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:46/2021/DS-PT
Ngày:18/01/2021
V/v Tranh chấp Hợp đồng góp vốn mua bán căn hộ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Đắc Phú

Các Thẩm phán: 1/ Bà Nguyễn Thị Thu
2/ Bà Lê Thị Mỹ Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thanh Trang

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

Ngày 14 và ngày 18 tháng 01 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 461/2020/DSPT ngày 05 tháng 10 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng góp vốn mua bán căn hộ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 322/2020/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5410/2020/QĐPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đào Ngọc M, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: đường B, Phường C, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty TNHH K

Địa chỉ: Phòng 1901, Tòa nhà Saigon Trade Center, đường T, phường B, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Hoàng Đại D – chức danh: Giám đốc (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Theo Giấy ủy quyền ngày 12/3/2018): Ông Cao Huy P, sinh năm 1974; Địa chỉ: đường N, Phường S, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Hoàng Đại D, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: Phòng 1901, Tòa nhà Saigon Trade Center, đường T, phường B, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, lời khai tại tòa, nguyên đơn bà Đào Ngọc M trình bày:

[1]. Giữa nguyên đơn bà Đào Ngọc M và bị đơn Công ty TNHH K có thỏa thuận hợp đồng góp vốn mua căn hộ cao cấp Kim Đại Dương số 06/KĐD ngày 17/11/2012 có nội dung nguyên đơn đồng ý góp vốn mua căn hộ của bị đơn gồm tầng 9,10,11,12 Block A chung cư cao tầng tại số đường G, phường L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích 527m^2/tầng, tổng giá trị góp là 14.756.000.000 đồng; do phải thanh toán một lần bằng tiền mặt ngay sau ký kết hợp đồng nên bị đơn đồng ý giảm số tiền 738.000.000 đồng

Thực hiện hợp đồng: Nguyên đơn đã góp cho bị đơn số tiền 14.018.000.000 đồng thể hiện tại Phiếu thu ngày 17/11/2012 do bị đơn cung cấp, nhưng bị đơn không thực hiện dự án vi phạm hợp đồng đã ký kết.

Ngày 10/01/2013, giữa nguyên đơn và bị đơn có lập Biên bản thỏa thuận và cam kết có nội dung bị đơn gặp khó khăn về tài chính, không có khả năng thực hiện dự án, sẽ chuyển nhượng dự án cho công ty khác và cam kết trả lại số tiền 14.018.000.000 đồng cho nguyên đơn kèm lãi suất từ ngày bị đơn nhận tiền của nguyên đơn đến ngày bị đơn trả tiền.

Việc bị đơn không thực hiện thanh toán tiền như cam kết đã gây thiệt hại đến quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, vì vậy nguyên đơn làm đơn khởi kiện ngày 03/6/2014 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/09/2017 có nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu khởi kiện sau, cụ thể: Buộc bị đơn phải thực hiện dự án chung cư cao cấp Kim Đại Dương tại đường G, phường L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh để giao cho nguyên đơn các căn hộ gồm tầng 9, 10,11, 12 Block có tổng diện tích là 2.108 m^2 theo hợp đồng góp vốn số 06/KĐD ngày 17/11/2012 hoặc buộc bị đơn hoàn trả lại số tiền 14.018.000.000 đồng và lãi suất theo thỏa thuận và cung cấp cho Biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 10/01/2013 ghi nhận sự thỏa thuận của hai bên có nội dung bị đơn trả lại số tiền 14.018.000.000 đồng cho nguyên đơn với lý do dự án không thực hiện được.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn xác định thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu TAND Quận 12 giải quyết buộc bị đơn hoàn trả lại số tiền vốn góp là 14.018.000.000 đồng theo Biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 10/01/2013 ghi nhận sự thỏa thuận của hai bên có nội dung bị đơn trả lại số tiền 14.018.000.000 đồng với lý do dự án không thực hiện được và tiền lãi suất từ ngày 17/11/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm tính trên số tiền

14.018.000.000 đồng, cụ thể tiền lãi tính từ ngày 17/11/2012 đến ngày 31/12/2016 (1.504 ngày) theo với lãi suất 13,5%/năm (1,125%/tháng) là 7.906.152.000 đồng; tiền lãi tính từ ngày 01/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm 31/7/2020 (1.305 ngày) theo với lãi suất 18%/năm (1,5%/tháng) là 9.146.745.000 đồng, đề nghị bị đơn trả ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Sau khi bị đơn thanh toán đầy đủ số tiền vốn góp và lãi cho nguyên đơn thì nguyên đơn có trách nhiệm giao trả lại đất theo Biên bản thỏa thuận cam kết ngày 10/01/2013.

