

**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:1003/2018/DSPT

Ngày: 06/11/2018

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản,
mua bán căn hộ, chuyển nhượng quyền
sử dụng các khu thương mại cao cấp.

**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 Phùng Văn Hải

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Tú Oanh

Ông Lưu Ngọc Thạch

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Bích Trâm – 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: Bà Lê Thị Ngọc Trang – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16, 23 tháng 10 và ngày 02, 06 tháng 11 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 327/DSPT ngày 19 tháng 7 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, mua bán căn hộ, chuyển nhượng quyền sử dụng các khu thương mại cao cấp.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 311/2018/DS-ST ngày 08/6/2018 của Tòa án nhân dân Quận 8 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4427/2018/QĐ-PT ngày 25/9/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Linh P, sinh năm 1967. (có mặt)

Địa chỉ: 881 đường Đ, phường A, Quận N, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: ông Cao Phạm Tấn M theo văn bản ủy quyền ngày 11 tháng 5 năm 2017. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Cao P – thuộc Công ty Luật hợp danh T, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P.

Trụ sở: 312-314 đường V, Phường B, Quận T, Tp. Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn M- Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền:

1. Lê Văn T, sinh năm 1987 - Văn bản uỷ quyền ngày 10/10/2018

Địa chỉ: 10/14 đường D, phường Đ, quận M, Tp. Hồ Chí Minh

2. Ông Đỗ Như L Sinh năm 1971. Văn bản uỷ quyền ngày 12/10/2018

Địa chỉ: 62 đường Q, phường C , Quận N, Tp. Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Ông Vy Trọng T – Luật sư thuộc Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên M- thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Cao Minh T, sinh năm 1966. (có mặt)

Địa chỉ: 881 đường Đ, Phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cư trú: 255/49 khu phố 1, phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Công ty TNHH thương mại - xây dựng P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Ngày 06/01/2011, Văn phòng Thừa phát lại Quận M có lập vi bằng thể hiện việc Công ty TNHH thương mại - xây dựng P (gọi tắt là Công ty P) thừa nhận nợ ông T và bà P số tiền 79.710.538.000 đồng, thời hạn thanh toán vào ngày 06/5/2011.

Ngày 06/01/2011 Công ty Vạn Hưng P và ông Cao Minh T, bà Phạm Thị Linh P ký hợp đồng vay tài sản không có biện pháp bảo đảm tại văn phòng công chứng T, theo hợp đồng Công ty P vay số tiền 10.000.000.000 đồng thời hạn vay 04 tháng kể từ ngày ký, lãi suất thỏa thuận theo quy định pháp luật.

Ngày 27/01/2011 Công ty Vạn Hưng P và ông T, bà P ký hợp đồng vay tài sản có biện pháp bảo đảm tại văn phòng công chứng T, theo hợp đồng Công ty P vay số tiền 5.000.000.000 đồng thời hạn vay 02 tháng kể từ ngày ký, lãi suất thỏa thuận theo quy định pháp luật. Để đảm bảo cho việc thanh toán nợ, Công ty P dùng các tài sản để đảm bảo việc trả nợ là:

Quyền sử dụng đất tại một phần thửa 282 và 283, tờ bản đồ số 02, diện tích là 1.155,3 m² tọa lạc tại Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là GCNQSDĐ) số G 944804, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00004 QSDĐ/3898/QĐ-UB do UBND quận 8, TPHCM cấp ngày 06/11/1998, đã cập nhật biến động ngày 30/09/2009.

Quyền sử dụng đất tại trọn thửa 276, 284 và một phần thửa 275, 277, 279, diện tích 4563,2 m² tọa lạc tại Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ theo

GCNQSDĐ số G 944803 do UBND quận 8, TPHCM cấp ngày 06/11/1998, cập nhật biến động ngày 30/09/2009.

Ngày 12/01/2015, Công ty P và ông T, bà P ký văn bản xác nhận có vay tiền, theo văn bản này thì Công ty P xác nhận có nợ bà P và ông T số tiền là 468.958.000.000 đồng, thời gian trả chậm nhất là ngày 31/12/2016, phương thức thanh toán trả bằng tiền mặt hoặc căn hộ chung cư cao cấp P.

Đã quá thời hạn nhưng Công ty P vẫn không thanh toán tiền, nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu thanh toán số tiền 468.958.000.000 đồng. Tiền lãi tính từ 01/01/2017 đến ngày xét xử là 01/6/2018 là 17 tháng, lãi suất 0.75 %/tháng. Cụ thể là 468.958.000.000 đồng x 0.75%/tháng x 17 tháng = 59.792.145.000 đồng. Tổng cộng là 528.750.145.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 01/7/2015 tại số 312-314 đường V, phường B, Quận T các ông bà gồm Lê Thị Ngọc C, Phạm Thị Linh P và ông Nguyễn Văn M là Tổng giám đốc Công ty P thống nhất lập biên bản thỏa thuận công nợ tính đến ngày 15/11/2012, theo đó Công ty P chuyển từ nợ bà C sang nợ bà P số tiền là 5.292.132.000 đồng. Nay bà P yêu cầu Công ty P thanh toán số tiền 5.292.132.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 12/6/2012 Công ty P cùng ông T và bà P có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các khu thương mại dịch vụ tại chung cư cao cấp P số 24/2012/HĐMBCN-VHP về việc Công ty P đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng và kinh doanh ba tầng gồm tầng 1, tầng lửng và tầng 2 khu thương mại, dịch vụ tại chung cư cao cấp P, giá tiền là 91.565.400.000 đồng, thời gian bàn giao là 30/3/2013. Ông T và bà P đã thanh toán đầy đủ tiền cho Công ty P. Đã quá hạn nhưng chưa nhận được bàn giao các khu thương mại dịch vụ như thỏa thuận, nay ông T và bà P yêu cầu chấm dứt hợp đồng và buộc Công ty P hoàn trả số tiền 91.565.400.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngày 17/5/2012 Công ty P cùng ông Cao Minh T và bà Phạm Thị Linh P ký 99 hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với nội dung chi tiết như sau:

