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: 88/2020/DS-PT
Ngày: 24/02/2020
v/v tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Toàn

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Minh Quang

2. Ông Trịnh Đắc Phú

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Liêm - Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 17 và 24 tháng 02 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 332/2019/TLPT-DS ngày 15/7/2019, về việc: "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số X28/2019/DS-ST ngày 13/5/2019 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số X54/2020/QĐXXPT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị C, sinh năm 1956. Vắng mặt.
Địa chỉ: 380 BHN, Phường W, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty CPCDS
Địa chỉ trụ sở: 112 DT, Phường AT, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.
Địa chỉ liên lạc: 178/23/10 PĐL, Phường E, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thế H, sinh năm 1953; Địa chỉ: 88/20 ĐDA, Phường O, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: Nhà D3 khu Villa APĐ, phường APĐ, Quận AW, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho Công ty CDS:

1/ Ông Thái Đức L – Luật sư Văn phòng Luật sư LT và Cộng Sự, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

2/ Ông Lê Quốc H, ông Nguyễn Thanh H, ông Nguyễn Xuân D – Luật sư Văn phòng Luật sư LQH, Đoàn luật sư tỉnh Thanh Hóa. Vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Công ty XN.

Địa chỉ trụ sở: 53Bis – 53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lại Quang Ph, sinh năm 1984. Có mặt.

Địa chỉ: 53Bis – 53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Công ty TNHH TNCT.

Địa chỉ trụ sở: 53Bis – 53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lại Quang Th, sinh năm 1952. Vắng mặt.

Địa chỉ: 53Bis – 53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Công ty PN.

Địa chỉ trụ sở: 53Bis – 53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền: Ông Lại Quang Th, sinh năm 1952. Vắng mặt.

Địa chỉ: 53Bis – 53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 05/01/2016).

4/ Công ty THSG.

Địa chỉ trụ sở: 53Bis – 53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Vĩnh Q, sinh năm 1974. Vắng mặt.

Địa chỉ: 22 TTT, phường BT, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Công ty GV.

Địa chỉ trụ sở: 53Bis – 53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Xuân Th2, sinh năm 1949.

Địa chỉ: 182 LTT, phường BT, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền: Ông Phan Văn B, sinh năm 1966. Vắng mặt.

Địa chỉ: 152/64/44 LLQ, Phường E, Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 05/3/2015).

6/ Công ty HP.

Địa chỉ trụ sở: 53Bis – 53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lại Quang Ph, sinh năm 1984. Có mặt.

Địa chỉ: 53Bis – 53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/ Công ty HTh.

Địa chỉ trụ sở: 53Bis – 53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lại Quang Ph, sinh năm 1984. Có mặt.

Địa chỉ: 53Bis – 53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Công ty RPR .

Địa chỉ trụ sở: 53Bis – 53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Mỹ T, sinh năm 1977.

Người đại diện ủy quyền: Ông Lại Quốc Ph2, sinh năm 1977. Vắng mặt.

Địa chỉ: 7/17 khu phố 5, phường HBP, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 05/3/2015).

9/ Ông Nguyễn Đăng Th3, sinh năm 1971.

Địa chỉ: 210 Lê Lai, phường BT, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị H1, sinh năm 1985. Có mặt.

Địa chỉ: 25/36 TTT, phường PNL, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số công chứng 000275; quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2018 của Văn phòng công chứng Trần Quốc Phòng, Thành phố Hồ Chí Minh).

10/ Ông Lăng Thanh Nh, sinh năm 1958. Vắng mặt.

Địa chỉ: 413 – 415 ĐBP, Phường R, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền: Ông Phạm Hoàng L, sinh năm 1967. Vắng mặt.

Địa chỉ: 60/55H LCT, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 004443; quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2015 của Văn phòng công chứng Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh).

11/ Ông Lại Hiếu Ph4, sinh năm 1991. Vắng mặt.

12/ Bà Lại Quế Ph5, sinh năm 1991. Vắng mặt,

13/ Ông Lại Quang Ph, sinh năm 1984. Có mặt.

14/ Ông Lại Quang Th, sinh năm 1952. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: 53Bis – 53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

15/ Bà Nguyễn Thị Ánh Ng, sinh năm 1967. Vắng mặt.

Địa chỉ: A9 UVK, Phường W5, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

16/ Bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1948. Vắng mặt.

Địa chỉ: A9 UVK, Phường W5, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN, KHÁNG CÁO

- Nguyên đơn bà Lê Thị C trình bày trong đơn khởi kiện, Bản tự khai và tại các buổi hòa giải, đối chất tại tòa trình bày:

Bà (C) có cho Công ty CDS (sau đây gọi tắt Công ty CDS) do ông Nguyễn Thế H đại diện theo pháp luật vay mượn tiền từ năm 2004. Cụ thể:

- Ngày 22/6/2004, bà (C) cho Công ty CDS vay 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng);

- Ngày 23/6/2004, bà (C) cho Công ty CDS vay 6.500.000.000 đồng (sáu tỷ năm trăm triệu đồng);

- Ngày 24/6/2004, bà (C) cho Công ty CDS cho vay 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng);

- Ngày 06/8/2004, bà (C) cho Công ty CDS cho vay 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và 40 lượng vàng SJC;

- Ngày 27/9/2004, bà (C) cho Công ty CDS cho vay 150 lượng vàng SJC;

- Ngày 04/02/2005, bà (C) cho Công ty CDS cho vay 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng);

- Ngày 14/02/2005, bà (C) cho Công ty CDS cho vay 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng);

- Ngày 07/01/2005, bà (C) cho Công ty CDS cho vay 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng);

- Ngày 07/02/2005, bà (C) cho Công ty CDS cho vay 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

Tổng cộng bà C cho Công ty CDS vay 14.230.000.000 đồng (mười bốn tỷ hai trăm ba mươi triệu đồng) và 190 lượng vàng SJC (một trăm chín mươi lượng vàng).

Số tiền, vàng trên Công ty CDS đã trả làm nhiều đợt, còn nợ lại 8.938.000.000 đồng (tám tỷ chín trăm ba mươi tám triệu đồng) và 28 lượng vàng SJC (hai mươi tám lượng vàng). Đây là quan hệ vay mượn khác, không liên quan đến nội dung khởi kiện của vụ kiện này. Bà (C) sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu, tuy nhiên bà (C) biết ông H và Công ty CDS đang phải thi hành rất nhiều các bản án, quyết định của Tòa án về các khoản vay của nhiều người người khác nhưng không còn tài sản nào để thi hành.

Về quan hệ đặt cọc để mua bán nhà trong vụ kiện này, bà C có ý kiến như sau:

Vào khoảng đầu tháng 6 năm 2005, bà (C) và Công ty CDS do ông H đại diện đã thỏa Th1ận ký một hợp đồng mua bán nhà có nội dung chính: Bên A (Công ty CDS) đồng ý bán 02 căn nhà số 53Bis, 53E HHH, Phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt nhà 53Bis và 53E) Th1ộc quyền sở hữu của Công ty CDS cho bên B (là bà C) với giá 23.000.000.000 đồng (hai mươi ba tỷ đồng); sau khi thỏa Th1ận giá cả, bên B phải đặt cọc cho bên A số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng); Sau khi đặt cọc không quá 15 ngày bên B phải thanh toán 18.000.000.000 đồng (mười tám tỷ đồng) còn lại bằng cách giao cho Ngân hàng E để giải chấp 02 căn nhà trên mà bên A đã thế chấp cho E từ trước. Kể từ lúc này bên B được giữ toàn bộ bản chính hồ sơ 02 căn nhà. Bên A sẽ giao nhà sau 15 ngày kể từ ngày Ngân hàng E nhận đủ 18.000.000.000 đồng (mười tám tỷ đồng); Nếu bên A đổi ý không bán nữa phải thanh toán cho bên B số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) và trả cho bên B khoản tiền thiệt hại bằng 50% số tiền đã nhận và một số điều khoản mô tả đặc điểm, chi tiết hồ sơ của 02 căn nhà 53 Bis và 53E. Nhưng bà (C) chưa ký vào bản hợp đồng này, chỉ có ông H ký, bản hợp đồng này không đề ngày.

Ngày 04/06/2005, bà (C) và ông H đã ký giấy đặt cọc để bà (C) sẽ mua 02 căn nhà 53Bis và 53E với số tiền đặt cọc là 13.000.000.000 đồng (mười ba tỷ đồng), sau đó bà (C) đưa thêm 50 lượng vàng SJC và ông H có lập giấy biên nhận không đề ngày có nội dung *"Công ty có nhận của bà C số tiền đặt cọc 13.000.000.000 đồng và 50 lượng vàng SJC để mua căn nhà 53 Bis và 53E HHH, Q.1 theo hợp đồng đã ký"*. Ngoài ra ông H cũng giao cho bà (C) "*Biên bản họp Hội đồng quản trị"* của Công ty CDS ngày 19/01/2005, theo đó Hội đồng quản trị Công ty CDS thống nhất ủy quyền cho ông H - Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc Công ty CDS để ký kết các văn bản, chứng từ liên quan đến toàn bộ việc nhận cọc, hợp đồng mua bán, biên bản giao nhà và thanh toán tiền giữa Công ty CDS và bà (C). Theo giấy đặt cọc này, bên bán có cam kết 01 tháng sẽ hoàn thành thủ tục mua bán nhà, nhưng bên bán đã không thực hiện. Sau đó, ông H cho bà (C) biết là 02 căn nhà trên hiện đang thế chấp ở Ngân hàng và yêu cầu bà (C) phải đưa thêm một khoản tiền để giải chấp giấy tờ nhà. Bà (C) không đồng ý và đòi tiền lại, nhưng phía Công ty CDS đã nhiều lần hẹn và không thanh toán. Ngày 16/11/2006, bà (C)

có làm đơn yêu cầu gửi đến Ủy ban nhân dân phường CG, Quận A và Phòng công chứng X – Thành phố Hồ Chí Minh để ngăn chặn không mua bán nhà của Công ty CDS. Vào ngày 07/3/2008, bà (C) ký vào văn bản *"Giấy xác nhận"* có nội dung: *"Vào thời điểm tháng 6/2005 bà có cho Công ty CDS vay 13.000.000.000 đồng và 50 lượng vàng SJC. Để đảm bảo, Công ty CDS có làm giấy nhận đặt cọc mua bán 02 căn nhà 53Bis, 53E HHH. Cho đến tháng 12/2006 do chưa nhận được tiền thanh toán bà đã làm đơn gửi đến Tòa án nhân dân Quận A và Phòng công chứng số X Thành phố Hồ Chí Minh để ngăn chặn việc bán 02 căn nhà trên"*. Lý do của việc lập giấy xác nhận này là: Vào thời điểm đó ông H tìm được đối tác hợp tác làm ăn theo hướng Công ty CDS hùn vốn bằng hai căn nhà 53Bis, 53E nên nhờ bà (C) xác nhận quan hệ giữa bà (C) và ông H là quan hệ vay mượn chứ không phải đặt cọc mua bán nhà để tạo lòng tin cho đối tác của ông H. Khi đó, bà (C) đã đồng ý giao giấy xác nhận ký ngày 07/03/2008 trên cho Công ty CDS, để tạo điều kiện cho Công ty CDS ký kết hợp đồng với đối tác để có tiền trả cho bà (C). Tuy nhiên việc hợp tác giữa ông H đại diện Công ty CDS đã không thực hiện được. Bà (C) tiếp tục yêu cầu Công ty CDS trả tiền. Ông H đại diện Công ty CDS đã làm một giấy cam kết thanh toán ký ngày 18/03/2008 cho bà (C) với nội dung: "*06/2005 Công ty CDS có nhận tiền đặt cọc bán căn nhà 53bis - 53E HHH, phường CG, Quận A, Tp. Hồ Chí Minh cho bà Lê Thị C với số tiền đặt cọc là 13.000.000.000 đồng và 50 lượng vàng SJC. Nay, Chúng tôi (Công ty CDS) đồng ý thanh toán trả lại cho bà Lê Thị C số tiền đặt cọc trên thời hạn là từ 20/03/2008 đến ngày 30/03/2008*". Nhưng đến hẹn ông H đã không thực hiện hợp đồng mà tiếp tục hứa hẹn nhiều lần nữa. Đến tháng 04/2008, bà (C) làm đơn khởi kiện Công ty CDS tại Tòa án nhân dân Quận A, yêu cầu Công ty CDS tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ký ngày 04/06/2005. Sau nhiều lần hòa giải, các bên đã đồng ý và ký biên bản Hòa giải thành, sau đó Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã ra Quyết định số 06/2010/QĐST-DS ngày 05/01/2010 (sau đây gọi tắt là Quyết định 06/2010/QĐST-DS) công nhận sự thỏa Th1ận của các đương sự có nhiều nội dung liên quan đến các đương sự khác, trong đó có nội dung liên quan đến trách nhiệm của Công ty CDS đối với bà (C) như sau: Công ty CDS và bà (C) thống nhất hủy hợp đồng mua bán nhà 53Bis- 53E theo giấy đặt cọc ngày 04/06/2005, Công ty CDS có trách nhiệm thanh toán lại cho bà (C) số tiền là 14.000.000.000 đồng (bao gồm khoản đặt cọc 13.000.000 đồng và giá trị 50 lượng vàng SJC) và 23.179.000 đồng phí định giá nhà theo chứng thư số Vc 09/07/189/BĐS ngày 23/7/2009.

Ngày 01/02/2010, Chi cục Thi hành án dân sự Quận A (Chi cục THADS Quận A) ban hành Quyết định số 422/QĐ-THA, đến ngày 18/01/2011, bà (C) đã được thi hành án 14.000.000.000 đồng, số tiền chi phí thẩm định giá là 23.179.000 đồng và tiền lãi do chậm thi hành án là 1.073.400.000 đồng, tổng cộng là 15.096.579.000 đồng (mười lăm tỷ không trăm chín mươi sáu triệu năm trăm bảy mươi chín ngàn đồng); bà (C) nhận số

tiền mặt 96.579.000 đồng (chín mươi sáu triệu năm trăm bảy mươi chín ngàn đồng), số tiền còn lại là 15.000.000.000 đồng (mười lăm tỷ đồng) yêu cầu được cấn trừ vào số tiền bà (C) mua trúng đấu giá căn nhà 53Bis-53E cùng với ông Nguyễn Đăng Th3, bà (C) cũng đã đóng phí thi hành án của người được thi hành án là 200.000.000 đồng (đóng trực tiếp cho Chi cục THADS Quận A, không trừ vào tiền được thi hành án). Căn nhà được bán đấu giá thành với giá 120.532.500.000 đồng (một trăm hai mươi tỷ năm trăm ba mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng), bà (C) và ông Th1 ký Hợp đồng góp vốn số công chứng 001871 ngày 13/01/2011 tại Phòng công chứng Số 4 để cùng mua căn nhà 53Bis-53E theo tỷ lệ: Bà (C) và ông Hoàng Thanh H5 (chồng bà C) góp 15.000.000.000 đồng (mười lăm tỷ đồng), chiếm 12,4447%; ông Th1 góp 105.532.500.000 đồng (một trăm lẻ năm tỷ năm trăm ba mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng), chiếm 87,5553%. Ngày 28/5/2013, bà C, ông H5 và ông T ký thanh lý hợp đồng góp vốn, số công chứng 004545, ngày 28/5/2013, theo đó ông T đã hoàn trả bà 15.000.000.000 đồng (mười lăm tỷ đồng), bà C và ông H5 đã bàn giao các giấy tờ liên quan đến 02 căn nhà trên cho ông Th1 đứng tên sở hữu toàn bộ 02 căn nhà 51Bis - 53E. Như vậy, bà (C) đã được thi hành án xong theo Quyết định 06/2010/QĐST-DS ngày 05/01/2010 của Tòa án nhân dân Quận A.