Phía nguyên đơn không đồng ý với ý kiến yêu cầu trưng cầu giám định của phía bị đơn và đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tại phiên tòa, Ông Cao Huy P là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

[2].Xác nhận Công ty TNHH K là chủ dự án chung cư cao tầng tại đường G, phường L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Do gặp khó khăn về tài chính, không có khả năng thực hiện dự án, sẽ chuyển nhượng dự án cho công ty khác.

Phía bị đơn Công ty TNHH K không có ký hợp đồng góp vốn mua căn hộ cao cấp Kim Đại Dương số 06/KĐD ngày 17/11/2012, Phiếu thu ngày 17/11/2012, Biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 10/01/2013. Phía bị đơn cũng không nhận số tiền 14.018.000.000 đồng của nguyên đơn như nguyên đơn trình bày. Do đó bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả tiền và lãi theo Biên bản thỏa thuận cam kết ngày 10/01/2013 cho nguyên đơn, vì bị đơn không nhận số tiền 14.018.000.000 đồng của nguyên đơn.

Bị đơn xác định con dấu đóng tại hợp đồng góp vốn mua căn hộ cao cấp Kim Đại Dương số 06/KĐD ngày 17/11/2012, Phiếu thu ngày 17/11/2012, Biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 10/01/2013 không phải là của Công ty TNHH K; Do đó đề nghị Tòa án cho Trưng cầu giám định con dấu trong hợp đồng góp vốn mua căn hộ cao cấp Kim Đại Dương số 06/KĐD ngày 17/11/2012, Phiếu thu ngày 17/11/2012, Biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 10/01/2013 có cùng là 01 con dấu của Công ty TNHH K hay không, có cùng thời điểm hay không, có cùng mẫu dấu hiện tại của Công ty TNHH K hay không? (Theo đơn đề nghị giám định ngày 08/06/2020)

Phía bị đơn xác định không có yêu cầu cầu phản tố.

Tại bản tự khai và đơn xin vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Đại D trình bày:

[3].Ông Hoàng Đại D cho rằng mình không ký tên vào hợp đồng góp vốn mua căn hộ cao cấp Kim Đại Dương số 06/KĐD ngày 17/11/2012, Phiếu thu ngày 17/11/2012 nên ông D đồng ý cung cấp mẫu chữ ký để Tòa án giám định theo quy định của pháp luật. Trong quá trình hoạt động Công ty TNHH K, ông D không nhớ có làm con dấu chữ ký tên mình không.

Đối với tranh chấp hợp đồng góp vốn mua căn hộ giữa nguyên đơn với bị đơn, ông D xác định không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với toàn bộ yêu cầu của các đương sự trong vụ án, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đúng quy định pháp luật.

Ông Hoàng Đại D có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

[4]. Tại Bản án dân sự sơ thẩm tuyên xử:

***1**. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Ngọc M.*

Buộc bị đơn Công ty TNHH Kim Đại D phải thanh toán cho nguyên đơn bà Đào Ngọc M số tiền góp vốn mua căn hộ và lãi theo Biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 10/01/2013 là 31.070.897.000 đồng (ba mươi mốt tỷ không trăm bảy mươi triệu tám trăm chín mươi bảy ngàn đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Đào Ngọc M phải có nghĩa vụ giao trả lại toàn bộ diện tích đất đang quản lý theo Biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 10/01/2013 cho Công ty TNHH K ngay sau khi nhận đủ số tiền 31.070.897.000 đồng nêu trên.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty TNHH K còn phải tiếp tục trả cho nguyên đơn khoản tiền lãi theo mức lãi suất là 1,5%/tháng trên số tiền 14.018.000.000 đồng theo thỏa thuận cho đến khi thanh toán xong khoản tiền 31.070.897.000 đồng.

Việc thi hành án được thực hiện tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

[5].Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét việc Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng đủ thủ tục tố tụng được qui định tại Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tòa án nhân dân Quận 12 tiến hành xét xử vắng mặt ông Hoàng Đại D do đương sự nêu trên có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt là phù hợp với quy định tại khoản 1, 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về những yêu cầu của các đương sự:

Trên cơ sở chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự đủ cơ sở xác định : Ngày 10/01/2013 giữa Công ty K do ông Hoàng Đại D làm đại diện theo pháp luật và ông Tô Minh C, ông Trịnh Hoàng B, bà Đào Ngọc M có ký kết biên bản thỏa thuận và cam kết trả lại tiền góp vốn mua căn hộ cao cấp Kim Đại Dương gặp khó khăn về tài chính nên không còn khả năng tiếp tục thực hiện dự án, nên chuyển nhượng dự án cho Công ty khác và cam kết trả lại tiền đã nhận góp vốn của công C, ông B và bà M theo các hợp đồng góp vốn mua căn hộ đã ký kết với ông C, ông B, bà M.Thời gian trả tiền là không quá 12 tháng kể từ ngày ký biên bản thỏa thuận và cam kết .