S TT	SỐ HỢP ĐỒNG	NGÀY KÝ HỢP ĐỒNG	NGÀY BÀN GIAO	PHIẾU THU	MÃ SỐ CĂN HỘ	DIỆN TÍCH (M ²)	ĐƠN GIÁ ĐÃ CÓ 10% VAT/M ²	TỔNG GIÁ TRỊ ĐÃ CÓ 10% VAT	THANH TOÁN 95%
1	25E/2012/HĐMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	001	3-B3-LA	82.57	19,195,000	1,584,931,150	1,505,684,593
2	26E/2012/HĐMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	002	4-A2-LA	108.91	19,360,000	2,108,497,600	2,003,072,720
3	27E/2012/HĐMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	003	4-A2-LB	108.91	19,360,000	2,108,497,600	2,003,072,720
4	28E/2012/HĐMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	004	4-B3-LA	83.09	19,360,000	1,608,622,400	1,528,191,280
5	29E/2012/HĐMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	005	5-A2-LA	108.91	19,525,000	2,126,467,750	2,020,144,363
6	30E/2012/HĐMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	006	5-A3-LA	107.52	20,625,000	2,217,600,000	2,106,720,000

7	31E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	007	6-A2-LA	108.91	19,690,000	2,144,437,900	2,037,216,005
8	32E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	008	6-B2B-LA	82.78	20,240,000	1,675,467,200	1,591,693,840
9	33E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	009	7-A2-LA	108.91	19,855,000	2,162,408,050	2,054,287,648
10	34E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	010	7-A3-LA	107.52	20,955,000	2,253,081,600	2,140,427,520
11	35E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	011	9-A2-LA	108.91	20,185,000	2,198,348,350	2,088,430,933
12	36E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	012	9-A2-LB	108.91	20,185,000	2,198,348,350	2,088,430,933
13	37E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	013	9-B3-LA	83.09	20,185,000	1,677,171,650	1,593,313,068
14	38E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	014	10-A2-LA	108.91	20,350,000	2,216,318,500	2,105,502,575
15	39E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	015	10-A2-LB	108.91	20,350,000	2,216,318,500	2,105,502,575
16	40E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	016	10-B3-LA	83.09	20,350,000	1,690,881,500	1,606,337,425
17	41E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	017	10-B3-LB	83.09	20,350,000	1,690,881,500	1,606,337,425
18	42E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	018	11-A2-LB	108.91	20,515,000	2,234,288,650	2,122,574,218
19	43E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	019	11-B3-LA	83.09	20,515,000	1,704,591,350	1,619,361,783
20	44E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	020	12-A2-LA	108.91	20,680,000	2,252,258,800	2,139,645,860
21	47E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	023	13-A3-LA	107.52	21,945,000	2,359,526,400	2,241,550,080
22	48E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	024	13-B2C-LA	82.44	21,395,000	1,763,803,800	1,675,613,610
23	49E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	025	13-B2A-LB	83.19	21,395,000	1,779,850,050	1,690,857,548
24	50E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	026	13-B3-LA	83.09	20,845,000	1,732,011,050	1,645,410,498
25	51E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	027	17-A2-LB	108.91	21,505,000	2,342,109,550	2,225,004,073
26	52E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	028	17-B2A-LA	83.19	22,055,000	1,834,755,450	1,743,017,678
27	55E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	031	3-A2-LB	108.58	19,195,000	2,084,193,100	1,979,983,445
28	56E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	032	3-A4-LA	106.21	20,295,000	2,155,531,950	2,047,755,353
29	57E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	033	5-B3-LA	83.09	19,525,000	1,622,332,250	1,541,215,638
30	58E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	034	6-B3-LA	83.09	19,690,000	1,636,042,100	1,554,239,995
31	59E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	035	6-A2-LB	108.91	19,690,000	2,144,437,900	2,037,216,005
32	60E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	036	7-A2-LB	108.91	19,855,000	2,162,408,050	2,054,287,648
33	61E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	037	7-B3-LA	83.09	19,855,000	1,649,751,950	1,567,264,353
34	62E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	038	8-A2-LB	108.91	20,020,000	2,180,378,200	2,071,359,290
35	63E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	039	8-A3-LA	107.52	21,120,000	2,270,822,400	2,157,281,280

