/2011/KDTM-PT ngày 30/9/2011 số tiền suất đầu tư hạ tầng cơ sở và bồi thường cho E số tiền chậm bàn giao là 3.538.495.991 đồng, do không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP E và kháng cáo của Công ty S về: Hủy Hợp đồng số 146, Buộc Công ty P giao trả cho E 4.132,6m^2 đất theo quy hoạch cũ mà Công ty P đã nhận theo Biên bản bàn giao ngày 10/12/2004 và buộc Công ty P hoàn trả 3.647.934.010 đồng ; Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị P1, bà Trần Thị H1, bà Đỗ Thị H, bà Phạm Thị Tuyết V, ông Hàn Thọ Q, bà Huỳnh Thị C, sửa bản án sơ thẩm.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung vụ kiện là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3.] Về án phí: Vụ án được thụ lý lần đầu vào ngày 30/12/2010, căn cứ khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội thì các quyết định về án phí được thực hiện theo quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

[3.1]. Án phí sơ thẩm:

- Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên E phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

- Do yêu cầu độc lập của bà C, bà H, bà H1, ông Q, bà V, bà P1 được chấp nhận, theo quy định tại khoản 6 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 Công ty P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 216.492.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí Công ty P đã nộp là 56.284.967 đồng theo biên lai thu số 0004082 ngày 16/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X , Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty P còn phải nộp thêm 160.207.033 đồng.

[3.2] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo nguyên đơn Ngân hàng TMCP E và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty S, bà Phạm Thị P1, bà Trần Thị H1, bà Đỗ Thị

H, bà Phạm Thị Tuyết V, ông Hàn Thọ Q, bà Huỳnh Thị C không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 266, Điều 293, khoản 3 Điều 302, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3, khoản 6 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Căn cứ Điều 306 Luật Thương mại năm 2005;

Căn cứ Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 29, khoản 1 Điều 48 của 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;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP E và Công ty S.

Chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị P1, bà Trần Thị H1, bà Đỗ Thị H, bà Phạm Thị Tuyết V, ông Hàn Thọ Q, bà Huỳnh Thị C.

Sửa bản án sơ thẩm,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP E về việc:

- Hủy bỏ Hợp đồng kinh tế số 146/HĐ-KH ngày 02/02/2005;

- Buộc Công ty P giao trả cho E 4.132,6m^2 đất thuộc dự án Khu đô thị An P– An K, đường Lương Đ, phường Bình K, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Buộc Công ty P hoàn trả tiền số tiền suất đầu tư hạ tầng cơ sở mà Ngân hàng TMCP E đã nộp và bồi thường tiền lãi chậm giao tiền cho Ngân hàng TMCP E là 3.647.934.010 đồng.

2. Ngân hàng TMCP E phải hoàn trả cho Công ty P số tiền 3.538.495.991 đồng (là tiền Công ty P đã thi hành đối với Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 180/2011/KDTM-PT ngày 30/9/2011 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh).

Trường hợp Ngân hàng TMCP E chậm thanh toán tiền trên thì Công ty P có quyền yêu cầu trả tiền lãi trên số tiền chậm trả đó theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác theo quy định tại Điều 306 Luật Thương mại năm 2005.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Huỳnh Thị C, bà Phan Thị Tuyết Vân, ông Hàn Thọ Q, bà Đỗ Thị H, bà Trần Thị H1 và bà Phạm Thị P1 về yêu cầu Công ty P hoàn trả giá trị nền đất, cụ thể:

- Công ty P có trách nhiệm trả cho bà Huỳnh Thị C giá trị 03 nền đất số 141, 142, 143 (diện tích 100m^2/nền đường 5B, Khu D dự án Khu đô thị An P– An K) theo 03 Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146A/2005/PLHĐAPAK, số 146B/2005/PLHĐHĐAPAK, số 146C/2005/PLHĐAPAK ngày 04/02/2005 số tiền 27.822.300.000 đồng.

- Công ty P có trách nhiệm trả cho bà Phạm Thị Tuyết V giá trị 02 nền đất số 149, 152 (diện tích 100m^2/nền đường 5B, Khu D dự án Khu đô thị An P– An K) theo 02 Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146N/2005/PLHĐHĐAPAK ngày 04/2/2005 và Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146D/2005/PLHĐHĐAPAK ngày 11/5/2005 số tiền 17.926.600.000 đồng.