Sau đó Quyết định công nhận thỏa Th1ận số 06/2010/QĐST-DS đã bị kháng nghị và bị hủy theo thủ tục Giám đốc thẩm và giao lại cho Tòa án nhân dân Quận A giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Nay bà (C) thay đổi yêu cầu như trong đơn khởi kiện ngày 01/4/2008, giữ nguyên yêu cầu như trong quá trình trình bày tại Tòa án nhân dân Quận A (trước và sau khi 06/2010/QĐST-DS bị hủy) là:

+ Hủy tất cả các văn bản liên quan đến việc đặt cọc, mua bán 02 căn nhà 53Bis- 53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà (C) và Công ty CDS vì đã không tuân thủ quy định về hình thức, nội dung là các văn bản: Hợp đồng mua bán nhà không đề ngày được lập vào khoảng tháng 02/2005, không có chữ ký của bà C (ngoài ra bà C không nhớ chính xác còn văn bản nào mà bà (C) đã ký với Công ty CDS có nội dung liên quan đến việc mua bán, đặt cọc 02 căn nhà trên nữa hay không vì thời gian đã lâu);

+ Yêu cầu Công ty CDS trả khoản tiền đã nhận cọc của bà (C) là 13.000.000.000 đồng (mười ba tỷ đồng) và 50 lượng vàng SJC.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà (C) đồng ý cấn trừ các khoản tiền mà bà (C) đã được thi hành án trước đó theo Quyết định 06/2010/QĐST-DS ngày 05/01/2010 của Tòa án nhân dân Quận A. Nếu có chênh lệch bà (C) đồng ý sẽ chấp hành sự điều chỉnh của Tòa án và Cơ quan thi hành án.

Việc ông H đại diện cho Công ty CDS trình bày quan hệ giữa bà (C) và Công ty CDS là quan hệ vay mượn, không phải quan hệ mua bán nhà, quá trình vay Công ty CDS đã trả quá số tiền, vàng đã vay đề nghị điều chỉnh là bà (C) phải trả lại số tiền nhận thừa là 18,6 lượng vàng SJC và một số tiền nhận thừa và Công ty CDS cho rằng hợp đồng đặt cọc số tiền 13.000.000.000 đồng (mười ba tỷ đồng) và 50 lượng vàng SJC là để đảm bảo việc vay tiền nêu trên là hoàn toàn không đúng sự thật vì hai giao dịch ở hai thời điểm hoàn toàn khác nhau và không liên quan gì đến nhau như bà (C) đã trình bày ở trên.

- Bị đơn Công ty CDS có ông Nguyễn Thế H đại diện theo pháp luật trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa về sự việc liên quan đến bà C:

Trong quá trình tố tụng ông H nhiều lần thay đổi lời khai về nguồn gốc các giao dịch giữa Công ty CDS và bà C, tại phiên tòa ông H và luật sư của Công ty CDS trình bày: Quan hệ giữa bà C và Công ty CDS là quan hệ vay mượn, không phải quan hệ mua bán nhà vì: Hợp đồng mua bán không có ngày ký, không có chữ ký của bên mua, hai bên biết rõ căn nhà đang thế chấp ngân hàng, bà C đã ký văn bản xác nhận ngày 07/3/2008 là để bảo đảm số tiền vay tín chấp nên Công ty CDS có làm giấy nhận đặt cọc mua bán 2 căn nhà 53Bis, 53E HHH; số tiền bà C khởi kiện là những khoản lãi dồn lại, cụ thể:

Về khoản vay bằng tiền: Do vay, trả lãi, gốc nhiều lần, vào các thời điểm khác nhau nên Công ty CDS lập bảng thống kê có các nội dung: Ngày vay, số ngày chịu lãi, các khoản vay, khoản trả nợ gốc, nợ gốc cuối kỳ, lãi suất Công ty CDS yêu cầu điều chỉnh, tiền lãi đã trả cho bà C, cụ thể như sau:

Từ ngày 22/6/2004 đến ngày 25/12/2005 vay 23.950.000.000 đồng (hai mươi ba tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng);

Tiền vốn đã trả là 16.788.000.000 đồng (mười sáu tỷ bảy trăm tám mươ8i tám triệu đồng);

Tiền lãi Công ty CDS đã trả theo lãi suất 18%/tháng và 5%/tháng tùy theo thời điểm là 7.100.460.000 đồng (bảy tỷ một trăm triệu bốn trăm sáu mươi ngàn đồng);

Tiền lãi Công ty CDS yêu cầu điều chỉnh 11.5%/năm là 1.901.049.016 đồng (một tỷ chín trăm lẻ một triệu không trăm bốn mươi chín ngàn không trăm mười sáu đồng);

Số tiền lãi bà C nhận nhiều hơn là 5.199.410.984 đồng (năm tỷ một trăm chín mươi chín triệu bốn trăm mười ngàn chín trăm tám mươi bốn đồng).

Vốn còn nợ đến 25/12/2005 là 7.162.000.000 đồng (bảy tỷ một trăm sáu mươi hai triệu đồng).

Cấn trừ lãi nhận thừa vào vốn là 5.199.410.984 đồng (năm tỷ một trăm chín mươi chín triệu bốn trăm mười ngàn chín trăm tám mươi bốn đồng).

Đến 15/7/2005: Vốn đã trả là 7.100.000.000 đồng (bảy tỷ một trăm sáu mươi hai triệu đồng);

Tiền lãi Công ty CDS đã trả theo lãi suất 18%/tháng và 5%/tháng tùy theo thời điểm từ 26/12/2005 đến tháng 8/2008 là 1.883.000.000 đồng (một tỷ tám trăm tám mươi ba triệu đồng);

Số tiền vốn bà C nhận thừa đến 15/8/2004 là 1.883.000 đồng - 70.656.612 đồng = 1.812.434.388 đồng (một tỷ tám trăm mười hai triệu bốn trăm ba mươi bốn ngàn ba trăm tám mươi tám đồng).

Đến ngày 15/8/2008 bà C nhận thêm từ bị đơn là 7.100.000.000 đồng (bảy tỷ một trăm sáu mươi hai triệu đồng);

So với vốn còn nợ ngày 26/12/2005 bà C đã nhận thừa số vốn vay là 5.137.410.984 đồng (năm tỷ một trăm ba mươi bảy triệu bốn trăm mười ngàn chín trăm tám mươi bốn đồng);

Từ ngày 14/6/2006 đến ngày 15/8/2008 bà C nhận thêm lãi là 1.883.000.000 đồng, như vậy bà C đã nhận thừa 1.812.344.388 đồng, tổng cộng cả vốn, lãi nhận thừa là 6.949.845.372 đồng (sáu tỷ chín trăm bốn mươi chín trei65u tám trăm bốn mươi lăm ngàn ba trăm bảy mươi hai đồng).

Công ty CDS đề nghị được trừ vào gốc để tính lãi, cụ thể:

Giai đoạn 1: Tính đến 25/12/2005 lãi theo quy định chỉ là 1.901.049.016 đồng; tiền lãi bà C đã nhận 7.100.460.000 đồng, chênh lệch thừa: 5.199.410.984 đồng; trừ vào nợ gốc đến ngày 25/12/2005 Công ty CDS còn nợ gốc là 1.962.589.016 đồng (một tỷ chín trăm sáu mươi hai triệu năm trăm tám mươi chín ngàn không trăm mười sáu đồng);

Giai đoạn 2: Tiền lãi phải trả từ 14/6/2006 đến 28/4/2008 là 70.600.428 đồng so với bà C đã nhận 1.833.000.000 đồng, chênh lệch thừa bà C phải trả lại là 1.812.572.000 đồng; nợ gốc Công ty CDS đã trả trong giai đoạn này là 5.136.960.984 đồng (năm tỷ một trăm ba mươi sáu triệu chín trăm sáu mươi ngàn chín trăm tám mươi bốn đồng);

Tổng cộng hai khoản trên bà C đã nhận thừa 6.949.532.984 đồng (sáu tỷ chín trăm bốn mươi chín triệu năm trăm ba mươi hai ngàn chín trăm tám mươi bốn đồng). Trường hợp Tòa án chấp nhận sự điều chỉnh trên của Công ty CDS thì buộc bà C phải trả lại số tiền chênh lệch này.

Về khoản vay bằng vàng SJC:

Từ ngày 06/8/2004 đến 28/9/2004, Công ty CDS đã vay của bà C vàng SJC, lãi suất 5%/tháng, cụ thể: Ngày 06/8/2004 vay 40 lượng vàng, ngày 28/9/2004 vay 150 lượng vàng, tổng cộng 190 lượng vàng SJC.

Quá trình vay, Công ty CDS đã trả nợ gốc bằng vàng SJC, cụ thể: Ngày 02/12/2004 trả 150 lượng vàng, ngày 21/9/2005 trả 17 lượng vàng, ngày 26/9/2005 trả 06 lượng vàng, ngày 29/9/2005 trả 12 lượng vàng, ngày 07/10/2005 trả 05 lượng vàng; Tổng cộng là 190 lượng vàng SJC. Như vậy, Công ty CDS đã trả hết nợ vay bằng vàng SJC trong khoảng thời gian từ ngày 02/12/2004 đến ngày 07/10/2005. Quá trình vay bằng vàng Công ty CDS đã trả lãi bằng tiền giá trị tương đương 44 lượng vàng SJC.

Theo bản khai ngày 14/3/2019, Công ty CDS trình bày: Đề nghị điều chỉnh theo mức lãi suất 4,2%/năm, cụ thể: Từ ngày 06/8/2004 đến ngày 02/12/2004 lãi vay là 1,69 lượng vàng SJC, từ ngày 02/12/2004 đến ngày 15/5/2005 lãi vay là 1,08 lượng vàng SJC, từ ngày 15/5/2005 đến ngày 25/12/2005 lãi vay là 0,63 lượng vàng SJC, tổng cộng 3,40 lượng vàng SJC, lãi bà C đã nhận thừa 18,6 lượng vàng SJC. Trường hợp Tòa án chấp nhận cách tính trên, Công ty CDS yêu cầu được nhận lại số vàng bà Cành nhận thừa này.

Cuối năm 2008, bà C kiện Công ty CDS vì cho rằng Công ty có nhận tiền đặt cọc nhà để bán hai căn nhà 53Bis và 53E HHH. Bà C đã dùng hợp đồng đã ký với Công ty CDS lúc cho vay (hợp đồng mua bán nhà, đặt cọc ngày 04/06/2005) để nộp cho Tòa án (hợp đồng này hoàn toàn không có công chứng và chỉ là cái cớ để bà C bỏ tiền vào giải chấp các căn nhà mà Công ty CDS đang vay ở Ngân hàng). Quá trình thi hành án trước đây đến ngày 18/01/2011 bà C đã được thi hành án 15.096.579.000 đồng (mười lăm tỷ không trăm chín mươi sáu triệu năm trăm bảy mươi chín ngàn đồng).

Do vậy, Công ty CDS không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà C vì đã trả hết nợ, thậm chí trả quá số nợ gốc và nợ lãi như đã trình bày ở trên. Tại phiên tòa, đại diện Công ty CDS yêu cầu bà C trả lại số tiền, vàng chênh lệch đã nhận.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty XN có ông Lại Quang Th là đại diện theo ủy quyền và Ông Lại Quang Ph đại diện theo pháp luật trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa:

Do quan hệ hợp tác làm ăn, Công ty XN (XN) do Ông Lại Quang Ph đại diện theo pháp luật và cá nhân ông Lại Quang Th đã cho Công ty CDS do ông H đại diện theo pháp luật vay tổng số tiền là 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng), chia làm nhiều lần, theo các hợp đồng và biên nhận tiền cụ thể như sau:

+ Hợp đồng vay thế chấp tài sản ngày 09/01/2004, số tiền vay là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), lãi suất 2%/tháng được nhận trước 03 tháng, kể từ tháng 01/2004. Nếu bên vay không trả lãi đúng hạn trong một kỳ thì số lãi này sẽ được nhập vào vốn để tính lãi theo lãi suất 3%/tháng. Nếu đến kỳ thứ hai mà bên vay vẫn không trả lãi đúng hạn trong một kỳ thì các số lãi này sẽ tiếp tục được nhập vào vốn để tính lãi theo lãi suất 4%/tháng. Công ty CDS tự nguyện thế chấp 02 căn nhà 53Bis, 53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho XN để bảo đảm cho khoản vay.

+ Hợp đồng vay thế chấp tài sản ngày 15/06/2006 và Biên nhận tiền ngày 15/06/2006 số tiền vay là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng), thời gian vay là 03 năm kể từ ngày 15/6/2006 đến ngày 15/6/2009, lãi suất vay là 1.5%/tháng. Nếu trả chậm bên vay phải trả lãi suất là 0.2%/ngày, áp dụng cho số ngày trả chậm trên số tiền còn thiếu. Trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, đại diện XN xác nhận số tiền này là cộng dồn số tiền của hợp đồng vay tiền ngày 09/01/2004 và đã nhận lãi khoản vay 4.000.000.000 đồng này từ ngày vay 15/6/2006 đến ngày 15/3/2008 (theo xác nhận của XN viết tại mặt sau của "Biên nhận" lập ngày 21/3/2008 do Công ty CDS nộp) nhưng ông Th không nhớ đã nhận bao nhiêu tiền.

+ Phụ kiện hợp đồng vay thế chấp tài sản ngày 21/03/2008 và Biên nhận tiền ngày 21/03/2008 số tiền vay là 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng), gồm các nội dung chính: Công ty CDS vay của XN số tiền trên, lãi suất là 5%/tháng, thời hạn vay là 60 ngày kể từ ngày 21/3/2008 đến ngày 21/5/2008, số tiền vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng 02 căn nhà 53E-53Bis, như vậy số tiền mà Công ty CDS còn nợ XN là 5.300.000.000 đồng (năm tỷ ba trăm triệu đồng) (bao gồm cả khoản vay 4.000.000.000 đồng theo hợp đồng vay nợ ngày 15/6/2006).

+ Phụ kiện hợp đồng vay thế chấp tài sản ngày 11/12/2008 và Biên nhận tiền ngày 11/12/2008 số tiền vay là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), gồm các nội dung chính: Công ty CDS vay của XN số tiền trên, lãi suất là 3%/tháng; thời hạn vay là 60 ngày kể từ ngày 21/3/2008 đến ngày 21/5/2008. Số tiền vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng 02 căn nhà 53Bis-53E.

+ Phụ kiện hợp đồng vay thế chấp tài sản ngày 15/10/2009 và Biên nhận tiền ngày 15/10/2009 số tiền vay là 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng). Tại Điều 1 hợp đồng thể hiện: "Như vậy, kể cả số tiền vay trước đây theo hợp đồng ngày 15/6/2006 và 2 phụ kiện ký ngày 21/3/2008 và ngày 11/12/2008, số tiền thực tế bên A còn nợ là 9.000.000.000 đồng". Lãi suất vay là 3%/tháng, thời hạn vay từ ngày 15/10/2009 đến ngày 15/01/2010.

Theo các hợp đồng và phụ kiện hợp đồng trên, Công ty CDS thế chấp tài sản là căn nhà số 53 Bis-53E và bàn giao 02 căn nhà này cho XN toàn

quyền sử dụng từ ngày 09/01/2004 đến nay. Các hợp đồng vay tiền thế chấp tài sản trên do hai bên tự lập, không công chứng, chứng thực. Thực chất các số tiền trên là của cá nhân ông Th không phải của XN vì lúc đó ông Th là Chủ tịch Hội đồng thành viên của XN, nhưng trên một số giấy tờ giao nhận tiền vay giữa ông Th và ông H giám đốc Công ty CDS thể hiện ông Th đại diện cho XN, trong quá trình chuẩn bị xét xử, XN đã ủy quyền cho ông Th tham gia tố tụng, ông Th và đại diện theo pháp luật của XN là Ông Lại Quang Ph yêu cầu Tòa án tiếp tục xác định tư cách tham gia tố tụng của ông Th là đại diện theo ủy quyền của XN và xác định số tiền cho Công ty CDS vay là của XN. XN và ông Th sẽ tự thỏa Th1ận về quyền sở hữu số tiền cho vay trên. Do Công ty CDS vi phạm hợp đồng, không trả lãi đúng hạn cho XN nên XN đã tham gia vụ kiện này với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, có yêu cầu độc lập. Theo Quyết định công nhận sự thỏa Th1ận của các đương sự số 06/2010/QĐST - DS ngày 05/01/2010 của Tòa án nhân dân Quận A đã quyết định như sau: *"...Công ty CDS có trách nhiệm thanh toán cho Công ty XN số tiền là 9.000.000.000 đồng và tiền lãi còn phải trả đến ngày 15/12/2009 là 280.000.000 đồng, tổng cộng là 9.280.000.000đ, thời gian trả hạn chót vào ngày 30/01/2010. Kể từ ngày XN có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty CDS chưa thi hành khoản tiền theo quy định, thi hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với khoản tiền và thời gian chưa thi hành..."*. Thực hiện Quyết định trên, Chi cục Thi hành án dân sự Quận A đã ban hành Quyết định số 417/THA ngày 01/02/2010, buộc Công ty CDS phải thanh toán cho XN số tiền 10.000.700.000 đồng (mười tỷ bảy trăm ngàn đồng) (đã tính lãi chậm thi hành án). Tính đến nay, Công ty XN đã được thi hành án theo Quyết định số 06/2010/QĐST-DS số tiền: Ngày 29/01/2011 nhận 8.000.000.0000 đồng (tám tỷ đồng); ngày 12/02/2011 nhận 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng), tổng cộng: 8.800.000.000 đồng (tám tỷ tám trăm triệu đồng). Như vậy, theo Quyết định 06/2010/QĐST-DS thì số tiền chưa được thi hành là 1.200.700.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu bảy trăm ngàn đồng), chưa tính lãi trả chậm phát sinh. Nay, do vụ kiện được giải quyết lại từ đầu nên XN và cá nhân ông Th yêu cầu Công ty CDS phải trả số nợ gốc là 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng) và lãi phát sinh theo lãi suất 1%/tháng tính từ ngày vay tiền theo các hợp đồng và phụ kiện hợp đồng trên đến ngày bản án có hiệu lực. XN đồng ý cấn trừ số tiền 8.800.000.000 đồng (tám tỷ tám trăm triệu đồng) đã nhận của Chi cục THADS Quận A vào số tiền mà Công ty CDS phải trả cho XN. XN không chấp nhận những ý kiến, yêu cầu của Công ty CDS theo lời trình bày của ông H. Hiện đang có hai bản án, quyết định của Tòa án nhân dân Quận PN có nội dung Công ty CDS phải thi hành một khoản tiền lớn cho Công ty NVPN và Công ty THSG (ông Th cũng là chủ của 02 doanh nghiệp này).