36	64E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	040	9-A3-LA	107.52	21,285,000	2,288,563,200	2,174,135,040
37	65E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	041	13- A2-LA	108.91	20,845,000	2,270,228,950	2,156,717,503
38	66E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	042	13- A3-LB	107.52	21,945,000	2,359,526,400	2,241,550,080
39	67E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	043	13-B2A-LA	83.19	21,395,000	1,779,850,050	1,690,857,548
40	68E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	044	13-B2B-LA	82.78	21,395,000	1,771,078,100	1,682,524,195
41	69E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	045	17-A2-LA	108.91	21,505,000	2,342,109,550	2,225,004,073
42	70E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	046	17-B1-LA	108.04	21,505,000	2,323,400,200	2,207,230,190
43	71E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	047	17-B2C-LA	82.44	22,055,000	1,818,214,200	1,727,303,490
44	72E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	048	14-A2-LA	108.91	21,010,000	2,288,199,100	2,173,789,145
45	73E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	049	14-A2-LB	108.91	21,010,000	2,288,199,100	2,173,789,145
46	74E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	050	14-A3-LA	107.52	22,110,000	2,377,267,200	2,258,403,840
47	75E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	051	14-A3-LB	107.52	22,110,000	2,377,267,200	2,258,403,840
48	76E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	052	14-A4-LA	106.67	22,110,000	2,358,473,700	2,240,550,015
49	77E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	053	14-B2B-LA	82.78	21,560,000	1,784,736,800	1,695,499,960
50	78E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	054	14-B2C-LA	82.44	21,560,000	1,777,406,400	1,688,536,080
51	79E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	055	14-B2B-LB	82.78	21,560,000	1,784,736,800	1,695,499,960
52	80E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	056	14-B3-LA	83.09	21,010,000	1,745,720,900	1,658,434,855
53	81E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	057	14-B3-LB	83.09	21,010,000	1,745,720,900	1,658,434,855
54	82E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	058	15-A3-LA	108.58	22,275,000	2,418,619,500	2,297,688,525
55	83E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	059	15-A3-LB	108.58	22,275,000	2,418,619,500	2,297,688,525
56	84E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	60	15-B2A-LA	83.19	21,725,000	1,807,302,750	1,716,937,613
57	85E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	061	15-B2C-LA	82.44	21,725,000	1,791,009,000	1,701,458,550
58	86E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	062	15-B2A-LB	83.19	21,725,000	1,807,302,750	1,716,937,613
59	87E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	063	15-B2B-LB	82.78	21,725,000	1,798,395,500	1,708,475,725
60	88E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	064	15-B2C-LB	82.44	21,725,000	1,791,009,000	1,701,458,550
61	89E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	065	16-A1-LA	127.12	21,890,000	2,782,656,800	2,643,523,960
62	90E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	066	16-A2-LA	108.91	21,340,000	2,324,139,400	2,207,932,430
63	91E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	067	16-A2-LB	108.91	21,340,000	2,324,139,400	2,207,932,430
64	92E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	068	16-A3-LA	108.58	22,440,000	2,436,535,200	2,314,708,440

65	93E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	069	16-A3-LB	108.58	22,440,000	2,436,535,200	2,314,708,440
66	94E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	070	16-A4-LA	106.67	22,440,000	2,393,674,800	2,273,991,060
67	95E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	071	16-B2B-LA	82.78	21,890,000	1,812,054,200	1,721,451,490
68	96E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	072	16-B2B-LB	82.78	21,890,000	1,812,054,200	1,721,451,490
69	97E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	073	16-B2C-LB	82.44	21,890,000	1,804,611,600	1,714,381,020
70	98E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	074	16-B3-LA	83.09	21,340,000	1,773,140,600	1,684,483,570
71	99E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	075	16-B3-LB	83.09	21,340,000	1,773,140,600	1,684,483,570
72	100E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	076	21-P4-LA	171.5	38,500,000	6,602,750,000	6,272,612,500
73	101E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	077	21-P5-LA	150.41	38,500,000	5,790,785,000	5,501,245,750
74	102E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	078	18-B1-LB	108.04	21,670,000	2,341,226,800	2,224,165,460
75	103E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	079	18-B2B-LA	82.78	22,220,000	1,839,371,600	1,747,403,020
76	104E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	080	19-A4-LA	106.67	22,935,000	2,446,476,450	2,324,152,628
77	105E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	081	19-B2A-LA	83.19	22,385,000	1,862,208,150	1,769,097,743
78	106E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	082	19-B2B-LA	82.78	22,385,000	1,853,030,300	1,760,378,785
79	107E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	083	20-B2A-LA	83.19	22,550,000	1,875,934,500	1,782,137,775
80	108E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	084	20-B2B-LA	82.78	22,550,000	1,866,689,000	1,773,354,550
81	109E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	085	20-B2C-LA	82.44	22,550,000	1,859,022,000	1,766,070,900
82	110E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	086	20-B2A-LB	83.19	22,550,000	1,875,934,500	1,782,137,775
83	111E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	087	4-A3-LA	107.52	20,460,000	2,199,859,200	2,089,866,240
84	112E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	088	4-B2C-LB	82.44	19,910,000	1,641,380,400	1,559,311,380
85	113E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	089	6-A3-LB	107.52	20,790,000	2,235,340,800	2,123,573,760
86	114E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	090	17-B2C-LB	82.44	22,055,000	1,818,214,200	1,727,303,490
87	115E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	091	18-A1-LB	127.12	22,220,000	2,824,606,400	2,683,376,080
88	116E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	092	18-A3-LA	108.58	22,770,000	2,472,366,600	2,348,748,270
89	117E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	093	18-A3-LB	108.58	22,770,000	2,472,366,600	2,348,748,270
90	118E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	094	18-B2B-LB	82.78	22,220,000	1,839,371,600	1,747,403,020
91	119E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	095	19-A3-LA	108.58	22,935,000	2,490,282,300	2,365,768,185
92	120E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	096	19-A3-LB	108.58	22,935,000	2,490,282,300	2,365,768,185
93	121E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	097	19-B1-LA	108.04	21,835,000	2,359,053,400	2,241,100,730