Do công ty TNHH K vi phạm nghĩa vụ cam kết nên ông C và ông B đã khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH K thực hiện nghĩa vụ và đã được Tòa án nhân dân Quận 12 giải quyết bằng bản án sơ thẩm số 728/2018/DS-ST ngày 24/9/2018 và đã được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo Bản án Dân sự phúc thẩm đã có hiệu lực pháp luật số 500/2019 /DS-PT ngày 30/5/2019.

Bà Đào Ngọc M không khởi kiện chung với ông C và ông B mà tách khởi kiện bằng một vụ án riêng không ảnh hưởng đến quyền lợi và lợi ích hợp của các đương sự do quan hệ giữa ông C, ông B và bà M với Công ty K là độc lập với nhau .

Xét thấy bị đơn Công ty TNHH K vi phạm nghĩa vụ không thanh toán lại tiền góp vốn cho nguyên đơn là đã vi phạm trách nhiệm do chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền được thỏa thuận tại Biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 10/01/2013, là gây ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền góp vốn mua căn hộ là 14.018.000.000 đồng và lãi thỏa thuận tại Biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 10/01/2013 cho đến ngày xét xử sơ thẩm ngay sau khi án có hiệu lực là có cơ sở chấp nhận vì phù hợp với thỏa thuận của các bện .

Căn cứ vào Biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 10/01/2013 có nội dung công ty đồng ý trả lại số tiền đã nhận thêm lãi 1,5%/tháng của số tiền đã nhận góp vốn … Thời gian được tính từ ngày nhận tiền; Do đó, Hội đồng xét xử xác định ngày nhận tiền bắt đầu từ ngày 17/11/2012 (theo Phiếu thu ngày 17/11/2012).

Mức lãi suất thỏa thuận là 1,5%/tháng tại Biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 10/01/2013 xác lập trước ngày 01/01/2017 nên căn cứ vào Điều 1, Điều 2, điểm a khoản 2 Điều 4, điểm a khoản 2 Điều 5 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Hội đồng xét xử chấp nhận mức lãi suất xác lập trước ngày 01/01/2017 (Tiền lãi

kể từ ngày 17/11/2012 đến ngày 31/12/2016) là 13,5%/năm = 1,125%/tháng (tương ứng với 150% lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm trả nợ 0,9%/năm); mức lãi suất tính từ ngày 01/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm là 18%/năm = 1,5%/tháng (không vượt quá 20%/năm), cụ thể như sau:

Tiền lãi kể từ ngày 17/11/2012 đến ngày 31/12/2016 (bốn năm một tháng 14 ngày) là 14.018.000.000 đồng x 1.504 ngày x 1,125%/tháng = 7.906.152.000 đồng

Tiền lãi kể từ ngày 01/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm là 31/7/2020 (ba năm sáu tháng 30 ngày) là 14.018.000.000 đồng x 1.305 ngày x 1,5%/tháng = 9.146.745.000 đồng

Như vậy, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng cộng số tiền góp vốn và lãi tính từ ngày 17/11/2012 đến ngày xét xử 31/7/2020 là 14.018.000.000 đồng + 7.906.152.000 đồng + 9.146.745.000 đồng = 31.070.897.000 đồng.

[3]. Đối với bị đơn cho rằng việc cấp sơ thẩm giải quyết khiếu nại không đúng trình tự theo quy định của luật Tố tụng dân sự : Nhận thấy ngày 29/7/2020 Tòa án nhân dân Quận 12 nhận được đơn đề nghị thay đổi Thẩm phán của bị đơn lý do Thẩm phán không cho trưng cầu giám định theo yêu cầu của đại diện bị đơn .Ngày 29/7/2020 Tòa án nhân dân Quận 12 đã ban hành Thông báo số 60/2020/TB-TAQ12 trả lại đơn yêu cầu của bị đơn có nội dung Tòa án đã ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2020/QĐ ST-DS ngày 15/6/2020 do đó yêu cầu của bị đơn sẽ được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết. Ngày 31/7/2020, tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã giải quyết yêu cầu này của đương sự là đúng theo quy định tại điều 239, điều 240 BLTTDS năm 2015.