Về 03 căn nhà tạm trong khuôn viên 02 căn nhà 53Bis-53E: Trước đây trên diện tích 03 căn nhà trên là nhà kho, vào khoảng tháng 5/2014 nhà kho bị

sập do gió bão, để đảm bảo an toàn, ông Th đã tháo dỡ và xây 03 căn nhà, tổng diện tích khoảng 216 m^2, tường gạch, mái tôn. Diện tích xây dựng này không có giấy phép của cơ quan có thẩm quyền. Toàn bộ diện tích xây dựng trên ông cho một số nhân viên của Công ty THNCT ở nhờ, không Th1 tiền. Trường hợp căn nhà 53Bis-53E bị Th1 hồi theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền, XN cam kết không có yêu cầu, ý kiến gì về giá trị xây dựng 03 căn nhà tạm và sẽ yêu cầu những người đang lưu trú tại đây để bàn giao nhà theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn Công ty CDS có ông Nguyễn Thế H - Đại diện theo pháp luật và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, luật sư Thái Đức L trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa về sự việc liên quan đến Công ty XN và ông Lại Quang Th:

Công ty CDS xác nhận giữa Công ty CDS và đại diện XN đã ký 05 hợp đồng vay tiền có nội dung như ông Th trình bày nhưng thực tế là:

+ Ngày 09/01/2004, Công ty CDS và XN đã lập Hợp đồng vay thế chấp tài sản có nội dung chính như lời trình bày của đại diện XN. Thực chất trước đó Công ty CDS có nhận 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) của XN để XN được đặt văn phòng tại căn nhà 53E, 53Bis của Công ty CDS để mỗi tháng ông Th trả tiền Th1ê 10.000.000 đồng (mười triệu đồng), thời gian Th1ê là 01 năm. Đồng thời, ông Th cho Công ty CDS vay thêm 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) với lãi suất 4.5%/tháng. Sau một năm do thiếu vốn để trùng tu cụm biệt thự cổ Đà Lạt nên Công ty CDS chưa kịp trả lại vốn, lãi thì ông Th chuyển hết thành tiền vay 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) theo lãi suất 4.5%/tháng và không trả tiền Th1ê nhà cho Công ty CDS.

+ Ngày 15/6/2006, sau khi Công ty CDS trả một số lãi, theo cách tính của ông Th thì Công ty CDS còn thiếu lãi nên nhập vào vốn và yêu cầu phía Công ty CDS ký nhận hợp đồng vay mới với số nợ là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) với lãi suất 1.5%/tháng, thời hạn vay 03 năm;

+ Ngày 21/3/2008, ông Th lại tính toán lãi phát sinh là 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng) và yêu cầu phía Công ty CDS ký tiếp một hợp đồng vay mới có nội dung như lời trình bày của đại diện XN là Công ty CDS vay XN số tiền 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng).

+ Ngày 11/12/2008, ông Th lại tính toán lãi phát sinh là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) và yêu cầu phía Công ty CDS ký tiếp hợp đồng vay tiền mới có nội dung chính như lời trình bày của ông Th với số tiền vay thêm là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

+ Ngày 15/10/2009, ông Th lại tính toán lãi phát sinh là 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng) và yêu cầu phía Công ty CDS ký tiếp một hợp đồng vay mới có nội dung như lời trình bày của đại diện XN là Công ty

CDS vay tổng cộng XN số tiền 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng), lãi suất 1%/tháng, Như vậy, theo cách tính của ông Thứ, Công ty CDS nợ XN 9.000.000.000 đồng (chí tỷ đồng).

Thực tế, Công ty CDS chỉ vay của XN 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) chứ không phải 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng) như trình bày của đại diện XN. Trong quá trình vay, ông Th tính lãi tùy tiện, có tháng tính tới 6%/tháng, trong khi đó sử dụng tài sản thế chấp để cho người khác sử dụng.

Nay, Công ty CDS yêu cầu Tòa án xem xét lại theo lãi suất của Bộ luật dân sự là 11.25%/năm, cụ thể:

Thời hạn vay	Khoản vay	Lãi suất tính theo Bộ luật dân sự 2005	Thời gian tính lãi	Tiền lãi phát sinh theo yêu cầu điều chỉnh (Đồng)	Tiền lãi đã trả (Đồng)
09/01/2004	2.000.000.000				
09/1/2004-8/1/2007		11,25%/năm	3 năm	675.000.000	
9/1/2007-8/1/2009		11,25%/năm	2 năm	450.000.000	
9/1/2009-15/10/2009		0,938%/1 tháng	9 tháng+10 ngày	178.220.000	
Tổng cộng	2.000.000.000			1.297.500.000	2.285.000.000

Theo cách tính này thì ông Th đã nhận thừa tiền lãi: 2.285.000.0000 đồng - 1.297.500.000 đồng = 987.500.000 đồng (chín trăm tám mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng). Công ty CDS cho rằng chỉ còn nợ XN số tiền 2.000.000.000 đồng - 987.500.000 đồng = 1.012.500.000 đồng (một tỷ không trăm mười hai triệu năm trăm ngàn đồng).

Tại phiên tòa Công ty CDS đề nghị: XN đã nhận 8.800.000.000 đồng (tám tỷ tám trăm triệu đồng) từ Cơ quan thi hành án dân sự Quận A, nếu Tòa án chấp nhận cách tính trên thì yêu cầu XN phải trả lại phần chênh lệch là 8.800.000.000 đồng - 1.012.500.000.000 đồng = 7.787.500.000 đồng (bảy tỷ bảy trăm tám mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng).

2. Ông Nguyễn Đăng Th3 và đại diện theo ủy quyềncủa ông Th1 trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa:

Ngày 20/06/2007, ông Th1 và Công ty CDS có ông H đại diện theo pháp luật của Công ty CDS đã ký Giấy vay tiền, thế chấp nhà 53Bis-53E, có nội dung: Công ty CDS vay của ông Th1 31.500.000.000 đồng (ba mươi mốt tỷ năm trăm triệu đồng) tương 2.448 lượng vàng SJC, giá vàng là 12.870.000

đồng/lượng vàng SJC. Thời hạn vay là 45 ngày kể từ ngày ký, đến hạn bị đơn phải trả 2.448 lượng vàng SJC. Tuy nhiên, sau 45 ngày đến hạn trả là ngày 05/08/2007, Công ty CDS đã không có khả năng trả. Đến ngày 10/08/2007, ông H có viết giấy cam kết trả nợ với nội dung*: "Xin cam kết là từ hôm nay ngày 10/08/2007 cho đến trễ nhất là ngày 12/08/2007 tôi sẽ hoàn trả số tiền nợ đã vay của ông Nguyễn Đăng Th3 là: 2.448 lượng vàng SJC. Tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm về sự cam kết này và xin chịu phạt mỗi ngày là 70.000.000 đồng kể từ ngày 05/08/2007 đến ngày 12/08/2007"*. Tuy nhiên, sau thời hạn này Công ty CDS đã không thực hiện, ông Th1 đã nhiều lần yêu cầu Công ty CDS trả nhưng bị đơn liên tục khất lần.

Đến tháng 01/2008, ông H là đại diện theo pháp luật của Công ty CDS có mời ông Th1 mua lại căn nhà trên với giá 11 lượng vàng SJC/m^2. Thời điểm đó Công ty CDS nói với ông Th1 là rất cần tiền do phải trả nợ cho việc Công ty CDS vay thế chấp căn nhà số X01 Nguyễn Cửu Vân, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh nên ông Th1 đã đi vay nóng ở ngoài với lãi suất 3%/tháng để cho Công ty CDS vay. Ngày 09/01/2008, ông H, bà Nga (Phó tổng giám đốc Công ty Casdasa) đến lấy số tiền: 4.400.000.000 đồng (bốn tỷ bốn trăm triệu đồng) tại Ngân hàng PN, địa chỉ: 117 LTK, Phường U, quận TB. Ông Th1 phải chi 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) cho người giới thiệu cho vay nên thực tế ông H đại diện Công ty CDS nhận và ghi chú phía dưới giấy nhận nợ số tiền 4.350.000.000 đồng (bốn tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng). Thời gian cho vay là một tháng theo hợp đồng vay mượn lập cùng ngày 09/01/2008, kể từ ngày 09/01/2008 đến ngày 09/02/2008. Cùng ngày 09/01/2008, Hội đồng Quản trị của Công ty CDS lập biên bản có nội dung: *"Đồng ý bán 3 căn nhà số 53Bis-53E và 55 HHH, Quận A cho ông Nguyễn Đăng Th3 với giá ưu đãi là 11 lượng vàng SJC/m^2 và Quyết định này có hiệu lực trong vòng 05 ngày kể từ ngày 09/01/2008. Quá thời hạn trên, quy định này không còn hiệu lực"* như vậy ông H không chỉ bán 2 căn nhà 53Bis- 53E HHH mà có thêm căn nhà 55 HHH, nên việc diện tích đội lên là 1089,45 m^2. Ông Th1 phát hiện ra căn nhà 55 HHH này không Th1ộc quyền sở hữu của ông H hay của Công ty CDS. Đây là cách của ông H tạo ra những việc mua bán mà khiến cho bên mua không mua được nhằm kéo dài thời gian cho Công ty CDS nợ. Do vậy, hai bên không thể thực hiện được giao dịch này. Do ông Th1 tiếp tục hối thúc ông H phải trả nợ, đến ngày 07/07/2008 ông H kí tờ cam kết với nội dung: *"...Xin cam kết đến ngày 30/7/2008 mà không trả được nợ cho ông Th1 (theo những giấy tờ nhận nợ trước đây) thì sẽ đưa căn nhà 53Bis và 53E HHH, Quận A để bán đấu giá theo quy định của việc bán đấu giá, định giá tài sản, ký kết hợp đồng với Trung tâm đấu giá…",* ông H còn cam kết: *"Tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về sự cam kết này"*. Tuy nhiên, sau ngày 30/7/2008 ông H không thể đưa ra bán đấu giá căn nhà. Đến ngày 19/08/2008, ông H lại ghi cam kết với nội dung sau: *"...Tôi cam kết sẽ cố gắng bằng mọi cách để thanh toán cho ông Th1 cả tiền gốc và lãi hạn chót là ngày 15/09/2008",* nhưng ông H vẫn tiếp tục không thực hiện theo

cam kết. Qua tìm hiểu ông Th1 mới biết là hai căn nhà trên đã có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là cấm chuyển dịch quyền sở hữu của Tòa án nhân dân Quận A,Thành phố Hồ Chí Minh trong vụ tranh chấp giữa bà Lê Thị C với Công ty CDS đối với căn nhà trên để bảo đảm thi hành án từ ngày 21/7/2008, như vậy làm sao 02 căn nhà có thể mua bán hay thế chấp được. Tất nhiên quyết định ngăn chặn này ông H biết rõ nhưng vẫn hứa bán nhà để trả nợ. Ông Th1 chưa bao giờ kí kết bất kỳ một hợp đồng mua bán nào với ông H về 02 căn nhà trên. Sau khi bà C khởi kiện Công ty CDS tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, ông Th1 tham gia vụ kiện với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Ông Th1 yêu cầu Công ty CDS phải hoàn trả ông 2.448 lượng vàng SJC, 4.350.000.000 đồng (bốn tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi của 02 khoản vay này. Tòa án nhân dân Quận A đã giải quyết vụ kiện bằng Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 06/2010/QĐST - DS ngày 05/01/2010, theo đó Công ty CDS phải trả ông Th1 4.350.000.000 đồng (bốn tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng) nợ gốc và 1.008.050.000 đồng (một tỷ lẻ tám triệu không trăm năm mươi ngàn đồng) tiền lãi; 2.448 lượng vàng SJC nợ gốc và 244,8 lượng vàng SJC lãi, thời hạn thi hành chậm nhất là ngày 30/01/2010. Nay, ông Th1 yêu cầu:

+ Đối với khoản vay 2.448 lượng vàng SJC thời gian tính lãi từ ngày 06/8/2007 là hạn trả nợ đến ngày 29/01/2011 là ngày ông nhận tiền được thi hành án theo quyết định số 06/2010/QĐST - DS (là 03 năm 06 tháng 24 ngày, làm tròn là 42 tháng). Theo ông Th1 được biết vào thời điểm 05/6/2007, Ngân hàng Nhà nước cho phép huy động và cho vay vàng theo lãi suất khoảng 0,26 %/tháng, do vậy nay ông Th1 yêu cầu Công ty CDS phải trả lãi cho ông Th1 trên số vàng vay theo lãi suất trên, cụ thể là: 2.448 lượng vàng SJC x 0.26%/tháng x 42 tháng = 267,3216 lượng vàng SJC, tổng cộng gốc và lãi là 2.448 lượng vàng SJC + 267,3216 lượng vàng SJC = 2.715,321 lượng vàng SJC (làm chẵn).

+ Đối với khoản vay 4.350.000.000 đồng (bốn tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng) thời gian tính lãi theo quy định của pháp luật từ ngày 09/01/2008 đến ngày 27/01/2011 là ngày Chi cục thi hành án dân sự Quận A ra thông báo số 370/THA về việc đã thanh toán tiền thi hành án từ tiền bán tài sản của người phải thi hành án theo Quyết định số 06/2010/QĐST - DS ngày 05/01/2010, theo đó lãi suất trong hạn của số tiền 4.350.000.000 đồng tính từ ngày 09/01/2008 đến ngày 09/02/2008 (01 tháng) là: 4.350.000.000 đồng x 1,125%/tháng x 01 tháng = 48.937.500 đồng; lãi do chậm thi hành nghĩa vụ dân sự được tính theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố là 9%/năm = 0.75%/tháng được tính từ ngày hết thời hạn vay 10/02/2008 đến ngày 27/01/2011 (35 tháng làm tròn) là: 4.350.000.000 đồng x 0,75%/tháng x 35 tháng = 1.141.875.000 đồng, tổng cộng nợ gốc và lãi trong hạn, quá hạn Công ty CDS phải trả cho ông Th1 là: 4.350.000.000 đồng + 48.937.500 đồng + 1.141.875.000 đồng = 5.540.812.500 đồng (năm tỷ năm trăm bốn mươi triệu tám trăm mười hài ngàn năm trăm đồng).

+ Đối với căn nhà 53Bis-53E: Ông Th1 nhất trí với ý kiến của bà C về sự việc Chi cục THADS Quận A tổ chức bán đấu giá 02 căn nhà 53Bis-53E để thi hành án Quyết định số 06/2010/QĐST - DS, ông Th1 và bà C đã trúng đấu giá, sau đó hai bên đã thanh lý hợp đồng góp vốn và ông Th1 đã được Giấy chứng nhận sở hữu 02 căn nhà trên. Ông Th1 yêu cầu với tư cách là người trúng đấu giá một cách hợp pháp, ngay tình, yêu cầu Tòa án xác định giá trị pháp lý việc ông Th1 là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà 53Bis-53E, buộc tất cả các cá nhân, tổ chức đang cư trú tại địa chỉ căn nhà phải bàn giao 02 căn nhà trên cho ông Th1 khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Nay, do vụ án được xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, ông Th1 sẽ chấp hành theo bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp có chênh lệch về số tiền được thi hành án so với số tiền đã thi hành án ông Th1 sẽ chấp hành theo sự điều chỉnh của Tòa án, cơ quan thi hành án.