94	122E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	098	20-A1-LA	127.12	22,550,000	2,866,556,000	2,723,228,200
95	123E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	099	20-A1-LB	127.12	22,550,000	2,866,556,000	2,723,228,200
96	124E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	100	20-A3-LB	108.58	23,100,000	2,508,198,000	2,382,788,100
97	125E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	101	4-B2A-LA	83.19	19,910,000	1,656,312,900	1,573,497,255
98	126E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	102	11-B2B-LA	82.78	21,065,000	1,743,760,700	1,656,572,665
99	127E/2012/HDMBCH-VHP	17.5.2012	30.3.2013	103	21-P4-LB	171.5	38,500,000	6,602,750,000	6,272,612,500

Ông T và bà P đã thanh toán 95 % giá trị các căn hộ, đã quá thời hạn nhưng Công ty P không giao căn hộ cho nguyên đơn, nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng và buộc Công ty P hoàn trả số tiền đã nhận là 207.170.012.198 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Công ty TNHH thương mại- xây dựng P trình bày:

Năm 2007 ông Nguyễn Văn M giám đốc Công ty P có vay mượn tiền của ông T và bà P để kinh doanh, mượn làm nhiều lần, mỗi lần không quá 5 tỷ đồng, số tiền thực nhận nhỏ hơn số tiền ký nhận trên giấy nhận tiền vì số tiền ký mượn lần sau bao gồm cả phần lãi phát sinh của số tiền đã mượn chưa được trả lãi.

Ngày 12/06/2009 ông M và vợ chồng ông T và bà P thỏa thuận xác nhận lại số tiền nợ là 30.000.000.000 đồng, đồng thời ông T yêu cầu ký nhận lãi suất hàng tháng gồm hai phần cụ thể 6.5 %/tháng đối với số tiền nợ gốc 30 tỷ và 10%/tháng đối với số tiền lãi phát sinh chưa thanh toán.

Do khó khăn trong kinh doanh nên Công ty P không có khả năng trả tiền vay nợ gốc và lãi. Đến ngày 02/11/2009 ông M ký tiếp hợp đồng vay tiền mới với bà P và ông T số tiền là 32.000.000.000 đồng, ông T và bà P không chuyển tiền cho Công ty P mà giữ giấy vay tiền này như khoản lãi phát sinh đối với giấy vay nợ ngày 12/6/2009.

Hàng tháng ông T và bà P đều gửi phiếu tính lãi kèm theo yêu cầu xác nhận nợ với cách tính lãi phát sinh dựa trên số tiền nợ gốc là 30 tỷ đồng, không phải 62 tỷ đồng với công thức tính lãi là lãi suất cho vay 6.5 %/tháng đối với số tiền nợ gốc 30 tỷ, lãi suất 10%/tháng đối với lãi suất phát sinh chưa thanh toán.

Ngày 12/01/2015 giữa bà P và ông T cùng ông M giám đốc công ty P làm giấy xác nhận số tiền là 468.958.000.000 đồng. Nay Công ty P đề nghị Tòa án tính lại lãi suất cho phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với 99 hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng trung tâm thương mại tại chung cư cao cấp P. Theo tờ thỏa thuận ký ngày 13/12/2010 thì hai bên thỏa thuận cản trừ căn hộ trong dự án mà Công ty P đang thực hiện để giảm một phần số nợ của Công ty P. Do đó ngày 31/12/2010 sau khi ông M làm giấy xác nhận nợ số tiền là 180.143.712.000 đồng thì hai bên ký hợp đồng hợp tác đầu tư theo đó Công ty P bán cho ông T và bà P 99 căn hộ trong dự án đồng thời

xuất hai phiếu thu ngày 07/01/2011 lần lượt số tiền là 49.433.174.000 đồng cho hợp đồng số 01/HĐHTĐT-VHP và số tiền 51.000.000.000 đồng cho hợp đồng số 02/HĐHTĐT-VHP. Ông T và bà P không giao số tiền này mà căn trừ vào số tiền xác nhận nợ ngày 31/12/2010 là 180.143.712.000 đồng, vì thế vì bằng xác nhận ngày 06/01/2011 hai bên xác nhận số nợ còn lại là 79.710.538.000 đồng sau khi trừ đi số tiền 100.433.174.000 đồng theo hai phiếu thu ngày 07/01/2011. Do tiền mua bán các căn hộ là tiền lãi từ việc cho vay trái pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy đối với tất cả các hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và trung tâm thương mại dịch vụ.

Đối với hai biên bản thỏa thuận công nợ ngày 01/7/2015. Bà C có vay mượn tiền của ông T và bà P, đã trả nợ gần hết. Do chỗ bạn bè nên ông M đề nghị được trả nợ thay cho bà C nên ngày 01/7/2015 ông M xác nhận còn nợ ông T và bà P số tiền 4.637.632.000 đồng và số tiền 654.500.000 tính đến ngày 15/11/2012. Số tiền cao như vậy là do ông T và bà P tính tiền lãi cao, đề nghị Tòa án tính lại theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Cao Minh T thống nhất như ý kiến trình bày của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 311/2018/DSST ngày 08/6/2018 của Tòa án nhân dân Quận 8 đã tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Linh P.