[4]. Xét ý kiến của người đại diện ủy quyền của bị đơn cho rằng bị đơn không nhận được bất cứ số tiền góp vốn nào của bà Đào Ngọc M, chữ ký đại diện cho Công ty K tại 03 văn bản hợp đồng góp vốn mua căn hộ cao cấp Kim Đại Dương số 06/KĐD ngày 17/11/2012, Phiếu thu ngày 17/11/2012 và Biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 10/01/2013 không do ông Hoàng Đại D trực tiếp ký mà là chữ ký khắc dấu tên ông D, còn con dấu công ty xác định không phải là của Công ty TNHH K nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả tiền và lãi theo Biên bản thỏa thuận cam kết ngày 10/01/2013 cho nguyên đơn, vì bị đơn không nhận số tiền 14.018.000.000 đồng của nguyên đơn.

Đối với việc bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm không cho trưng cầu giám định như đơn đề nghị giám định đã gởi cho Tòa trước khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử là không đảm bảo quyền lợi của Công ty TNHH K. Nhận thấy ngày 14/11/2019 Tòa án nhân dân Quận 12 đã ban hành Quyết định trưng cầu giám định số 22/2019/QĐ -TCGĐ trưng cầu giám định chữ ký tại mục " chữ ký " trong hợp đồng góp vốn căn hộ số 06/KĐD ngày 17/11/2012 và chữ ký trong phiếu thu 17/11/21012 có phải chữ ký của ông Hoàng Đại D hay không. Ngày

13/01/2020 Phân viện khoa học Hình sự tại Thành phố ban hành Kết luận giám định số 360/C09B. Ngày 22/6/2020 đại diện bị đơn tiếp tục có đơn đề nghị giám định con dấu trong hợp đồng góp vốn. Xét thấy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn hoàn trả số tiền vốn góp theo biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 10/1/2013. Biên bản thỏa thuận và cam kết này đã được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết tại bản án dân sự Phúc thẩm số 500/2019/DS-PT ngày 30/5/2019 đã có hiệu lực pháp luật, bản án trên đã nhận định; Bị đơn đã thừa nhận con dấu là của Công ty, chữ ký từ mộc ghi tên ông D, xác định mộc khắc tên ông D là do ông D từng sử dụng nhưng đã thất lạc không lý do nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Do đó bản án phúc thẩm đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn (ông C và ông B) buộc bị đơn thanh toán số tiền đã nhận theo nội dung giao kết trong biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 10/01/2013 cho ông C và ông B.

Như vậy căn cứ theo quy định tại điểm b điều 92 BLTTDS năm 2015 thì sự thừa nhận con dấu đóng trên biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 10/01/2013 của bị đơn là trường hợp tình tiết sự kiện không phải chứng minh. Tại biên bản thỏa thuận và cam kết trên có nội dung thỏa thuận ghi rõ "Công ty TNHH K cam kết trả lại số tiền 14.018.000.000 đồng cho bà Đào Ngọc M theo hợp đồng góp vốn mua căn hộ cao cấp Kim Đại Dương số 06/KĐD ngày 17/11/2012, phiếu thu ngày 21/11/2012 đồng thời theo thừa nhận của bị đơn thì hiện nay con dấu Công ty đã thay đổi và con dấu cũ không còn, do đó không thể tiến hành giám định theo yêu cầu của bị đơn. Do đó Tòa án sơ thẩm không tiến hành giám định con dấu theo yêu cầu của bị đơn là có căn cứ.

[5]. Đối với việc bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện việc đối chất giữa bà Đào Ngọc M và ông Hoàng Đại D vì bà M khai trước Tòa bà giao tiền trực tiếp cho ông Hoàng Đại D. Nhận thấy tại thời điểm ký phiếu thu số 0303842238 ngày 17/11/2012 ông Hoàng Đại D là người đại diện theo pháp luật của Công ty. Nội dung phiếu thu thể hiện lý do nộp tiền là mua căn hộ cao cấp Kim Đại Dương kèm theo hợp đồng góp vốn mua bán căn hộ số 06/KĐD ngày 17/11/2012 có đóng mộc là con dấu Công ty. Đồng thời tại bản tự khai của ông D cho rằng quan hệ tranh chấp là giữa bà M và Công ty Đại Dương không có ý kiến gì và không có thừa nhận nào khoản nợ trên là nợ cá nhân giữa ông D và bà M. Do đó không cần thiết phải tiến hành đối chất để làm rõ nội dung đã trình bày của bị đơn.