- Bị đơn Công ty CDS có ông Nguyễn Thế H - đại diện theo pháp luật và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa về sự việc liên quan đến ông Nguyễn Đăng Th3:

Tháng 6/2007, đại diện Công ty CDS có ký vay của ông Th1 31.500.000.000 đồng (ba mươi mốt tỷ năm trăm triệu đồng), được quy ra tương đương với 2.448 lượng vàng SJC, thời hạn vay là 03 tháng để giải chấp 02 căn nhà số 53Bis-53E HHH tại Ngân hàng. Thực tế Công ty CDS chỉ vay 30.000.000.000 đồng (ba mươi tỷ đồng), lãi 03 tháng là 1.500.000.000 đồng cộng vào thành 31.500.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ ngày 20/6/2007. Do Công ty CDS không có tiền trả cho ông Th1 nên vào ngày 30/10/2007 hai bên đã ký kết Biên bản thỏa Th1ận việc mua bán nhà thể hiện nội dung: Bên B (ông Th1) đồng ý mua 02 căn nhà 53Bis-53E với giá 11 lượng vàng SJC/m^2, tổng giá trị là 11.984 lượng vàng SJC, lúc đó số tiền Công ty CDS vay của ông Th1 chỉ chừng 1/3 tổng giá trị tiền mua nhà. Việc mua nhà này không thành do ông Th1 không vay được vốn ngân hàng, ông Th1 yêu cầu Công ty CDS chờ đợi trong thời gian khá lâu. Đến ngày 09/01/2008, ông Th1 đã cho Công ty CDS vay thêm 4.350.000.000 đồng (bốn tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng). Trong quá trình hòa giải tại Tòa án nhân dân Quận A, vào ngày 05/01/2010 Tòa án Tòa án nhân dân Quận A đã có Quyết định số 06/2010/QĐST - DS công nhận sự thỏa Th1ận của các đương sự, theo đó phần liên quan đến ông Th1 quyết định: Công ty CDS thanh toán cho ông Th1 5.358.000 đồng (năm tỷ ba trăm năm mươi tám triệu đồng) (gồm gốc, lãi) và 2.692 lượng vàng SJC (cả gốc, lãi) hạn chót vào ngày 30/01/2010, ông Th1 có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty CDS bản chính giấy tờ 02 căn nhà 53Bis-53E.

Nay, Công ty CDS yêu cầu: Thỏa thuận thế chấp nhà trong giấy vay tiền là vô hiệu do vi phạm về hình thức, ông Th1 tính lãi 5%/tháng quy tiền vay thành vàng vay là quá cao, lúc đầu ông Th1 cho vay 30.000.000.000 đồng

sau tính lãi cộng gốc thành 31.500.000.000 đồng quy ra 2.448 lượng vàng SJC do vậy hợp đồng vay tiền là vô hiệu, đề nghị Tòa chỉ công nhận Công ty CDS vay 35.800.000.000 đồng (ba mươi lăm tỷ tám trăm triệu đồng) và tính lãi theo quy định của pháp luật từ ngày 20/6/2007 đến ngày 27/01/2011 với số tiền lãi là 14.295.828.300 đồng (mười bốn tỷ hai trăm chín mươi lăm triệu tám trăm hai mươi tám ngàn ba trăm đồng), tổng cộng cả tiền vốn là 50.095.828.300 đồng (năm mươi tỷ chín mươi lăm triệu tám trăm hai mươi tám ngàn ba trăm đồng; buộc các cá nhân, tổ chức không liên quan đến vụ án phải rời khỏi nhà, trả lại nhà 53Bis, 53E cho Công ty CDS.

3. Các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cá nhân, tổ chức có địa chỉ tại nhà số 53 Bis HHH, phường CG, Quận A:

3.1. Công ty Cổ phần GV (Công ty GV), có ông Phan Văn B, đại diện theo ủy quyền trình bày tại bản khai ngày 09/3/2015:

Vào ngày 01/11/2012, Công ty GV có ký hợp đồng thuê một phần căn nhà 53Bis HHH, phường CG, Quận A với ông Nguyễn Thế H, đại diện Công ty CDS, thời hạn thuê là 03 năm, hiện công ty hoạt động tại địa chỉ trên. Đối với tranh chấp giữa Công ty CDS, bà C và các bên, Công ty GV không có ý kiến gì, đề nghị Tòa giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp căn nhà phát mãi, Công ty cam kết dọn đi mà không có ý kiến gì. Do bận rộn công việc, công ty yêu cầu được vắng mặt tại các phiên hòa giải, đối chất, xét xử. Nếu có ý kiến phát sinh sẽ có văn bản gửi Tòa. Theo giấy ủy quyền lập ngày 05/3/2015 thì thời hạn ủy quyền có giá trị 60 ngày kể từ ngày ký giấy ủy quyền. Sau thời điểm này đại diện Công ty đã không đến Tòa tham gia tố tụng, không gửi thêm văn bản nào trình bày ý kiến của mình của Công ty đối với các yêu cầu của các đương sự trong vụ án.

3.2 Công ty THNCT.

Vào thời điểm 2015, đại diện theo pháp luật của Công ty THNCT (Công ty CT) là ông Lại Quang Th. Trong quá trình giải quyết, Tòa án đã yêu cầu ông Th trình bày yêu cầu của Công ty CT đối với ý kiến, yêu cầu của các đương sự trong vụ án nhưng ông Th đã không nộp bản khai trình bày yêu cầu của Công ty. Tòa án đã triệu tập nhưng đại diện Công ty CT đã không cử đại diện hợp lệ đến để tham gia tố tụng cũng như không có văn bản trình bày yêu cầu của mình. Tại phiên tòa ông Th cho biết hiện Công ty CT không còn hoạt động gì.

3.3 Công ty PN có đại diện theo pháp luật - ông Lại Hiếu Ph4 và đại diện theo ủy quyền - ông Lại Quang Th trình bày trong quá trình tố tụng:

Công ty CDS vay của Công ty PN (Công ty NVPN) số tiền 9.300.000.000 đồng (chín tỷ ba trăm triệu đồng), thế chấp căn nhà 53Bis-53E cho Công ty NVPN sử dụng. Sau đó giữa hai bên có tranh chấp và được Tòa án nhân dân Quận PN giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa Th1ận

của các đương sự số: 08/2011/QĐDS-KDTM ngày 25/02/2011 có nội dung: Công ty CDS đồng ý trả cho Công ty NVPN số tiền 10.695.000.000 đồng (mười tỷ sáu trăm chín mươi lăm triệu đồng). Căn cứ quyết định trên, Chi cục Thi hành án Phú Nhuận đã ra Quyết định số 29/QĐ-CCTHA ngày 17/10/2011 về việc thi hành án, do Công ty CDS có tài sản ở thành phố Đà Lạt nên Thi hành án dân sự Quận A đã ủy thác cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt tiếp tục giải quyết theo Quyết định Ủy thác thi hành án số 251/QĐ-CCTHA ngày 26/9/2012, hiện vẫn chưa thi hành do Công ty CDS không còn tài sản. Nay Công ty NVPN tiếp tục yêu cầu Công ty CDS phải thi hành án theo Quyết định công nhận sự thỏa Th1ận của các đương sự số: 08/2011/QĐDS-KDTM ngày 25/02/2011 của Tòa án nhân dân quận PN. Trong vụ án này, Công ty Việt Phương Nam không có yêu cầu gì.

3.4 Công ty KTTHSG:

Thời gian đầu có ông Lại Quang Th - đại diện theo pháp luật trình bày trong quá trình tố tụng: Do Công ty CDS có vay XN một số tiền, thế chấp căn nhà 53Bis- 53E cho XN nên XN cho Công ty KTTHSG (Công ty KTTHSG) sử dụng một phần căn nhà trên. Trong vụ án này, Công ty KTTHSG không có yêu cầu gì. Công ty sẽ di dời trả lại mặt bằng khi Công ty CDS trả tiền cho XN. Sau đó, đại diện theo pháp luật của Công ty KTTHSG là ông Trần Vĩnh Q. Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng nhưng đại diện hợp pháp của Công ty KTTHSG không đến Tòa tham gia tố tụng, không có văn bản trình bày ý kiến, yêu cầu của mình liên quan đến vụ án.

3.5 Công ty RPR có ông Lại Quốc Ph2 đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa:

Công ty RPR có đăng ký hoạt động tại địa chỉ 53Bis-53E Hồ nhưng thực tế hoạt động ở chỗ khác, hiện nay Công ty đang làm thủ tục để chuyển trụ sở đi chỗ khác. Trong vụ án này, Công ty RPR không có yêu cầu gì và sẽ chấp hành theo bản án.

3.6 Công ty HP có Ông Lại Quang Ph đại diện theo pháp luật trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa:

Công ty HP có đăng ký trụ sở tại địa chỉ 53Bis-53E nhưng thực tế cũng không có hoạt động kinh doanh gì, cũng không có biển hiệu Công ty tại địa chỉ trên. Trong vụ án này, Công ty không có yêu cầu gì và sẽ chấp hành theo bản án.

3.7 Công ty HT và Công ty HP có Ông Lại Quang Ph đại diện theo pháp luật trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa:

Công ty HT và Công ty HP có đăng ký trụ sở tại địa chỉ 53Bis-53E HHH nhưng thực tế cũng không có hoạt động kinh doanh gì, cũng không có

biển hiệu Công ty tại địa chỉ trên. Trong vụ án này, Công ty không có yêu cầu gì và sẽ chấp hành theo bản án.

3.8 Ông Lăng Thanh Nh có ông Phạm Hoàng L đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình tố tụng:

Trong *"Đơn xin tham gia là người có nghĩa vụ liên quan"* đề ngày 25/3/2015 và Bản tự khai đề ngày 14/12/2015 ông Nh trình bày: Tại bản án dân sự phúc thẩm số X200/2012/DSPT ngày 20/9/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết tranh chấp về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đặt cọc mua bán nhà giữa ông Nh là nguyên đơn và bị đơn là ông Nguyễn Thế H và Công ty CDS đã quyết định: Công ty CDS phải trả 52.500.000.000 đồng (năm mươi hai tỷ năm trăm triệu đồng). Ngày 30/11/2012, ông Nguyễn Thế H đại diện Công ty CDS ký Giấy thỏa thuận đồng ý cho ông Nh được trông coi, quản lý căn nhà 53Bis-53E HHH. Nay, ông đề nghị Tòa án xem xét quyền lợi của ông khi giải quyết vụ án.

Sau khi được biết văn bản "Giấy Thỏa thuận đồng ý" ngày 30/11/2012 của Công ty CDS có chữ ký của ông Nh, đóng dấu Công ty CDS, ông H phủ nhận việc phát hành văn bản này và có đơn yêu cầu giám định tính xác thực của văn bản này. Tại Kết luận giám định số X285/C54B ngày 22/8/2016 của Viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận có nội dung chính: "Chữ ký mang tên Nguyễn Thế H trên "Giấy Thỏa thuận đồng ý" đề ngày 30/11/2012 là chữ ký được tạo ra bằng phương pháp sao in, nét gạch chân chữ ký được tạo ra bằng phương pháp sao in và tô lại; hình dấu của Công ty CDS là dấu của Công ty CDS cùng thời điểm phát hành. Như vậy đủ cơ sở kết luận chữ ký của ông Nguyễn Thế H trên văn bản Giấy thỏa thuận đồng ý ngày 30/11/2012 nêu trên là giả. Ngày 10/7/2018, Tòa án nhân dân Quận A đã phát hành thông báo bằng văn bản theo công văn số 3410/TAQ1 có nội dung trả lời về việc ông Nh yêu cầu tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Do tranh chấp giữa ông Nh và Công ty CDS đã được giải quyết bằng bản án dân sự phúc thẩm số X200/2012/DSPT ngày 20/9/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị ông Nh liên hệ với cơ quan dân sự có thẩm quyền để giải quyết vì nội dung ông Nh yêu cầu không liên quan đến vụ án Tòa án nhân dân Quận A đang giải quyết. Sau khi nhận trực tiếp văn bản này, ông Nh đã không có ý kiến, yêu cầu gì, rút yêu cầu tham gia tố tụng.

3.9 Ông Lại Hiếu Ph4:

Theo kết quả xác minh của Công an phường CG, Quận A: Ông Lại Hiếu Ph4 (ông H5 Phương) có đăng ký thường trú ở 53Bis-53E HHH nhưng không ở thường xuyên. Ông H5 Phương là đại diện theo pháp luật Công ty NVPN (có ông Lại Quang Th là đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng trong vụ án) và ông Th xác nhận ông H5 Phương là con ruột của ông Thứ. Trong

quá trình tố tụng Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng cho ông H5 Phương tại địa chỉ trên nhưng ông H5 Phương chỉ ủy quyền cho ông Th đại diện Công ty NVPN tham gia tố tụng, không đến Tòa án tham gia tố tụng cũng không có văn bản trình bày ý kiến, yêu cầu với tư cách cá nhân đối với ý kiến, yêu cầu của các đương sự trong vụ án.

3.10 Bà Lại Quế Ph5:

Theo kết quả xác minh của Công an Phường CG: Bà Lại Quế Ph5 (bà Quế Ph5) có đăng ký thường trú ở 53Bis-53E HHH nhưng không ở thường xuyên. Bà Quế Ph5 là con ruột ông Thứ. Trong quá trình tố tụng Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng cho bà Quế Ph5 tại địa chỉ trên nhưng bà Quế Ph5 đã không đến Tòa cũng không có văn bản trình bày ý kiến, yêu cầu của mình đối với ý kiến, yêu cầu của các đương sự trong vụ án.

3.11 Ông Lại Quang Ph trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa:

Ông Ph có đăng ký hộ khẩn thường trú tại địa chỉ 53Bis-53E và là đại diện theo pháp luật của các doanh nghiệp: XN, Công ty HP, Công ty HT có đăng ký tại địa chỉ 53Bis-53E. Thực tế ông Phương đến làm việc đi về chứ không ở hẳn địa chỉ trên. Ông Phương đã trình bày ý kiến đại diện cho các doanh nghiệp của ông Phương ở phần trên, với tư cách cá nhân ông Phương không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án.

3.12 Ông Lại Quang Th trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa:

Trước đây ông Th là đại diện theo pháp luật của Công ty THNCT và Chủ tịch Hội đồng thành viên XN. Thực tế ông Th đến làm việc đi về chứ không ở địa chỉ trên. Ông Th đã trình bày ý kiến đại diện cho doanh nghiệp của ông Th ở phần trên, với tư cách cá nhân ông Th không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án.

3.13 - 14. Bà Nguyễn Thị Ánh Ng và bà Nguyễn Ngọc D:

Trong quá trình chuẩn bị xét xử, qua xác minh ở Chi cục thi hành án Quận A, Tòa án được biết: Bà Ng và bà D là người được thi hành án của Quyết định số: 141/2009/QĐST-DS ngày 23/11/2009 của Tòa án nhân dân quận BT có hiệu lực pháp luật theo Quyết định thi hành án số 543/THA ngày 25/3/2010 của Chi cục THADS Quận A, theo đó Chi cục THADS Quận A đã thi hành cho bà Ng và bà D tổng số tiền 8.734.972.765 đồng (tám tỷ bảy trăm ba mươi bốn triệu chín trăm bảy mươi hai ngàn bảy trăm sáu mươi lăm đồng) (theo phiếu chi số 2011-0306C ngày 27/01/2011 và ủy nhiệm chi chuyển khoản ngày 27/01/2011). Trong quá trình giải quyết, Tòa án xét thấy cần đưa bà Ng, bà D vào tham gia tố tụng vì hai đương sự này đã được thi hành một số tiền như trên theo một quyết định giải quyết tranh chấp có hiệu lực pháp luật khác đối với người phải thi hành án là Công ty CDS trong vụ án này từ

khoản tiền bán đấu giá tài là 02 căn nhà 53Bis-53E để thi hành án theo Quyết định 06/2010/QĐST-DS của Tòa án nhân dân Quận A, vì Quyết định 06/2010/QĐST-DS bị hủy theo thủ tục giám đốc thẩm để giải quyết sơ thẩm lại do vậy phải xem xét lại số tiền mà bà Ng, bà D đã được thi hành. Tuy nhiên Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng tại địa chỉ của 02 đương sự này theo tài liệu thể hiện trong hồ sơ thi hành án, nhưng bà Ng, bà D đã không đến Tòa tham gia tố tụng cũng như không gửi văn bản trình bày ý kiến yêu cầu của mình về ý kiến, yêu cầu của các đương sự trong vụ án.