1.1 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các khu thương mại dịch vụ tại chung cư cao cấp Vạn Hưng Phát số 24/2012/HĐMBCN-VHP ngày 13/6/2012 và 99 (chín mươi chín) hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ngày 17/5/2012 như danh sách từ trang 4 đến trang 7 của bản án là vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH thương mại - xây dựng P hoàn trả cho cho bà Phạm Thị Linh P và ông Cao Minh T số tiền là 298.735.412.198 (Hai trăm chín mươi tám tỷ bảy trăm ba mươi lăm triệu bốn trăm mười hai nghìn một trăm chín mươi tám) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2 Buộc Công ty TNHH thương mại - xây dựng P thanh toán cho bà Phạm Thị Linh P và ông Cao Minh T số tiền vay là 458.845.145.000 (Bốn trăm năm mươi tám tỷ tám trăm bốn mươi lăm triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn) đồng bao gồm tiền gốc là 406.958.000.000 đồng và tiền lãi 51.887.145.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3 Buộc Công ty TNHH thương mại - xây dựng Pt phải thanh toán cho Phạm Thị Linh P và ông Cao Minh T số tiền nợ là 5.292.132.000 (Năm tỷ hai trăm chín mươi hai triệu một trăm ba mươi hai nghìn) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.4 Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị Linh P và ông Cao Minh T đòi Công ty TNHH thương mại - xây dựng P trả số tiền 69.905.000.000 (Sáu mươi chín tỷ

chín trăm lẻ năm triệu) đồng gồm 7.905.000.000 đồng tiền lãi và 62.000.000.000 đồng theo bản án số 31/2017/DS-ST ngày 05/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

1.5 Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện việc trả tiền như bản án đã tuyên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

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

2. Bà Phạm Thị Linh P và ông Cao Minh T hoàn trả cho Công ty TNHH thương mại - xây dựng P bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ gốc số 00003QSĐĐ/3898/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân Quận T cấp cho Võ Minh K vào ngày 06/11/1998, cập nhật biến động chuyển nhượng ngày 30/9/2009 cho Công ty P ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21/6/2018, Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 8, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết lại toàn bộ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn – bà Phạm Thị Linh P đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.
- Bị đơn đề nghị huỷ bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.
- Luật sư của bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm với lý do sau:

+ Về tố tụng: Ông Cao Minh T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không buộc ông Cao Minh T tạm ứng án phí, không lấy lời khai của ông T trong suốt quá trình tố tụng. Cấp sơ thẩm không triệu tập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Ngọc C và Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh C. Tự ý thay đổi người tiến hành tố tụng khi chưa có quyết định của Chánh án. Không xem xét thẩm định tại chỗ xác định tài sản đang tranh chấp có tồn tại hay không. Không nhập vụ án tranh chấp hợp đồng bảo lãnh do Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh giải quyết với vụ án này do cùng có nguồn tiền là Giấy mượn tiền ngày 12/6/2009, ngày 02/11/2009 và Vi bằng lập ngày 06/01/2015. Không tiến hành đối chất dù có mâu thuẫn trong lời khai của các đương sự. Không thu thập chứng cứ đối với Giấy xác nhận có vay tiền ngày 12/01/2015. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án khi chưa đủ điều kiện khởi kiện, hai bên

chưa thông báo chấm dứt các hợp đồng mua bán và việc thông báo đòi tiền đối với số tiền 5.292.132.000 đồng thực hiện sau khi Tòa án thụ lý vụ án. Ngoài ra các khoản vay của Công ty P đều là những khoản vay lớn theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty phải được sự đồng ý của Hội đồng thành viên nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập Hội đồng thành viên để xác định tình hợp pháp của các khoản vay của công ty đối với ông T.

+ Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải hoàn trả số tiền 406.958.000.000 đồng và 5.292.132.000 đồng cho nguyên đơn là không có căn cứ. Việc cần trừ 62.000.000.000 đồng và tuyên hủy các Hợp đồng mua bán giữa nguyên đơn và bị đơn là không đúng. Đơn khởi kiện ban đầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán hơn hơn 900 tỷ đồng nhưng bản án chỉ tuyên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chỉ buộc bị đơn thanh toán hơn 700 tỷ đồng. Giấy xác nhận là của nhiều giao dịch cộng lại nhưng không có lãi. Cấp sơ thẩm áp dụng quy định về giao dịch bảo đảm để tuyên Hợp đồng vô hiệu là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét việc áp dụng lãi suất cao của nguyên đơn, hợp đồng vay chỉ là giả cách.

- Luật sư của nguyên đơn trình bày:

+ Về tố tụng : Ông T tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là người có quyền lợi đứng về phía nguyên đơn nên ông T không cần có đơn yêu cầu độc lập và đóng án phí. Việc không nhập vụ án của Tòa án huyện Bình Chánh vào vụ án này là có cơ sở vì nội dung giải quyết các quan hệ là khác nhau, vụ án này giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản còn vụ án Tòa án huyện Bình Chánh giải quyết là tranh chấp hợp đồng bảo lãnh. Việc thay đổi thành viên Hội đồng xét xử sơ thẩm là có tuy nhiên tại phiên Tòa phía bị đơn không có yêu cầu thay đổi những người này do đó không vi phạm thủ tục tố tụng. Việc không tiến hành đối chất là do không có mâu thuẫn cơ bản trong lời khai của các bên làm vụ án đi theo một hướng khác. Việc nguyên đơn có quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và Tòa cấp sơ thẩm thụ lý là đúng quy định bởi nguyên đơn đã chứng minh bị đơn vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng. Việc triệu tập ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Ngọc C vào tham gia tố tụng là không cần thiết vì theo giấy phép thành lập công ty TNHH thương mại – xây dựng P thì công ty có vốn pháp định là 100.000.000.000 đồng và ông Nguyễn Văn M có tỷ lệ góp vốn là 80%, thành viên còn lại là ông Nguyễn Minh C có tỷ lệ là 20% nên theo Luật Doanh nghiệp Ông M có toàn quyền quyết định các giao dịch. Việc ông B chuyển nhượng vốn góp sau thời điểm các giao dịch giữa công ty và phía nguyên đơn nên không cần thiết phải đưa ông B vào tham gia tố tụng.