[6]. Đối với việc bị đơn cho rằng thẩm quyền xét xử không thuộc Tòa án nhân dân Quận 12 vì bà M yêu cầu Công ty TNHH K trả tiền gốc và tiền lãi theo biên bản thỏa thuận năm 2013. Nhận thấy;Tại đơn khởi kiện ngày 3/6/2014 yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 12 giải quyết buộc bị đơn thực hiện dự án chung cư tại Quận 12 và giao căn hộ theo hợp đồng góp vốn số 06/KĐD ngày 11/11/2012 cho nguyên đơn. Do đó Tòa án nhân dân Quận 12 thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm C khoản 1 Điều 39 BLTTDS năm 2015. Đến ngày

22/9/2017 nguyên đơn cung cấp thêm biên bản thỏa thuận và cam kết ngay 10/01/2013 và có đơn khởi kiện bổ sung với nội dung thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn hoàn trả số tiền 14.018.000.000 đồng và lãi suất theo thỏa thuận và cam kết ngày 22/9/2013 do dự án không thực hiện được. Như vậy Tòa án nhân dân Quận 12 thụ lý giải quyết đúng thẩm quyền, bản chất vụ việc là tranh chấp hợp đồng góp vốn mua bán căn hộ nên phải hoàn trả bằng tiền, bản chất vụ án là liên quan đến bất động sản, nên Tòa án nhân dân Quận 12 thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Đối với việc bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm chưa đưa những người hiện đang cư ngụ trên phần đất dự án của Công ty TNHH K tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi liên quan là cách giải quyết triệt để vụ án. Nhận thấy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn để mua căn hộ theo hợp đồng góp vốn số 06/KĐD ngày 11/11/2012, không yêu cầu thực hiện việc giao căn hộ theo hợp đồng, do đó không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người đang cư trú trên phần đất dự án, không cần thiết đưa những người cư trú trên đất dự án tham gia với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[7]. Từ những phân tích và nhận định nêu Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát án sơ thẩm xét xử có căn cứ, đúng pháp luật.

[8]. Án phí DSST:

Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch 139.070.897 đồng đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

[9].Án phí DSPT: Do không chấp nhận kháng cáo của bị đơn nên phải chịu án phí DSPT.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn Cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố Tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Khoản 2 Điều 227, 228, 235, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào các điều 116, 117, 118, 119, 357, 463, 466, 468 và Điều 668 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH K, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 322/2020/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

[1]. Buộc bị đơn Công ty TNHH K phải thanh toán cho nguyên đơn bà Đào Ngọc M số tiền góp vốn mua căn hộ và lãi theo Biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 10/01/2013 là 31.070.897.000 đồng (ba mươi mốt tỷ không trăm bảy mươi triệu tám trăm chín mươi bảy ngàn đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Đào Ngọc M phải có nghĩa vụ giao trả lại toàn bộ diện tích đất đang quản lý theo Biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 10/01/2013 cho Công ty TNHH K ngay sau khi nhận đủ số tiền 31.070.897.000 đồng (ba mươi mốt tỷ không trăm bảy mươi triệu tám trăm chín mươi bảy ngàn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty TNHH K còn phải tiếp tục trả cho nguyên đơn khoản tiền lãi theo mức lãi suất là 1,5%/tháng trên số tiền 14.018.000.000 đồng (mười bốn tỷ không trăm mười tám triệu đồng) theo thỏa thuận cho đến khi thanh toán xong khoản tiền 31.070.897.000 đồng (ba mươi mốt tỷ không trăm bảy mươi triệu tám trăm chín mươi bảy ngàn đồng).

Việc thi hành án được thực hiện tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[2]. Về án phí DSST:

Công ty TNHH K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 139.070.897 đồng (một trăm ba mươi chín triệu không trăm bảy mươi ngàn tám trăm chín mươi bảy đồng), nộp án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, TPHCM.

Hoàn trả cho bà Đào Ngọc M số tiền tạm ứng án phí là 61.009.000 đồng (sáu mươi mốt triệu không trăm lẻ chín ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền số AE/2011/06379 ngày 25/7/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, TPHCM.

[3]. Về án phí DSPT:

Công ty TNHH K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm nộp án phí là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng theo biên lai thu số 0105009 ngày 10/8/2020 tại Chi cục Thi hành án TPHCM.

Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;

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

- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 12;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ (20).

Trịnh Đắc Phú