- Tại Quyết định 06/2010/QĐST-DS ngày 05/01/2010 và Thông báo sửa chữa, bổ sung số X10/2010/TB-TA ngày 02/02/2010 của Tòa án nhân dân Quận A, có nội dung chính:

+ Công ty CDS có trách nhiệm sẽ thanh toán lại cho bà C số tiền 14.000.000.000 đồng và 23.179.000 đồng tiền chi phí định giá theo chứng thư thẩm định số VC 09/07/189/BĐS ngày 23/7/2009.

+ Công ty CDS có trách nhiệm sẽ thanh toán cho XN số tiền 9.000.000.000 đồng và lãi suất 1%/tháng tính từ ngày 15/10/2009 cho đến ngày 15/12/2009 là 180.000.000 đồng và 100.000.000 tiền lãi còn nợ lại trước đây có xác nhận ngày 29/10/2009, tổng cộng là 9.280.000.000 đồng;

+ Công ty CDS có trách nhiệm sẽ thanh toán cho ông Th1 số tiền 4.350.000.000 đồng với lãi suất 1.008.050.000 đồng và 2.448 lượng vàng SJC cùng với lãi suất 0,33% /tháng tính từ ngày 20/6/2007 cho đến ngày 20/12/2009 là 30 tháng với số vàng là 244,8 lượng vàng SJC, tổng cộng là 5.358.050.000 đồng và 2.692,8 lượng vàng SJC;

Kể từ ngày bà Cảnh, XN, ông Th1 có đơn yêu cầu thi hành án nếu Công ty CDS chưa thi hành khoản tiền theo quy định trên thì hàng tháng Công ty CDS còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với khoản tiền và thời gian chưa thi hành án.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty CDS phải chịu trên số tiền trả cho bà C là: 20.511.590 đồng; trên số tiền phải trả cho XN là 18.140.000 đồng; trên số tiền trả cho ông Th1 là 51.922.170 đồng, tổng cộng 90.573.760 đồng; ông Th1 phải chịu là 579.475 đồng; hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho: bà C 18.250.000 đồng, XN 16.428.800 đồng, ông Th1 41.670.525 đồng.

- Theo Biên bản xác minh, các tài liệu, chứng từ về quá trình thi hành án Quyết định 06/2010/QĐST-DS, Chi cục THADS Quận A đã thể hiện quá trình thi hành án:

+ Tiền Th1 được từ việc bán đấu giá 02 căn nhà 53Bis-53E HHH: 120.532.500.000 đồng;

+ Thi hành cho bà C: 5.096.579.000 đồng theo quyết định số 422/THA ngày 01/02/2010, trong đó chi tiết: 14.000.000.000 đồng (giá trị tương đương 50 lượng vàng SJC và 13.000.000.000 đồng), tiền chi phí thẩm định giá là 23.179.000 đồng và tiền lãi suất do chậm thi hành án là 1.073.400.000 đồng, tổng cộng là 15.096.579.000 đồng. Bà C yêu cầu và đã nhận số tiền mặt là 96.579.000 đồng (Phiếu chi số 2011-0305C ngày 27/11/2011), số tiền còn lại là 15.000.000.000 đồng được cấn trừ vào số tiền bà mua trúng đấu giá cùng với ông Th1.

+ Thi hành cho XN: 8.800.000.000 đồng theo quyết định số 417/THA ngày 01/02/2010 (Ủy nhiệm chi ngày 27/01/2011 và Phiếu chi số 2011-0311C ngày 27/01/2011). Theo tài liệu xác minh tại Chi cục THADS Quận A XN chưa đóng phí được thi hành án là 200.000.000 đồng.

+ Thi hành cho ông Th1: 82.298.344.000 đồng theo quyết định số 420/THA ngày 01/02/2010 gồm 5.358.050.000 đồng, 74.052.000.000 đồng (tương đương 2.692,8 lượng vàng SJC, giá 27.500.000 đồng/lượng vàng SJC), tiền lãi chậm thi hành án 2.888.294.000 đồng. Ông Th1 yêu cầu được nhận số tiền là 884.344.000 đồng, cấn trừ 200.000.000 đồng phí được thi hành án theo quyết định số X13/THA ngày 22/02/2011, còn lại ông Th1 đã nhận 648.344.000 đồng theo Phiếu chi số 2011-0333C ngày 23/02/2011).

+ Thi hành cho bà Nguyễn Thị Ánh Ng và bà Nguyễn Ngọc D: 8.934.972.000 đồng, sau khi cấn trừ phí thi hành án là 200.000.000 đồng (theo biên lai số AC/2010/05403 ngày 27/01/2011) bà Ng, bà D đã nhận 8.734.972.000 đồng theo quyết định số 543/THA ngày 25/3/2010, Ủy nhiệm chi ngày 27/01/2011 và Phiếu chi số 2011-0306C ngày 27/01/201;

+ Th1 án phí: 119.404.235 đồng (bao gồm án phí là 90.577.535 đồng theo Quyết định thi hành án số 416/THA ngày 01/02/2010 của Quyết định 06/QĐ-DS của Tòa án nhân dân Quận A và theo Quyết định thi hành án số 542/THA ngày 25/3/2010 là 28.826.700 đồng của Quyết định số X41/2009/QĐ-DS ngày 23/11/2009 của Tòa án nhân dân Bình Thạnh);

+ Các chi phí bán đấu giá tài sản tổng cộng: 2.673.130.000 đồng (theo Biên bản thanh lý hợp đồng bán đấu giá tài sản số 216/BBTL-ĐG ngày 25/11/2013 của Trung tâm dịch bán đấu giá tài sản);

+ Gửi tiết kiệm: Hợp đồng gửi tiền có kỳ hạn số: 06-13/HĐTG/NH-THAQ1 ngày 19/12/2013 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Chi nhánh Nam Hoa; số tiền gửi: 1.409.370.000 đồng, lãi suất 7%/năm (chưa tính lãi phát sinh) và Hợp đồng gửi tiền không kỳ hạn số X23/NHNoCL-HĐTG ngày 20/11/2017 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Chi nhánh Chợ Lớn, số tiền gửi 1.635.731.487 đồng (gồm 1.200.700.000 đồng tiền gốc và lãi phát sinh); tổng cộng 02 khoản tiền gốc gửi tiết kiệm là: 2.610.070.000 đồng (chưa tính lãi phát sinh).

Như vậy Chi cục thi hành dân sự Quận A đã thực hiện việc thi hành án và gửi ngân hàng tiền chưa thi hành án, tổng cộng là 120.532.500.000 đồng (một trăm hai mươi tỷ năm trăm ba mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng), đúng với số tiền Th1 được từ việc bán đấu giá tài sản là 02 căn nhà 53Bis-53E.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận A phát biểu:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán Hội đồng xét xử là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng và quan hệ pháp luật tranh chấp. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm như: Nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, sự có mặt của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa. Tuy nhiên, thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án còn chậm, chưa bảo đảm theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự cần rút kinh nghiệm.

Về nội dung: Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy:

Vềyêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị C đối với bị đơn là Công ty CDS:

Bà C yêu cầu Công ty CDS hủy các văn bản liên quan đến việc đặt cọc, mua bán căn nhà 53Bis-53E và yêu cầu Công ty CDS hoàn trả số tiền đặt cọc là 13.000.000.000 đồng (mười ba tỷ đồng) và 50 lượng vàng SJC.

+ Xét Giấy đặt cọc mua bán nhà do bà Lê Thị C và đại diện Công ty CDS lập ngày 04/6/2005; Giấy biên nhận không đề ngày do ông Nguyễn Thế H lập, có đóng dấu của Công ty CDS xác nhận rằng Công ty CDS có nhận 13.000.000.000 đồng (mười ba tỷ đồng) và 50 lượng vàng SJC của bà C để mua căn nhà 53 Bis và 53E HHH, Quận A Th1ộc quyền sở hữu của Công ty CDS. Giao dịch này được Hội đồng quản trị Công ty CDS thông qua bằng biên bản họp ngày 19/01/2005 với nội dung: Chấp thuận cho Công ty CDS bán căn nhà 53 Bis, 53E cho bà C với giá 23.000.000.000 đồng (hai mươi ba tỷ đồng). Các văn bản này có nội dung, hình thức không trái pháp luật nên có giá trị ràng buộc giữa các bên. Tuy nhiên sau đó, các bên đã không thực hiện việc ký kết hợp đồng mua bán hai căn nhà trên, thực tế từ ngày 09/01/2004 02 căn nhà trên đã được Công ty CDS giao cho Công ty XN quản lý sử dụng để Công ty CDS vay một số tiền như lời xác nhận của ông Lại Quang Th và ông Nguyễn Thế H.

+ Xét bản Hợp đồng mua bán nhà không đề ngày lập do ông H xuất trình. Nội dung bản hợp đồng này cũng phù hợp với nội dung Giấy đặt cọc vào ngày 04/6/2005 về đối tượng mua bán và về giá mua bán. Do bản Hợp đồng này chỉ được ký bởi một bên là Công ty CDS, không có chữ ký của bà C, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, Công ty CDS không có chức năng kinh doanh bất động sản, do đó hợp đồng này bị vô

hiệu do vi phạm khoản 3 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005 và Điều 450 Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên do các bên chỉ tranh chấp số tiền, vàng đặt cọc, không yêu cầu bồi thường nên không xem xét.

+ Xét ý kiến của ông H, đại diện hợp pháp của Công ty CDS cho rằng giữa Công ty CDS và bà C có xác lập các quan hệ vay tiền, vàng nhiều lần, diễn ra trong một khoảng thời gian dài, ông H thay mặt Công ty CDS cũng đã trả gốc, lãi nhiều lần như ông H đã trình bày ở phần trên, Công ty CDS đã trả hết nợ vay bằng vàng SJC trong khoảng thời gian từ ngày 02/12/2004 đến ngày 07/10/2005, đã trả lãi bằng tiền tương đương 18 lượng vàng SJC. Như vậy theo ông H thì ông đã trả hết số nợ gốc là 23.950.000.000 đồng (hai mươi ba tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng) nợ gốc. Về lãi, cũng theo cách tính của ông H thì theo lãi suất 0.9%/tháng và 1.35%/tháng chỉ là 3.394.018.000 đồng, thực tế ông H đã trả cho bà C 8.921.460.000 đồng (tám tỷ chín trăm hai mươi mốt triệu bốn trăm sáu mươi ngàn đồng), như vậy ông H đã trả lãi nhiều hơn là 5.527.441.200 đồng (năm tỷ năm trăm hai mươi bảy triệu bốn trăm bốn mươi mốt ngàn hai trăm đồng) (8.921.460.000 đồng - 3.394.018.000 đồng). Tuy nhiên vào ngày 18/3/2008 Công ty CDS thông qua ông H lại tiếp tục lập giấy cam kết thanh toán có nội dung*: "...cam kết sẽ hoàn trả lại cho bà C số tiền đặt cọc trên đến ngày 20/3/2008..."*, Công ty CDS một lần nữa xác nhận sự việc là ông H thay mặt Công ty CDS đã nhận của bà C 13.000.000.000 đồng (mười ba tỷ đồng) và 50 lượng vàng SJC để đặt cọc mua căn nhà 53Bis-53E. Điều này không phù hợp với ý kiến của ông H cho rằng trong khoảng thời gian từ 22/6/2004 đến ngày 28/4/2008 ông H đã trả hết nợ gốc là 23.950.000.000 đồng (hai mươi ba tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng) và từ ngày 02/12/2004 đến ngày 07/10/2005 ông H đã trả hết nợ gốc 190 lượng vàng SJC.

Từ phân tích trên nhận thấy không có căn cứ để chấp nhận ý kiến của ông H cho rằng số tiền 13.000.000.000 đồng (mười ba tỷ đồng) và 50 lượng vàng SJC chính là các khoản vay của Công ty CDS và CDS đã trả hết nợ gốc, trả lãi cao.

Xét có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị C yêu cầu Công ty CDS phải có trách nhiệm hoàn trả 13.000.000.000 đồng (mười ba tỷ đồng) và 50 lượng vàng SJC.

Ngày 18/01/2011, bà C đã được thi hành án 14.000.000.000 đồng, số tiền thẩm định là 23.179.000 đồng và tiền lãi do chậm thi hành án là 1.073.400.000 đồng, tổng cộng 15.096.579.000 đồng (mười lăm tỷ chín mươi sáu triệu năm trăm bảy mươi chín ngàn đồng), số tiền này sẽ được cơ quan Thi hành án cấn trừ vào số tiền mà bà C được thi hành khi bản án này có hiệu lực pháp luật.

Về yêu cầu của XN đối với Công ty CDS:

+ Xét các Hợp đồng vay thế chấp tài sản và Phụ kiện hợp đồng vay thế chấp tài sản lập vào các ngày: 09/01/2004, 15/6/2006, 21/3/2008, 11/12/2008 và ngày 15/10/2009: Các bản hợp đồng này được ông Nguyễn Thế H ký, đóng dấu với tư cách là giám đốc Công ty CDS nhưng ông Lại Quang Th có lúc ký nhận tiền với tư cách cá nhân, có lúc ký với tư cách đại diện cho XN. Theo ông Th trình bày thì mặc dù trong các hợp đồng vay ông Th ký với tư cách đại diện cho XN nhưng thực chất là tiền của cá nhân ông Thứ, giữa ông Th và XN do Ông Lại Quang Ph (là con trai ông Th) là đại diện theo pháp luật đã thống nhất ủy quyền cho ông Th đại diện cho XN tham gia tố tụng trong vụ kiện này, sau này nếu có tranh chấp giữa cá nhân ông Th và XN về số tiền cho vay này sẽ được khởi kiện bằng vụ kiện khác. Do vậy, theo như yêu cầu của các bên có cơ sở xác định số tiền giao dịch giữa Công ty CDS và ông Thứ, là giao dịch giữa Công ty CDS và XN.

+ Về nội dung thỏa Th1ận thế chấp:

Các Hợp đồng vay này được bảo đảm bằng quyền sử dụng căn nhà 53Bis-53E HHH, phường CG, Quận A thuộc quyền sở hữu của Công ty CDS. Theo quy định tại Điều 343 Bộ luật dân sự năm 2005 và Khoản 1, Khoản 3, Điều 93 Luật nhà ở năm 2005 thì hợp đồng thế chấp nhà ở là loại hợp đồng về nhà ở và phải được chứng nhận của cơ quan công chứng hoặc chứng thực của UBND cấp huyện đối với nhà ở đô thị. Các bản hợp đồng, phụ kiện hợp đồng này do các bên ký kết với nhau, không tuân thủ các quy định viện dẫn ở trên nên đã bị vô hiệu ở nội dung thế chấp.

+ Về số tiền vay:

Đại diện XN xuất trình các hợp đồng, phụ kiện hợp đồng cho vay tiền có chữ ký xác nhận của đại diện Công ty CDS nhưng trong lời khai của ông H, ông Th có những sự mâu thuẫn, không hợp lý, không chính xác về số tiền vay, thời điểm vay, số tiền lãi đã nhận.

Xét ý kiến của ông Th cho rằng: Căn cứ theo nội dung Phụ kiện hợp đồng vay tiền thế chấp tài sản lập ngày 15/10/2009 (phụ kiện vay lần cuối cùng) thì Công ty CDS còn nợ XN 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng), còn ông H cho rằng Công ty CDS chỉ vay XN 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), các bản hợp đồng, phụ kiện hợp đồng thế chấp vay tiền mà XN xuất trình chỉ là hợp thức hóa các khoản lãi theo cách tính của ông Th là cộng những khoản nợ lãi vào vốn rồi lập hợp đồng vay mới rồi sau đó gộp lại thành số nợ 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng), việc ông H ký xác nhận vào các văn bản này là do có sự nhầm lẫn:

Ở bản hợp đồng vay lần thứ nhất lập ngày 09/01/2004: Hai bên ký xác nhận sự việc Công ty CDS vay XN số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) để làm vốn lưu động, thời gian vay 03 năm. Nhận thấy, trừ hợp đồng lập ngày

09/01/2004, còn lại theo trình tự thời gian các hợp đồng lập vào các ngày 15/6/2006, 21/3/2008, 11/12/2008 và ngày 15/10/2009 đều thể hiện việc cộng dồn số tiền vay của các hợp đồng trước đó. Các bản hợp đồng vay tiền đều được ký nhận, đóng dấu bởi đại diện hợp pháp của Công ty CDS là ông H. Ông H chỉ có lời khai, không có chứng cứ chứng minh ông H ký vay là do nhầm lẫn. Như vậy có căn cứ xác định được tổng số tiền Công ty CDS nợ gốc và có trách nhiệm trả cho XN là 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng). Do đó có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông Th là Công ty CDS còn nợ XN 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng).