+ Về nội dung: Phía bị đơn cho rằng Nguyên đơn đã tính lãi xuất cao từ số tiền 62.000.000.000 đồng ban đầu cho tới xác nhận cuối cùng là số nợ 468.958.000.000 đồng là không có cơ sở, bởi các chứng cứ trong hồ sơ không thể hiện nguyên đơn tính lãi cao và nhập lãi vào vốn. Về số tiền 62.000.000.000 đồng Tòa án huyện Bình Chánh đã không chấp nhận yêu cầu của ông T bà P đề nghị sửa án bằng cách tách ra cho ông T và bà P khởi kiện bằng vụ án mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, thiếu người tham gia tố tụng dẫn đến việc đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, khách quan. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng P, hủy án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 01 và 08/6/2018, Tòa án nhân dân Quận 8 đưa vụ án ra xét xử và ban hành Bản án số 311/2018/DSST. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – Công ty TNHH thương mại - xây dựng P là ông Hoàng Quốc V có mặt tại phiên tòa nhưng tự ý bỏ về không tiếp tục tham gia phiên tòa, đồng thời vắng mặt ngày tuyên án. Đến ngày 21/6/2018, Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 8. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của bị đơn còn trong hạn luật định nên chấp nhận.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Quan hệ pháp luật trong vụ án này theo đơn khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp hợp đồng vay tài sản, mua bán căn hộ, chuyển nhượng quyền sử dụng các khu thương mại cao cấp. Do trụ sở của bị đơn và bất động sản tọa lạc tại Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nên căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về nội dung:

Xét nội dung kháng cáo của bị đơn - Công ty TNHH thương mại - xây dựng P (gọi tắt là Công ty P) và nội dung bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 8, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Về các văn bản xác nhận cho mượn tiền và các giấy vay tiền:

Theo giấy mượn tiền ngày 12/6/2009, ông Cao Minh T và bà Phạm Thị Linh P cho Công ty P mượn 30 tỷ đồng, thanh toán trong 12 tháng, có Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh C bảo lãnh thanh toán. Đến ngày 02/11/2009, ông T, bà P lại cho Công ty P mượn 32 tỷ đồng, số tiền này Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh C đồng ý bảo lãnh cho đến khi Công ty P thanh toán đủ tiền cho ông T, bà P.

Ngày 06/01/2011, ông T, bà P và ông Nguyễn Văn M là giám đốc Công ty P cùng với đại diện Văn phòng thừa phát lại Quận M lập vi bằng cùng thỏa thuận và xác nhận chốt các khoản nợ đến thời điểm ngày 06/01/2011 thì Công ty P còn nợ ông T, bà P 79.710.538.000 đồng. Công ty P cam kết trả đủ số tiền trên vào ngày 06/5/2011.

Cùng ngày 06/01/2011, Công ty P ký hợp đồng vay tài sản không có biện pháp bảo đảm với ông T bà P số tiền 10.000.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng Đ, thời hạn vay 4 tháng, lãi suất theo quy định. Ngày 27/01/2011, Công ty P và ông T bà P ký hợp đồng vay tài sản 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay 02 tháng. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất tại một phần thửa 282 và 283, tờ bản đồ số 02, diện tích là 1.155,3 m² tọa lạc tại Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số G 944804, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00004 QSDĐ/3898/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/11/1998, đã cập nhật biến động ngày 30/09/2009. Quyền sử dụng đất tại trọn thửa 276, 284 và một phần thửa 275, 277, 279, diện tích 4563,2 m² tọa lạc tại Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 944803 do Ủy ban nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/11/1998, cập nhật biến động ngày 30/09/2009. Hợp đồng nêu trên được lập tại Văn phòng công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đến ngày 12/01/2015, căn cứ Vi bằng lập ngày 06/01/2011, Hợp đồng vay tài sản ngày 06/01/2011 và ngày 27/01/2011, các văn bản xác nhận cho mượn tiền và các giấy vay tiền, Công ty P và ông T bà P lập văn bản xác nhận có vay tiền xác nhận công nợ đến ngày 12/01/2015 ông T bà P đã giao cho Công ty P số tiền là 468.958.000.000 đồng, Công ty P cam kết thời hạn thanh toán chậm nhất đến ngày 31/12/2016 bằng cách trả bằng tiền mặt hoặc trả bằng căn hộ Chung cư.