- Công ty P có trách nhiệm trả cho ông Hàn Thọ Q giá trị 02 nền đất số 150, 151 (diện tích 100m^2/nền đường 5B, Khu D dự án Khu đô thị An P– An K) theo 02 Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146E/2005/PLHĐHĐAPAK, số 146F/2005/PLHĐHĐAPAK ngày 04/2/2005 số tiền 17.926.600.000 đồng.

- Công ty P có trách nhiệm trả cho bà Đỗ Thị H giá trị 02 nền đất số 144, 145 (diện tích 100m^2/nền đường 5B, Khu D dự án Khu đô thị An P– An K) theo 02 Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146G/2005/PLHĐHĐAPAK, số 146H/2005/PLHĐHĐAPAK ngày 04/2/2005 số tiền 17.926.600.000 đồng.

- Công ty P có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị H1 giá trị 02 nền đất số 146, 147 (diện tích 100m^2/nền đường 5B, Khu D dự án Khu đô thị An P– An K) theo 02 Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146K/2005/PLHĐHĐAPAK ngày 04/2/2005 và số 146L/2005/PLHĐAPAK ngày 26/4/2005 số tiền 17.926.600.000 đồng.

- Công ty P có trách nhiệm trả cho bà Phạm Thị P1 giá trị 01 nền đất số 148 (diện tích 100m^2/nền đường 5B, Khu D dự án Khu đô thị An P– An K) theo Phụ lục hợp đồng hoán đổi số 146M/2005/PLHĐHĐAPAK ngày 04/2/2005 số tiền 8.963.300.000 đồng.

Thời hạn thanh toán: Khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Phạm Thị P1, bà Trần Thị H1, bà Đỗ Thị H, bà Phạm Thị Tuyết V, ông Hàn Thọ Q, bà Huỳnh Thị C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty P không thi hành như án đã tuyên thì Công ty P còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với khoản tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí sơ thẩm:

- Ngân hàng TMCP E phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 104.959.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 53.055.200 đồng theo biên lai thu số AA/2014/0003754 ngày 15/4/2016 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, Ngân hàng TMCP E phải nộp thêm 51.903.800 đồng.

- Công ty P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 216.492.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.284.967 đồng. Như vậy, Công ty P phải nộp thêm 160.207.033 đồng.

- Bà Huỳnh Thị C, bà V, ông Hàn Thọ Q, bà Đỗ Thị H, bà Trần Thị H1 và bà Phạm Thị P1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm:

+ Hoàn cho bà Huỳnh Thị C 56.400.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2014/0003728 ngày 08/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X , Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hoàn cho bà Phạm Thị Tuyết V 48.700.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2014/0003641 ngày 24/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X , Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hoàn cho ông Hàn Thọ Q 49.400.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2014/0003640 ngày 24/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X , Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hoàn cho bà Đỗ Thị H 48.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2014/0003658 ngày 30/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X , Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hoàn cho bà Trần Thị H1 48.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2014/0003699 ngày 05/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X , Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hoàn cho bà Phạm Thị P1 31.350.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2014/0003674 ngày 31/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X , Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Về án phí phúc thẩm: Ngân hàng TMCP E, Công ty S, bà Phạm Thị P, ông Hàn Thọ Q, bà Phạm Thị Tuyết V, bà Đỗ Thị H, bà Huỳnh Thị C và bà Trần Thị H1 không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

- Ngân hàng TMCP E được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0019983 ngày 13/9/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận X , Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Phạm Thị P1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0019984 ngày 13/9/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận X , Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Hàn Thọ Q được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0019986 ngày 14/9/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận X , Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Phạm Thị Tuyết V được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0019987 ngày 14/9/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận X , Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Đỗ Thị H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0019988 ngày 15/9/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận X , Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Huỳnh Thị C được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0019989 ngày 15/9/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận X , Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Trần Thị H1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0019994 ngày 18/9/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận X , Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công ty S được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0019999 ngày 21/9/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận X , Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị P1, bà Trần Thị H1, bà Đỗ Thị H, bà Phạm Thị Tuyết V, ông Hàn Thọ Q, bà Huỳnh Thị C và Công ty P về việc không yêu cầu Tòa án giải quyết chi phí thẩm định giá.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, và 9 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Quận X ;

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

- Chi cục THADS Quận X ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ.

Đào Quốc Thịnh