+ Về nội dung thỏa Th1ận lãi và sự điều chỉnh của Tòa án:

Lãi suất mà các bên thỏa Th1ận tại các bản hợp đồng, phụ kiện hợp đồng kể trên là: 2%/tháng (Hợp đồng vay thế chấp tài sản lập ngày 09/01/2004); 1.5%/tháng (hợp đồng vay thế chấp tài sản lập ngày 15/6/2006); 5%/tháng (phụ kiện hợp đồng vay thế chấp tài sản lập ngày 21/3/2008; 3%/tháng (phụ kiện hợp đồng vay thế chấp tài sản lập ngày 11/12/2008; 3%/tháng (phụ kiện hợp đồng vay thế chấp tài sản lập ngày 15/10/2009): Theo quy định tại Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005 lãi suất do các bên thỏa Th1ận nhưng không được vượt quá 150% lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố. Theo Quyết định số 2868/QD-NHNN ngày 29/11/2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam thì lãi suất cơ bản là 9%/năm, đến nay vẫn chưa thay đổi. Như vậy 150% của lãi suất cơ bản sẽ là 9%/năm x 150% = 13.5%/năm = 1.125%/tháng, thấp hơn lãi suất các bên đã thỏa Th1ận nên phần thỏa Th1ận về lãi suất của các bên trong các bản hợp đồng, phụ kiện hợp đồng trên cũng bị vô hiệu và cần phải điều chỉnh theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do ông Th chỉ yêu cầu tính lãi 1%/tháng (12%/năm = 1%/tháng) đối với số tiền 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng) từ ngày lập các hợp đồng và phụ kiện hợp đồng vay thế chấp tài sản, thấp hơn lãi suất theo quy định 1.125%/tháng, có lợi cho Công ty CDS nên cần chấp nhận yêu cầu này.

Về lãi suất quá hạn: Theo quy định tại khoản 5 Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005: Trong trường hợp vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi trên nợ gốc và lãi nợ quá hạn theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố. Do đó, lãi suất quá hạn của các khoản vay trong trường hợp này là 9%/năm = 0.75%/tháng.

Trong quá trình tố tụng đại diện Công ty CDS đã nộp các biên nhận để chứng minh rằng đã trả 2.285.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm tám mươi lăm triệu đồng) tiền lãi.

Do số tiền vay được đưa làm nhiều lần nên theo nhận định ở trên cần điều chỉnh và tính lãi theo từng khoản tiền vay, cụ thể:

+ Hợp đồng vay thế chấp tài sản ngày 09/01/2004 với số tiền vay là

2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), thời hạn vay là 03 năm, kể từ ngày 09/01/2004 đến ngày 09/01/2007: Theo phân tích ở trên do khoản vay này được nhập vào khoản vay ngày 15/6/2006 thành khoản vay 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) nên chỉ tính lãi trong hạn từ thời điểm vay 09/01/2004 đến 15/6/2006 (2 năm 7 tháng 6 ngày) theo lãi suất 12%/năm (1%/tháng).

+ Hợp đồng vay thế chấp tài sản ngày 15/06/2006 với số tiền là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) (đã bao gồm khoản vay 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) của hợp đồng vay thế chấp tài sản ngày 09/01/2004 kể trên), thời gian vay là 03 năm kể từ ngày 15/6/2006 đến ngày 15/6/2009: Theo sự xác nhận của ông Th và thể hiện tại mặt sau của văn bản *"Biên nhận"* lập ngày 21/3/2008 có dòng chữ*:" Đã nhận lãi khoản vay 4 tỉ HĐ 15/6/2006 đến 15/3/2008)*. Ông H không xác nhận, không đưa ra chứng cứ xác đáng nào và ông Th cũng không nhớ chính xác số lãi đã nhận của khoản vay 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) trong khoảng thời gian từ 15/6/2006 đến 15/3/2008 nên không có căn cứ điều chỉnh, vì vậy xem như Công ty CDS đã trả lãi cho khoản vay này trong khoảng thời gian trên.

+ Phụ kiện Hợp đồng vay thế chấp tài sản ngày 21/03/2008 - Biên nhận tiền ngày 21/03/2008 số tiền là 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng). Thời hạn vay là 60 ngày kể từ ngày 21/3/2008 đến ngày 21/5/2008: Theo phân tích ở trên thì lãi suất trong hạn được áp dụng là 1%/tháng, lãi quá hạn theo lãi suất cơ bản 9%/năm (0,75%/tháng) do Ngân hàng Nhà nước công bố, tính từ ngày 22/5/2008 đến ngày 29/01/201 1 (32 tháng 08 ngày), là ngày XN nhận tiền được thi hành án theo Quyết định 06/2010/QĐST - DS ngày 05/01/2010.

+ Phụ kiện Hợp đồng vay thế chấp tài sản ngày 11/12/2008 - Biên nhận tiền ngày 11/12/2008 số tiền là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng);

+ Phụ kiện Hợp đồng vay thế chấp tài sản ngày 15/10/2009 - Biên nhận tiền ngày 15/10/2009 số tiền là 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng), tổng số tiền vay là 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng) theo lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay từ ngày 15/10/2009 đến ngày 15/10/2010 (12 tháng): Theo phân tích ở trên thì lãi suất trong hạn được tính lại là 1%/tháng, lãi quá hạn theo lãi suất cơ bản 9%/năm (0,75%/tháng) do Ngân hàng Nhà nước công bố, tính từ ngày 16/01/2010 đến ngày 29/01/2011 (11 tháng 13 ngày), là ngày XN nhận tiền được thi hành án theo Quyết định số 06/2010/QĐST - DS ngày 05/01/2010.

Về yêu cầu của ông Th1 đối với Công ty CDS:

Xét các văn bản do ông Th1 và đại diện Công ty CDS lập:

+ Văn bản "*Giấy nhận nợ"* lập ngày 20/6/2007.

+ Văn bản *"Giấy vay tiền thế chấp nhà"* lập ngày 20/6/2007.

+ Văn bản *"Giấy cam kết trả nợ"* do ông H lập ngày 10/8/2007. Xét về nội dung hình thức của các văn bản trên không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có giá trị pháp lý ràng buộc quyền và nghĩa vụ của hai bên.

Theo nội dung của văn bản trên đã xác định các bên đã lấy vàng SJC để làm giá trị cho vay, trả nợ hoặc mua bán nhà cho nhau; đủ căn cứ xác định được tại thời điểm ngày 10/8/2007, Công ty CDS tiếp tục xác nhận có trách nhiệm hoàn trả khoản nợ 2.448 lượng vàng SJC cho ông Th1 chậm nhất vào ngày 12/8/2007 và sẽ trả thêm cho ông Th1 70.000.000 đồng/ngày tính từ ngày 05/8/2007 đến ngày 12/8/2007.

+ Văn bản *"Biên bản thỏa Th1ận việc mua bán nhà"* do ông Th1 và ông H (với tư cách dại diện theo pháp luật của Công ty CDS ký và đóng dấu) lập ngày 30/10/2007. Xét về nội dung, hình thức nội dung của văn bản trên là bản sao (photo) được ký bởi ông Th1 và ông H với tư cách Tổng giám đốc đại diện Công ty CDS, đối tượng mua bán là hai căn nhà 53Bis-53E. Ngày 09/01/2008, Công ty CDS thể hiện ý chí về việc chấp Th1ận bán 03 căn nhà 55,53Bis, 53E với giá 11 lượng vàng SJC/m^2 bằng biên bản họp Hội đồng quản trị, nhưng kèm theo điều kiện là trong thời gian không quá 180 ngày kể từ ngày 10/01/2008 ông H và ông Th1 phải hoàn tất việc sang tên và thanh toán dứt điểm tiền mua bán nhà cho Công ty, Quyết định này có hiệu lực trong vòng 05 ngày kể từ ngày 09/01/2008, quá thời hạn trên Quyết định này không còn hiệu lực. Thực tế ông Th1, ông H và Công ty CDS đã không thực hiện bất cứ việc gì theo như đã thỏa Th1ận, do đó Biên bản thỏa Th1ận việc mua bán nhà trên là không có giá trị pháp lý ràng buộc giữa các bên. Từ diễn biến các giao dịch thông qua các văn bản trên đã đủ cơ sở để xác định: Ngày 20/6/2008, Công ty CDS đã vay của ông Th1 2.448 lượng vàng SJC. Nay ông Th1 yêu cầu Công ty CDS phải trả số vàng này là phù hợp với quy đinh tại Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên có cơ sở để chấp nhận không chấp nhận ý kiến của Công ty CDS cho rằng hợp đồng vay số vàng trên là vô hiệu và chỉ nợ ông Th1 30.000.000.000 đồng (ba mươi tỷ đồng).

+ Xét "Hợp đồng vay mượn" và "Giấy nhận nợ" do ông Th1 và Công ty CDS có ông H ký tên và đóng dấu với tư cách là Tổng giám đốc lập cùng ngày 09/01/2008 có nội dung: Công ty CDS nhận của ông Th1 số tiền vay 4.350.000.000 đồng (bốn tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng), thời hạn vay là 01 tháng kể từ ngày 09/01/2008 đến ngày 09/02/2008 không có thỏa Th1ận lãi suất. Như vậy giữa ông Th1 và Công ty CDS đã xác lập một quan hệ vay tài sản, Công ty CDS cũng xác nhận sự việc. Nay, ông Th1 yêu cầu Công ty CDS phải có trách nhiệm phải hoàn trả số nợ gốc là 4.350.000.000 đồng (bốn tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng) là phù hợp quy định tại Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005 nên có cơ sở chấp nhận.

+ Về yêu cầu tính lãi:

Đối với khoản vay 2.448 lượng vàng SJC thời gian tính lãi từ ngày

06/8/2007 là hạn trả nợ đến ngày 29/01/2011 là ngày ông Th1 nhận tiền được thi hành án theo quyết định số 06/2010/QĐST-DS (03 năm 06 tháng 24 ngày, làm tròn là 42 tháng). Theo xác minh của Tòa án được biết vào thời điểm tháng 6/2007 Ngân hàng Nhà nước cho phép huy động và cho vay vàng do vậy yêu cầu của ông Th1 yêu cầu Công ty CDS phải trả lãi theo quy định của pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

Đối với khoản vay 4.350.000.000 đồng (bốn tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng): Về hình thức của hai văn bản "Hợp đồng vay mượn" và "Giấy nhận nợ" lập ngày 09/01/2008 không trái pháp luật. Tuy nhiên tại Điều II của Hợp đồng vay mượn quy định lãi suất cho vay là 3%/tháng là trái với quy định tại Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên phần thỏa thuận về lãi suất bị vô hiệu vì vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005, cần điều chỉnh lãi suất trong hạn và lãi quá hạn theo quy định pháp luật từ ngày hết thời hạn vay 10/02/2008 đến ngày 29/01/2011, là ngày ông Th1 được thi hành án theo Quyết định số 06/2010/QĐST - DS ngày 05/01/2010.

Về yêu cầu: Với tư cách là người trúng đấu giá một cách hợp pháp, ngay tình, ông Th1 yêu cầu các cơ quan hữu quan phải tiếp tục thi hành để giao căn nhà 53Bis, 53E cho ông theo quy định của pháp luật dân sự và thi hành án dân sự:

Sau khi Quyết định số 06/2010/QĐST - DS ngày 05/01/2010 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực và được thi hành, do Công ty CDS không có tiền thi hành nên cơ quan thi hành án đã tiến hành bán đấu giá 02 căn nhà trên để thi hành án, ông Th1 và bà C đăng ký tham gia và đã trúng đấu giá. Ông Th1 và bà C, ông H5 đã hoàn tất thủ tục để cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo quy định; sau đó vào ngày 28/5/2013 hai bên đã làm hợp đồng thanh lý hợp đồng góp vốn, theo đó ông Th1 hoàn trả 15.000.000.000 đồng (mười lăm tỷ đồng) cho bà C, ông H5 để đứng tên toàn quyền sở hữu căn nhà 53Bis - 53E. Xét thấy việc đấu giá tài sản là căn nhà nhà 53Bis và 53E HHH được thực hiện đúng quy trình theo quy định của pháp luật, hơn nữa các đương sự trong vụ án cũng không có yêu cầu xem xét lại về quy trình và kết quả đấu giá tài sản trên, do đó có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Đăng Th3.

Theo Quyết định số 06/2010/QĐST - DS ngày 05/01/2010 của Tòa án nhân dân Quận A thì bà C, XN, ông Th1, bà D, bà Ng đã được thi hành một số tiền, Xét thấy do vụ án được xét xử lại theo trình tự sơ thẩm, do đó số tiền được xem là lãi do bị đơn chậm thi hành án mà các đương sự đã nhận cần Th1 hồi số tiền đã thi hành cho bà C, XN, ông Th1, bà Ng, bà D để nhập vào số tiền thi hành án Th1 được để tiếp tục thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tiến hành Th1 thập chứng cứ, xác minh, yêu cầu giám định một số tài liệu, sự việc để giải quyết vụ án khách quan, toàn diện.

Tòa án đã tiến hành đối chất, hòa giải giả quyết tranh chấp nhưng không thành.

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn có đơn xin vắng mặt, đại diện bị đơn và các đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt trình bày ý kiến, yêu cầu như trên; một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không gửi văn bản trình bày ý kiến, yêu cầu gì.

Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2019/DS-ST ngày 13/5/2019 của Tòa án nhân dân Quận A đã tuyên xử:

Đình chỉ xét xử yêu cầu của nguyên đơn - bà Lê Thị C: Yêu cầu Công ty CDS thực hiện hợp đồng mua bán nhà theo Giấy đặt cọc mua bán nhà lập ngày 04/6/2005 giữa bà Lê Thị C và Công ty CDS do ông Nguyễn Thế H làm đại diện và yêu cầu Công ty CDS phải bồi thường tương đương giá trị tiền đặt cọc là 13.000.000.000 đồng, 50 lượng vàng SJC.

1. Tuyên bố các giao dịch dân sự, một phần nội dung giao dịch sau là vô hiệu:

Hợp đồng mua bán nhà không đề ngày lập có chữ ký của ông Nguyễn Thế H, đóng dấu Công ty CDS với bà Lê Thị C (không có chữ ký của bà C);

Biên bản thỏa Th1ận việc mua bán nhà lập ngày 30/10/2007 giữa ông Nguyễn Thế H - đại diện Công ty CDS với ông Nguyễn Đăng Th3.

Biên bản thỏa Th1ận việc mua bán nhà do Công ty CDS và ông Nguyễn Đăng Th3 lập ngày 30/10/2007;

Nội dung tại phần thỏa Th1ận Công ty CDS thế chấp 02 căn nhà 53Bis-53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty XN trong các hợp đồng vay tài sản, biên nhận và phụ kiện hợp đồng vay tài sản do Công ty CDS và Công ty XN lập vào các ngày: Ngày 09/01/2004, ngày 15/6/2006, ngày 21/3/2008, ngày 11/12/2008 và ngày 15/10/2009;

Nội dung tại phần thỏa Th1ận Công ty CDS thế chấp 02 căn nhà 53Bis-53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Đăng Th3 trong Giấy vay tiền, thế chấp nhà do Công ty CDS và ông Nguyễn Đăng Th3 lập ngày 20/6/2007.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị C yêu cầu Công ty CDS hoàn trả số tiền 13.000.000.000 đồng, 50 lượng vàng SJC được quy đổi thành tiền Đồng Việt Nam tại thời điểm thi hành án và 23.179.000 đồng phí thẩm định giá theo chứng thư số: Vc 09/07/189/BĐS ngày 23/7/2009 của Công ty TĐGMN. Bà

Lê Thị C đã được thi hành đủ số tiền, vàng, phí thẩm định giá trên theo Quyết định thi hành án số: 422/QĐ-THA ngày 01/02/2010 của Chi cục thi hành án dân sự Quận A, Thành phồ Hồ Chí Minh. Bà C phải trả lại số tiền lãi do chậm thi hành án là 1.073.400.000 đồng đã nhận cho Chi cục thi hành án dân sự Quận A, Thành phồ Hồ Chí Minh để nhập vào số tiền thi hành án đã thu được từ việc bán đấu giá 02 căn nhà 53Bis-53E HHH, Phường CG, Quận A, Tp. Hồ Chí Minh để thi hành án.