Ngoài ra tại phiên Tòa phúc thẩm phía nguyên đơn còn nộp cho Tòa án hai biên bản họp hội đồng thành viên ngày 04/01/2011 có nội dung hai thành viên công ty P gồm ông Nguyễn Văn M và ông Nguyễn Minh C đồng ý thế chấp cho ông Cao Minh T và bà Phạm Thị Linh P 4 căn hộ pent house tầng 21 cho số tiền 10.000.000.000 đồng. Biên bản họp hội đồng thành viên ngày 26/01/2011 với nội dung “*ông Nguyễn Văn M và ông Nguyễn Minh C vay của ông bà Cao Minh T- Phạm Thị Linh P số tiền 5.000.000.000 đồng lần 1. Các lần sau 300 tỷ.*”

Theo hồ sơ vụ án thể hiện Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên số 4102048140 (BL58) của sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố

Hồ Chí Minh cấp. Công ty có số vốn điều lệ là 100 tỷ đồng với thành viên góp vốn là ông Nguyễn Văn M góp 80.000.000.000 đồng chiếm 80% và ông Nguyễn Văn C 20.000.000.000 đồng chiếm 20% vốn điều lệ. Công ty đã đăng ký thay đổi ngày 23/09/2015 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên do sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Vốn điều lệ của Công ty là 100.000.000.000 đồng, trong đó ông Nguyễn Văn M góp vốn 80.000.000.000 đồng chiếm 80% và ông Trần Văn B góp vốn 20.000.000.000 đồng chiếm 20% vốn.

Xét việc thoả thuận vay nợ do ông Nguyễn Văn M là đại diện theo pháp luật của Công ty với nguyên đơn và ông Cao Minh T diễn ra vào thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005 và luật Doanh nghiệp năm 2005 sửa đổi bổ sung năm 2013 có hiệu lực. Do đó áp dụng các quy định của hai luật này để xem xét giải quyết là phù hợp.

Xét thấy, Văn bản xác nhận có vay tiền ngày 12/01/2015 và các biên bản xác nhận nợ ngày 01/7/2015 đều do ông Nguyễn Văn M là Tổng Giám đốc Công ty P ký và có đóng dấu xác nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định số tiền nêu trên là cho Công ty P vay, có chữ ký của ông M là Tổng giám đốc và con dấu của công ty do đó phía Công ty phải chịu trách nhiệm. Bị đơn không đồng ý với lý do theo bản Điều lệ công ty đã được đăng ký tại Sở Kế hoạch đầu tư thì đối với khoản vay trên 5% giá trị công ty phải do Hội đồng thành viên quyết định, tuy nhiên đối với khoản vay nêu trên ông M ký với chức danh Tổng giám đốc, số tiền vay rất lớn mà không thông qua Hội đồng thành viên công ty là không đúng theo quy định. Đồng thời bị đơn cũng cung cấp bản sao Điều lệ công ty. Phía nguyên đơn không thừa nhận giá trị của bản điều lệ này.

Căn cứ theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 47 và Điều 55 Luật Doanh nghiệp năm 2005, sửa đổi bổ sung năm 2013 có nội dung Hội đồng thành viên có các quyền và nhiệm vụ sau: *“Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và chuyển giao công nghệ; thông qua hợp đồng vay, cho vay, bán tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính tại thời điểm công bố gần nhất của công ty hoặc một tỷ lệ khác nhỏ hơn quy định tại Điều lệ công ty”*. Tổng giám đốc và giám đốc có quyền hạn và nhiệm vụ *“Ký kết hợp đồng nhân danh công ty, trừ trường hợp thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Hội đồng thành viên”* và *“Các quyền và nhiệm vụ khác được quy định tại Điều lệ công ty, hợp đồng lao động mà Giám đốc hoặc Tổng giám đốc ký với công ty theo quyết định của Hội đồng thành viên”*. Điểm b khoản 1 Điều 38 quy định: *“Thành viên chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của doanh nghiệp trong phạm vi số vốn cam kết góp vào doanh nghiệp”*. Khoản 1 Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về hậu quả của giao dịch dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện vượt quá phạm vi đại diện: *“Giao dịch dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện vượt quá phạm vi đại diện không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của người được đại diện đối với phần giao dịch được thực hiện vượt quá phạm vi đại diện, trừ trường hợp người được đại diện đồng ý hoặc biết mà không phản đối; nếu không được sự đồng ý thì người đại*

diện phải thực hiện nghĩa vụ đối với người đã giao dịch với mình về phần giao dịch vượt quá phạm vi đại diện”.

Như vậy, để xác định khoản vay của Công ty P có phù hợp với quy định nêu trên và có vượt quá phạm vi đại diện của người đại diện theo pháp luật của Công ty hay không thì cần thu thập chứng cứ là Bản điều lệ của Công ty P đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và các chứng cứ xác định tổng giá trị tài sản của công ty tại thời điểm giao kết hợp đồng vay với ông T bà P, vì trong các giấy xác nhận nợ đều thể hiện vay tiền để làm dự án cho Công ty P. Ngoài ra cần triệu tập các thành viên góp vốn của Công ty P tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để đối chất làm rõ các khoản tiền vay có được sử dụng vào việc đầu tư của Công ty hay không. Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty P phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Cao Minh T bà Phạm Thị Linh P số tiền 406.958.000.000 đồng và tiền lãi 51.887.145.000 đồng theo Văn bản xác nhận có vay tiền ngày 12/01/2015 là chưa đủ căn cứ vững chắc, chưa đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự cũng như đảm bảo việc thi hành án sau này.

Mặt khác, căn cứ vào Văn bản xác nhận có vay tiền ngày 12/01/2015 và lời khai của các bên đương sự thể hiện tính đến ngày 12/01/2015 thì Công ty P còn nợ nguyên đơn tổng số tiền là 468.958.000.000 đồng. Nguyên đơn có yêu cầu bị đơn phải trả số nợ trên và lãi theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào bản án số 31/2017/DSST của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh để không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn 62.000.000.000 đồng vốn và tiền lãi 7.905.000.000 đồng, tổng cộng là 69.905.000.000 đồng trong khi bản án trên chưa có hiệu lực pháp luật và bị kháng cáo là không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp cho phía nguyên đơn. Tại thời điểm xét xử sơ thẩm đã có bản án phúc thẩm số 76/2018/DS-PT ngày 18/01/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên không chấp nhận yêu cầu của ông Cao Minh T và bà Phạm Thị Linh P đòi Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn – Chi nhánh C phải trả số tiền 62.000.000.000 đồng vốn và tiền lãi với tư cách là người bảo lãnh cho Công ty P.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền vay và lãi suất phát sinh theo các Văn bản xác nhận vay tiền, tuy nhiên bị đơn không đồng ý và xác định không có vay số tiền như nguyên đơn yêu cầu, thực tế việc xác nhận vay số tiền lớn như vậy là nguyên đơn tính lãi cao, đề nghị tính lại mức lãi suất phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng các chứng cứ do bị đơn xuất trình để chứng minh nguyên đơn cho vay lãi xuất cao là bản photocopy cụ thể là tờ thoả thuận ngày 13/12/2010 nhưng chứng cứ này được phía ông T xác nhận là có ký tại phiên Tòa phúc thẩm nhưng cho rằng đó là mức lãi tính theo năm không tính theo tháng và thực tế cũng không nhận lãi. Do đó, giữa lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và các liệu chứng cứ hai bên cung cấp có sự mâu thuẫn cần đối chất làm rõ theo quy định tại Điều 100 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện thủ tục đối chất giữa các bên để từ đó đánh giá chứng cứ xác định số nợ vốn lãi là có thiếu sót chưa đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

[3.2] Về việc mua bán 99 căn hộ và ba sàn thương mại:

Bản án sơ thẩm đã căn cứ các quy định của pháp luật và áp dụng Điều 122 và Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2005 để xác định 99 hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và hợp đồng chuyển nhượng các khu thương mại dịch vụ tại chung cư cao cấp Vạn Hưng Phát số 24/2012/HĐMBCN-VHP ngày 12/6/2012 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật là có căn cứ. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cung cấp bản Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01 ngày 04/01/2011 và số 02 ngày 06/01/2011, Giấy xác nhận có mượn tiền ngày 31/12/2010 với số tiền 180.143.712.000 đồng để cho rằng việc thỏa thuận mua bán căn hộ chỉ là giả tạo và không có việc nhận tiền. Phía nguyên đơn cho rằng giấy xác nhận ngày 31/12/2010 đã bị huỷ bỏ, việc nguyên đơn trả tiền mua nhà theo hợp đồng đã ký kết là có thật và không liên quan gì đến các khoản nợ vay. Nhận thấy, để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nêu trên cần xác định lại các chứng cứ do bên bị đơn xuất trình và cho các bên đối chất về các chứng cứ này để làm rõ có hay không có việc Công ty P có nhận tiền của nguyên đơn theo các hợp đồng mua bán. Hay là có việc chuyển từ các khoản tiền lãi của số tiền vay thành tiền nộp thực hiện hợp đồng của phía nguyên đơn mới đảm bảo việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu một cách toàn diện, khách quan đảm bảo quyền lợi của các bên.

[3.3] Đối với số tiền 4.637.632.000 đồng và 654.500.000 đồng:

Ngày 01/7/2015 bà Phạm Thị Linh P, bà Lê Thị Ngọc C và ông Nguyễn Văn M đại diện Công ty P lập các Biên bản thỏa thuận công nợ, theo đó Công ty P xác nhận nợ bà P số tiền là 4.637.632.000 đồng và 654.500.000 đồng tính đến ngày 15/11/2012 (Đây là tiền ông M đã mượn của bà C để sử dụng vào việc thực hiện dự án xây dựng căn hộ P). Ngoài ra, ông Nguyễn Văn M đại diện Công ty P cũng lập các Giấy cam kết trả nợ đối với số tiền nêu trên với bà Phạm Thị Linh P, tuy nhiên không xác định ngày trả nợ và thỏa thuận về lãi suất.

Theo các văn bản xác nhận nợ giữa bà Phạm Thị Linh P, ông Nguyễn Văn M đại diện Công ty P và bà Lê Thị Ngọc C, bị đơn cho rằng số nợ nêu trên là nợ cá nhân giữa ông M, bà P và bà C, tuy nội dung các giấy xác nhận thể hiện là ông M mượn tiền bà C để thực hiện dự án Chung cư P nhưng bị đơn không đồng ý đây là nợ của Công ty P. Vì vậy, cần triệu tập ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Ngọc C tham gia tố tụng nhằm xác định rõ về khoản nợ nêu trên là của cá nhân ông M hay của Công ty P, từ đó buộc đối tượng nào có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ với bà P mới đủ căn cứ vững chắc.

[4] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng P, hủy bản án sơ thẩm.

[5] Từ những phân tích nêu trên và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy cần thu thập và đánh giá chứng cứ, cũng như cần đưa thêm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

vào tham gia tố tụng mới giải quyết toàn diện và triệt để vụ án mà cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, nên chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo quy định pháp luật.

[6] Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016 UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do kháng cáo được chấp nhận nên Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015
- Căn cứ vào các 146, 471, 476 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ Điều 38, 47, 55 Luật doanh nghiệp 2005, sửa đổi bổ sung năm 2013.
- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn – Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng P.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 311/2018/DSST ngày 08/6/2018 của Tòa án nhân dân Quận 8, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 8 xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0014943 ngày 02/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 8;
- Chi cục THADS Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu (T 20).

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

(Đã ký)

Phùng Văn Hải