Chấp nhận yêu cầu của Công ty XN yêu cầu Công ty CDS trả số tiền 9.000.000.000 đồng tiền nợ gốc và 1.902.600.000 đồng tiền lãi, tổng cộng: 10.902.600.000 đồng. Công ty XN đã được thi hành số tiền 8.800.000.000 đồng theo Quyết định thi hành án số: 417/QĐ-THA ngày 01/02/2010 của Chi cục thi hành án dân sự Quận A, Thành phồ Hồ Chí Minh. Công ty CDS còn phải trả thêm cho Công ty XN số tiền 2.102.600.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Đăng Th3 yêu cầu Công ty CDS trả số tiền 4.350.000.000 đồng nợ gốc và 1.484.437.500 đồng tiền lãi, 2.448 lượng vàng SJC và 267,321 lượng vàng SJC lãi, tổng cộng 5.834.437.500 đồng và 2.715,321 lượng vàng SJC được quy đổi thành tiền Đồng Việt Nam tại thời điểm thi hành án. Ông Nguyễn Đăng Th3 đã được thi hành 5.358.050.000 đồng và 2.692,8 lượng vàng SJC theo Quyết định thi hành án số: 420/QĐ-THA ngày 01/02/2010 của Chi cục thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty CDS còn phải trả thêm cho ông Nguyễn Đăng Th3 số tiền 476.387.500 đồng và 22,521 lượng vàng SJC được quy đổi thành tiền Đồng Việt Nam tại thời điểm thi hành án. Ông Nguyễn Đăng Th3 phải hoàn số tiền lãi do chậm thi hành án là 2.888.294.000 đồng đã nhận cho Chi cục thi hành án dân sự Quận A, Thành phố. Hồ Chí Minh để nhập vào số tiền thi hành án đã Th1 được từ việc bán đấu giá 02 căn nhà 53Bis-53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh để thi hành án.

Chấp nhận yêu của ông Nguyễn Đăng Th3: Xác định ông Nguyễn Đăng Th3 là chủ sở hữu hợp pháp 02 căn nhà 53 Bis-53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; những cá nhân, tổ chức hiện đang đăng ký địa chỉ, hoạt động, thường trú, tạm trú, lưu cư, sinh sống tại địa chỉ 53Bis-53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh phải bàn giao nguyên trạng 02 căn nhà trên cho ông Nguyễn Đăng Th3 dưới sự giám sát của Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền khi bản án có hiệu lực pháp luật theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự.

Buộc bà Nguyễn Thị Ánh Ng và bà Nguyễn Ngọc D hoàn trả số tiền 8.734.972.765 đồng cho Chi cục thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh để nhập vào số tiền thi hành án đã Th1 được để tiếp tục thi hành án; Chi cục thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh Th1 hồi theo quy định của pháp luật đối với số tiền 200.000.000 đồng phí thi hành án do bà Nguyễn Thị Ánh Ng và bà Nguyễn Ngọc D nộp mà Chi cục thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã nộp ngân sách để nhập vào số tiền

Th1 được từ việc bán đấu giá 02 căn nhà 53Bis-53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh để thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bà Nguyễn Thị Ánh Ng và bà Nguyễn Ngọc D có quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày Công ty XN, ông Nguyễn Đăng Th3 có đơn yêu cầu Công ty CDS thi hành các khoản tiền trên nếu Công ty CDS chưa thi hành, thi hành không đủ thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả; trừ 22,521 lượng vàng SJC của ông Nguyễn Đăng Th3 không tính lãi chậm trả.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá gạch:

Công ty CDS phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho bà C và 23.179.000 đồng phí thẩm định giá là: 122.834.929 đồng;

Công ty CDS phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho XN là: 118.902.600 đồng;

Công ty CDS phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho ông Th1 là: 212.441.320 đồng.

Tổng cộng Công ty CDS phải chịu là: 454.178.849 đồng.

Công ty CDS đã nộp tổng cộng 119.404.235 đồng tiền án phí theo Quyết định thi hành án số 416/THA ngày 01/02/2010 và theo Quyết định số 06/2010/QĐST-DS ngày 05/01/2010 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và 28.826.700 đồng tiền án phí theo Quyết định thi hành án số 542/THA ngày 25/3/2010 và theo Quyết định có hiệu lực số: 141/2009/QĐDT-DS ngày 23/11/2009 của Tòa án nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh theo quyết định thi hành án số 542/THA ngày 25/3/2010; như vậy Công ty CDS phải nộp thêm là: 334.774.614 đồng;

Bà Lê Thị C không phải chịu án phí, hoàn lại 61.400.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai Th1 số: AA/2017/0022995 ngày 14/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Lê Thị C đã nhận 18.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Quyết định thi hành án số: 421/QĐ-THA ngày 01/02/010 và Quyết định số 06/2010/QĐST-DS ngày 05/01/2010 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

Công ty XN không phải chịu án phí, hoàn lại 56.650.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai Th1 số: AA/2017/0022796 ngày 22/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty XN đã nhận 16.428.800 đồng tiền tạm ứng án phí theo Quyết định thi hành án số: 418/QĐ-THA ngày 01/02/2010 và Quyết định số 06/2010/QĐST-DS ngày 05/01/2010 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

Ông Nguyễn Đăng Th3 không phải chịu án phí, hoàn lại 101.071.320 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai Th1 số: AA/2017/0022577 ngày

11/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Đăng Th3 đã nhận 41.670.525 đồng tiền tạm ứng án phí theo Quyết định thi hành án số: 419/QĐ-THA ngày 01/02/2010 và Quyết định số 06/2010/QĐST-DS ngày 05/01/2010 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

Chi cục thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh Th1 hồi số tiền 28.826.700 đồng tiền án phí đã nộp ngân sách Nhà nước mà Chi cục thi hành án dân sự Quận A, Thnah2 phố Hồ Chí Minh đã thi hành theo Quyết định thi hành án số 542/THA ngày 25/3/2010 để nhập vào số tiền Th1 được từ việc bán đấu giá tài sản của bị đơn là 02 căn nhà 53Bis-53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh để thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Các bên thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về quyền kháng cáo:

Công ty CDS, Công ty XN, Công ty PN, Công ty RPR , Công ty HP, Công ty HT, ông Nguyễn Đăng Th3, Ông Lại Quang Ph, ông Lại Quang Th có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Tòa tuyên án;

Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Gia Vương, Công ty THNCT, bà Lê Thị C, ông Lại Hiếu Ph4, bà Lại Quế Ph5, bà Nguyễn Thị Ánh Ng, bà Nguyễn Ngọc D vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa Th1ận 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.

Ngày 24/5/2019, bị đơn - Công ty Cổ phần đào tạo – Nghiên cứu và ứng dụng công nghệ thông tin Cadasa (sau đây gọi tắt là Công ty CDS) kháng cáo một phần nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo – Công ty CDS có ông Nguyễn Thế H là người đại diện theo pháp luật cùng luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho Công ty CDS cùng trình bày:

Đối với yêu cầu của bà C: Giữa Công ty CDS và bà C chỉ có quan hệ vay mượn nợ, không có việc mua bán nhà. Điều này đã được bà C xác nhận tại Bản cam kết đề ngày 07/3/2008. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét chứng cứ này, không tiến hành đối chất giữa Công ty CDS và bà C

để làm rõ có việc đặt cọc mua bán nhà hay không? Có việc bà C giao tiền cọc cho Công ty CDS hay không? mà chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C, buộc Công ty CDS phải trả lại tiền cọc cho bà C là vi phạm thủ tục tố tụng.

Đối với yêu cầu của XN: Thực tế Công ty CDS chỉ vay của XN 2.000.000.000 đồng với lãi suất rất cao từ 3%/tháng đến 5%/tháng, số tiền 9.000.000.000 đồng là do XN cộng dồn gốc và lãi. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, XN đều không xuất trình được các phiếu chi tiền cho vay, các phiếu Th1 khi Công ty CDS trả tiền lãi, trong khi XN là pháp nhân thì mọi khoản Th1, chi đều phải được thể hiện tại các tài liệu về tài chính, Th1ế của Công ty. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm xác định người cho vay tiền là ông Lại Quang Th nhưng lại tuyên buộc Công ty CDS phải trả tiền cho XN là không đúng.

Đối với yêu cầu đòi tiền của ông Th1: Giấy vay tiền và thế chấp nhà ngày 20/6/2007 giữa Công ty CDS và ông Th1 là vô hiệu toàn bộ. Bởi vì, ông Th1 cho Công ty CDS vay tiền đồng, cộng dồn lãi rồi sau đó lại quy thành vàng là trái pháp luật, trái đạo đức xã hội nên vô hiệu; Thỏa Th1ận thế chấp nhà không được công chứng, chứng thực, không được đăng ký giao dịch bảo đảm nên vô hiệu. Trên thực tế Công ty CDS chỉ vay 34.300.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu buộc giao nhà của ông Th1: Việc Chi cục thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh tổ chức giao nhà cho ông Th1 là áp dụng pháp luật không đúng, do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của ông Th1 là không có căn cứ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự Quận A tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để làm rõ các khoản chi tiền bán đấu giá nhà, đất số 53bis-53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty XN (sau đây gọi tắt là XN) có Ông Lại Quang Ph là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Bản án sơ thẩm là đúng quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty CDS, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Đăng Th3 có bà Trần Thị H1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Th1 là người mua trúng đấu giá hợp pháp, ngay tình, đã nộp đủ tiền mua đấu giá và đã được Ủy ban nhân dân Quận A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đúng quy định pháp luật. Đồng thời, trình tự,

thủ tục bán đấu giá tuân thủ đúng quy định pháp luật, kết quả bán đấu giá không bị hủy bởi bất kỳ quyết định của cơ quan có thẩm quyền nào. Do đó, ông Th1 đương nhiên là chủ sở hữu hợp pháp đối với nhà, đất số 53bis-53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng đến nay 9 năm kể từ ngày mua trúng đấu giá ông Th1 vẫn chưa được nhận tài sản của mình, ông Th1 bị thiệt thòi rất nhiều. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty CDS, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

1. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty CDS làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, 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.

2. Về nội dung kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm chưa Th1 thập chứng cứ và đối chất giữa bà C, XN, ông Th1 với Công ty CDS để làm rõ các khoản nợ có cộng dồn lãi suất cao vượt mức quy định hay không, việc vay mượn và mua bán nhà cũng chưa được làm rõ. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ những ai đang cư trú tại căn nhà mà phía ông Th1 có yêu cầu độc lập về việc giao nhà làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người này. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của Công ty CDS làm trong hạn luật định và đã làm thủ tục kháng cáo đúng theo quy định của pháp luật là hợp lệ nên có cơ sở chấp nhận.

[2] Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa Th1ộc trường hợp có đơn xin xét xử vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xác định quan hệ tranh chấp

Tại đơn khởi kiện đề ngày 01/4/2008, bà C yêu cầu Tòa án tuyên buộc Công ty CDS tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, đất số 53bis-53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại Bản tự khai ngày 10/7/2013, bà C yêu cầu Tòa án tuyên hủy các hợp đồng mua bán nhà, các hợp đồng đặt cọc mua bán nhà được ký kết giữa bà C và Công ty CDS trước đây và tuyên buộc Công ty CDS phải trả lại cho bà C số tiền đặt cọc là 13.000.000.000 đồng và 50 lượng vàng SJC; Tại Đơn tường trình ngày 15/12/2009, XN yêu cầu Tòa án tuyên buộc Công ty adasa phải trả cho XN 9.000.000.000 đồng tiền vay gốc và tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng vay; Tại Đơn yêu cầu ngày 22/9/2009, ông Th1 yêu cầu Tòa án tuyên buộc Công ty CDS trả cho ông Th1 2.448 lượng vàng SJC, 8.550.000.000 đồng tiền vay gốc và tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng vay. Tại Bản tự khai ngày 17/12/2018, ông Th1 với tư cách là người mua trúng đấu giá yêu cầu Tòa án tuyên buộc những người đang cư trú trong nhà, đất số 53bis-53E HHH phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao nhà, đất cho ông Th1 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bà C, XN và ông Th1 đã đóng tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu của mình theo đúng quy định pháp luật. Do đó, có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà ở, tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu buộc thực hiện nghĩa vụ giao nhà". Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "Hợp đồng mua bán nhà ở" là chưa đầy đủ. Tuy nhiên, trên thực tế Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét tất cả các yêu cầu của đương sự, đã giải quyết tất cả các quan hệ tranh chấp này. Vì vậy, Hội đồng xét xử điều chỉnh lại quan hệ tranh chấp cho đúng quy định của pháp luật.

[4] Đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty CDS về việc yêu cầu đưa Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự Quận A tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án

Xét thấy, căn cứ Khoản 1 Điều 17 Luật thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi năm 2014 quy định: *"Chấp hành viên là người được Nhà nước giao nhiệm vụ thi hành các bản án, quyết định theo quy định tại Điều 2 của Luật này"*. Trong trường hợp Công ty CDS cho rằng trong quá trình tổ chức thi hành án Chấp hành viên có hành vi vi phạm pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty CDS thì Công ty CDS có quyền khiếu nại, tố cáo và Th1ộc thẩm quyền giải quyết của các quan có thẩm quyền giải quyết khiếu nại, tố cáo theo quy định của Luật thi hành án dân sự, Tòa án không có thẩm quyền giải quyết các yêu cầu này. Do đó, việc giải quyết vụ án này không ảnh hưởng gì đến quyền lợi, nghĩa vụ của Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự Quận A. Căn cứ quy định tại Khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015*: "Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự là người tuy không khởi kiện, không bị kiện, nhưng việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ nên họ được tự mình đề nghị hoặc các đương sự khác đề nghị và được Tòa án chấp nhận đưa họ vào tham gia tố*

tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan", Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Công ty CDS về việc đưa Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự Quận A tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[5] Đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty CDS về việc không đồng ý giao nhà, đất số 53bis-53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông Th1 đã mua đấu giá trúng cho ông Th1.

Công ty CDS kháng cáo cho rằng Chi cục thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh tổ chức giao nhà cho người trúng đấu giá là ông Th1 sau khi có Quyết định giám đốc thẩm là không đúng quy định pháp luật.

Xét thấy, nhà và đất số 53bis-53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Th1ộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty CDS theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở số 012240/HĐ-MBN ngày 29/4/2003 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số X2413/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Đỗ Văn Chiểu và bà Bùi Thị Chỉ ngày 19/10/1999, cập nhật chủ sở hữu sang tên Công ty CDS theo Hợp đồng số X2239/HĐ-MBN ngày 29/4/2003.

Ngày 13/7/2010, Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên tài sản số 65/QĐ-THA đối với tài sản của Công ty CDS là nhà, đất số 53bis-53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh để phát mãi, thi hành Quyết định công nhận sự thỏa Th1ận của các đương sự số 06/2010/QĐST-DS ngày 05/01/2010 của Tòa án nhân dân Quận A.

Ngày 12/01/2011, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh tổ chức bán đấu giá tài sản nhà, đất số 53bis-53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Người trúng đấu giá tài sản là bà Lê Thị C và ông Nguyễn Đăng Th3 với giá 120.532.500.000 đồng.

Cùng ngày 12/01/2011, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh và ông Th1, bà C ký Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 03/HĐ-MB đối với nhà, đất số 53bis-53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 13/01/2011, ông Th1 và bà C, ông Hoàng Thanh H5 (chồng bà C) ký Hợp đồng góp vốn số 001871 với nội dung thỏa Th1ận ông Th1 góp 105.532.500.000 đồng (chiếm 87,5553%), bà C và ông H5 góp 15.000.000.000 đồng (chiếm 12,4447%) để mua tài sản đấu giá là nhà, đất số 53bis-53E, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông Th1 và bà C đã trúng đấu giá trước đó.

Ngày 26/01/2011, Chi cục thi hành án dân sự Quận A có Công văn số 364/THA với nội dung: Do người mua trúng đấu giá tài sản đã nộp đủ tiền mua trúng đấu giá, để tiến hành thủ tục chuyển quyền sở hữu cho người trúng đấu giá, đề nghị các cơ quan giải tỏa việc ngăn chặn đối với nhà số 53bis-53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 28/2/2011, Chi cục thi hành án dân sự Quận A tiến hành giao một phần nhà, đất số 53bis-53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh gồm một phòng trống và toàn bộ phần đất trống phía sau nhà cho ông Th1 và bà C, phần còn lại các công ty đang Th1ê nhà tại đây xin được gia hạn thêm thời gian để di dời tài sản ra khỏi nhà.

Ngày 08/4/2011, Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH0823 và số CH0824 đối với nhà, đất số 53bis-53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Th1, bà C và ông H5.

Ngày 21/4/2011, bà C và ông H5 ký Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng toàn bộ phần Th1ộc sở hữu của bà C, ông H5 trong nhà, đất số 53bis-53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Th1 theo Hợp đồng mua bán một phần nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 006050.

Ngày 11/5/2011, Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 3925/CV-THA với nội dung đề nghị Chi cục thi hành án dân sự Quận A áp dụng quy định tại khoản 5 Điều 2 Thông tư liên tịch số X4/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010: *"Trường hợp bản án, quyết định bị kháng nghị đã được tổ chức thi hành một phần thông qua bán đấu giá nay bị hủy, bị sửa thì cơ quan thi hành án tiếp tục hoàn thiện thủ tục theo quy định của pháp luật cho bên mua đấu giá, trừ trường hợp thủ tục bán đấu giá vi phạm pháp luật"* để giải quyết trường hợp của ông Th1.

Ngày 22/7/2011, Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 211163 đối với nhà, đất số 53bis-53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Th1; Đồng thời Th1 hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CH0823, CH0824 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 08/4/2011.

Ngày 28/5/2013, ông Th1 và bà C, ông H5 ký Hợp đồng thanh lý Hợp đồng góp vốn ngày 13/01/2011 với nội dung: bà C và ông H5 cam kết và xác nhận đã nhận lại từ ông Th1 đủ 15.000.000.000 đồng mà bà C, ông H5 đã góp vốn theo Hợp đồng góp vốn ngày 13/01/2011 nói trên, ông Th1 được toàn

quyền sở hữu nhà, đất số 53bis-53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, kể từ ngày 28/5/2013 ông Th1 có toàn quyền sở hữu nhà, đất số 53bis-53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông Th1 và bà C đã mua trúng đấu giá trước đó.

Căn cứ quy định tại Khoản 3 Điều 4 Nghị định số X7/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ quy định về bán đấu giá tài sản có hiệu lực thi hành tại thời điểm bán đấu giá quy định (có hiệu lực từ ngày 01/7/2010 đến ngày 01/7/2017): "Trong trường hợp có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc sửa đổi một phần hoặc hủy bỏ toàn bộ các quyết định liên quan đến tài sản bán đấu giá do có vi phạm pháp luật trước khi tài sản được đưa ra bán đấu giá nhưng trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản đó bảo đảm tuân theo đầy đủ quy định của pháp luật thì tài sản đó vẫn Th1ộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của người mua được tài sản bán đấu giá".

Căn cứ quy định tại Khoản 3 Điều 7 Luật đấu giá năm 2016 hiện đang có hiệu lực thi hành: "Trường hợp có bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc sửa đổi một phần hoặc hủy bỏ toàn bộ các quyết định liên quan đến tài sản đấu giá trước khi tài sản được đưa ra đấu giá nhưng trình tự, thủ tục đấu giá tài sản bảo đảm tuân theo quy định của Luật này thì tài sản đó vẫn Th1ộc quyền sở hữu của người mua được tài sản đấu giá ngay tình, trừ trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy theo quy định tại Điều 72 của Luật này".

Như vậy, tính đến thời điểm xét xử vụ án, không có quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền nào hủy kết quả bán đấu giá tài sản. Mặt khác, từ khi tổ chức bán đấu giá tài sản cho đến nay không có đương sự nào khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy kết quả bán đấu giá tài sản, đồng thời cũng không có khiếu nại gì về trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Th1, buộc những người đang quản lý, sử dụng nhà, đất số 53bis-53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao nhà, đất cho người mua trúng đấu giá tài sản là ông Nguyễn Đăng Th3 là phù hợp với quy định của pháp luật. Công ty CDS kháng cáo cho rằng Chi cục thi hành án Quận A bàn giao tài sản đấu giá là nhà, đất số 52bis-53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Th1 sau khi có quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số X7/2011/QĐ-GĐT ngày 20/4/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là không đúng, từ đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu độc lập về việc buộc giao nhà của ông Th1 là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận.

Đối với phần xây dựng, sửa chữa căn nhà số 53bis-53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh trong quá trình giải quyết vụ án không có đương sự nào yêu cầu Tòa án giải quyết. Căn cứ theo quy định tại khoản 1

Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: "Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó", Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét, giải quyết phần này. Các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ kiện khác.

[6] Đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty CDS về việc xem xét lại quan hệ thế chấp, đặt cọc mua bán nhà và các khoản vay giữa Công ty CDS với bà C, XN và ông Nguyễn Đăng Th3

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu đối với các hợp đồng, giao dịch dân sự: Hợp đồng mua bán nhà không đề ngày lập có chữ ký của ông Nguyễn Thế H, đóng dấu Công ty CDS với bà C (không có chữ ký của bà C); Biên bản thỏa Th1ận về việc mua bán nhà lập ngày 30/10/2007 giữa ông Nguyễn Thế H – đại diện Công ty CDS với ông Nguyễn Đăng Th3; Nội dung tại phần thỏa Th1ận Công ty CDS thế chấp 02 căn nhà 53bis-53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho XN trong các hợp đồng vay tiền, biên nhận và phụ kiện hợp đồng vay tài sản do Công ty CDS và XN lập vào các ngày 09/01/2004, ngày 15/6/2006, ngày 21/3/2008. Ngày 11/12/2008 và ngày 15/10/2009; Nội dung tại phần thỏa Th1ận Công ty CDS thế chấp 02 căn nhà 35bis-35E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Đăng Th3 trong giấy vay tiền, thế chấp nhà do Công ty CDS và ông Nguyễn Đăng Th3 lập ngày 20/6/2007 do vi phạm cả về nội dung và hình hình thức là đúng. Tại mục 2 phần III Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 Tòa án nhân dân Tối cao có hướng dẫn: *"Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án".* Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, chưa Th1 thập chứng cứ, chưa xác minh làm rõ các hợp đồng này trên thực tế đã được thực hiện hay chưa, thực hiện tới đâu, chưa xem xét có việc cấn trừ tiền vay qua tiền mua bán nhà hay không mà chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà C, XN, ông Th1 tuyên buộc Công ty CDS phải trả tiền gốc và lãi là có thiếu sót, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty CDS. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án Công ty CDS cho rằng số tiền vay mà C, XN và ông Th1 yêu cầu là tiền gốc cộng dồn lãi, đồng thời cho vay với lãi suất rất cao, trái quy định của pháp luật, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành đối chất giữa các đương sự để làm rõ có hay không việc cộng dồn tiền gốc và tiền lãi, việc tính tiền lãi có trái quy định của pháp luật hay không là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty Cadas. Những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, do đó để đảm bảo hai cấp xét xử cần hủy

một phần bản án sơ thẩm, trả hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đối với các yêu cầu tranh chấp về số tiền vay giữa bà C, XN và Công ty CDS.

Đối với nội dung Bản án sơ thẩm tuyên buộc bà Nguyễn Thị Ánh Ng và bà Nguyễn Ngọc D hoàn trả số tiền 8.734.972.765 đồng cho Chi cục thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh để nhập vào số tiền thi hành án đã Th1 được để tiếp tục thi hành án. Xét thấy, mặc dù các đương sự không kháng cáo về nội dung này, tuy nhiên việc xem xét lại các yêu cầu đòi nợ của bà C, XN và ông Th1 có liên quan đến số tiền mà bà D, bà Ng được thi hành án. Do đó, cần hủy nội dung này để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

Khi thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm cần lưu ý những vấn đề sau:

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị C: trong quan hệ vay mượn tiền, ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, ký hợp đồng mua bán nhà giữa bà C và Công ty CDS có lời khai không thống nhất, mâu Th1ẫn với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành Th1 thập chứng cứ, điều tra làm rõ, tiến hành đối chất giữa bà C và Công ty CDS, trong trường hợp cần thiết phải tiến hành đối chất giữa bà C, Công ty CDS và ông Bùi Tuấn Khanh là người trực tiếp nhận 6.500.000.000 đồng theo biên nhận ngày 23/6/2009 thì mới có cơ sở xác định giữa bà C và Công ty CDS có việc đặt cọc mua bán nhà hay chỉ có quan hệ vay mượn tiền như phía Công ty CDS trình bày.

Đối với yêu cầu của XN: Hồ sơ vụ án thể hiện quá trình Công ty CDS vay tiền của XN thông quá các hợp đồng vay như sau: Hợp đồng vay ngày 15/6/2006 (BL 138) số tiền vay là 4.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 3 năm kể từ ngày 15/6/2006 đến ngày 15/6/2009, lãi suất 1,5%/tháng, trả lãi vào ngày 15 tây hàng tháng, nếu trả chậm phải trả lãi suất thanh toán chậm bằng 0,2%/ngày, kèm theo Biên nhận cùng ngày 15/6/2006 ông H ký nhận 4.000.000.000 đồng; Phụ kiện Hợp đồng vay thế chấp tài sản ngày 21/3/2008 (BL 141) só tiền vay là 1.300.000.000 đồng, thời hạn vay là 60 ngày kể từ ngày 21/3/2008 đến ngày 21/5/2008 với lãi suất là 5%/tháng; Phụ kiện hợp đồng ngày 11/12/2008 (BL 228), số tiền vay là 2.000.000.000 đồng, tổng hợp tiền vay là 7.300.000.000 đồng với lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay từ ngày 15/12/2008 đến ngày 15/6/2009, Biên nhận ngày 11/12/2008, ông H ký nhận 2.000.000.000 đồng; Phụ kiện Hợp đồng vay thế chấp tài sản ngày 15/10/2009 (BL 233), số tiền vay là 1.700.000.000 đồng, tổng số tiền vay trước đây theo Hợp đồng ngày 15/6/2006 và 2 phụ kiện ký ngày 21/3/2008 và ngày 11/12/2008 số tiền thực tế Công ty CDS còn nợ là 9.000.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 15/10/2009 đến ngày 15/01/2009 với lãi suất 3%/tháng,

Biên nhận ngày 15/10/2009 ông H ký nhận 1.700.000.000 đồng. Cùng ngày 15/10/2009, hai bên lập Biên bản thanh toán tiền lãi (BL 230) với nội dung: *"Bên A (Công ty CDS) đã thanh toán cho Bên B (Ông Lại Quang Th) đủ số tiền lãi phải trả đến ngày 15/10/2009 chỉ còn nợ lại số tiền lãi là 100.000.000 đồng, hẹn sẽ thanh toán trong tháng 11/2009; hai ben thống nhất só liệu như trên. Bên B (XN) đồng ý gia hạn cho bên A (Công ty CDS) được thiếu nợ số tiền vốn trên thêm thời gian 03 tháng từ 26/10/2009 đến 26/01/2010"*. Trong khi trong quá trình giải quyết vụ án XN chỉ thừa nhận đã nhận 868.650.000.000 đồng tiền lãi của Công ty CDS. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ tại sao ông Th lại ký biên bản thanh toán tiền lãi này? Chưa tiến hành đối chất làm rõ trên thực tế có hay không có việc cộng dồn tiền lãi vào tiền gốc như phía Công ty CDS trình bày?

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Đăng Th3 về khoản tiền vay: Hồ sơ vụ án thể hiện ngày 30/10/2007 ông Th1 và Công ty CDS lập Bien bản thỏa Th1ận việc mua bán 02 căn nhà số 35bis và 35E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 11.984 lượng vàng SJC. Tại Biên bản này hai bên thỏa Th1ận đợt 1 Bên B (ông Th1) đặt cọc cho bên A (Công ty CDS) số vàng là 2.842 lượng vàng, số tiền này được gọi là tiền đặt cọc mua nhà ngay sau khi hợp đồng thỏa Th1ận mua bán này được ký kết. Trong quá trình giải quyết vụ án ông Th1 thừa nhận có thỏa Th1ận việc mua bán nhà với Công ty CDS. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành đối chất, làm rõ sau khi ký Biên bản thỏa Th1ận việc mua bán nhà ngày 30/10/2007 ông Th1 đã giao số tiền đặt cho Công ty CDS là 2.842 lượng vàng hay chưa? Hai bên có thỏa Th1ận việc chuyển số vàng 2.448 theo Giấy vay tiền ngày 20/6/2007 thành khoản tiền đặt cọc mua bán nhà theo Biên bản thỏa Th1ận ngày 30/10/2007 hay không? Là chưa đủ cơ sở để tính lãi trên số vàng 2.842 lượng vàng theo yêu cầu của ông Th1.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty CDS, hủy một phần bản án sơ thẩm số X28/2019/DS-ST ngày 13/5/2019 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tòa án cấp phúc thẩm chỉ có thẩm quyền xem xét trong phạm vi kháng cáo của các đương sự, kháng nghị của Viện kiểm sát. Do đó, những phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm

XN phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch trên yêu cầu độc lập buộc giao nhà của ông Nguyễn Đăng Th3 là 200.000 đồng.

Đối với các yêu cầu khác, tiền án phí sơ thẩm, chi phí thẩm định và các chi phí tố tụng khác sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại yêu cầu này theo thủ tục sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm

Do hủy một phần bản án sơ thẩm nên các đương sự không ai phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

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 Th1, miễn, giảm, Th1, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty Cổ phần Đào tạo và Nghiên cứu ứng dụng công nghệ thông tin Cadasa, hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số X28/2019/DS-ST ngày 13/5/2019 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

Đình chỉ xét xử yêu cầu của Nguyên đơn – bà Lê Thị C: yêu cầu Công ty Cổ phần Đào tạo – Nghiên cứu và ứng dụng Công nghệ Thông tin Cadasa thực hiện hợp đồng mua bán nhà theo Giấy đặt cọc mua bán nhà lập ngày 04/6/2005 giữa bà Lê Thị C và Công ty CDS do ông Nguyễn Thế H làm đại diện và yêu cầu Công ty CDS phải bồi thường tương đương giá trị tiền đặt cọc là 13.000.000.000 đồng, 50 lượng vàng SJC.

1.1 Tuyên bố các giao dịch dân sự, một phần nội dung các giao dịch dân sự sau là vô hiệu:

Hợp đồng mua bán nhà không đề ngày lập có chữ ký của ông Nguyễn Thế H, đóng dấu Công ty CDS với bà Lê Thị C (không có chữ ký của bà C);

Biên bản thỏa thuận về việc mua bán nhà lập ngày 30/10/2007 giữa ông Nguyễn Thế H – đại diện Công ty CDS với ông Nguyễn Đăng Th3.

Nội dung tại phần thỏa thuận Công ty CDS thế chấp 02 căn nhà 53bis-53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty XN trong các hợp đồng vay tài sản, biên nhận và phụ kiện hợp đồng vay tài sản do

Công ty CDS và Công ty XN lập vào các ngày: Ngày 09/01/2004, ngày 15/6/2006, ngày 21/3/2008, ngày 11/12/2008 và ngày 15/10/2009;

Nội dung tại phần thỏa thuận Công ty CDS thế chấp 02 căn nhà 53bis-53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Đăng Th3 trong Giấy vay tiền, thế chấp nhà do Công ty CDS và ông Nguyễn Đăng Th3 lập ngày 20/6/2007.

Các đương sự có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

1.2. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Đăng Th3: Xác định ông Nguyễn Đăng Th3 là chủ sở hữu hợp pháp 02 căn nhà 53bis-53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; những cá nhân, tổ chức hiện đang đăng ký địa chỉ, hoạt động, thường trú, lưu trú, sinh sống tại địa chỉ 53bis-53E HHH, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh phải bàn giao nguyên trạng 02 căn nhà trên cho ông Nguyễn Đăng Th3 dưới sự giám sát của Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền khi bản án có hiệu lực pháp luật theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự.

2. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm đối với: Yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị C yêu cầu Công ty CDS hoàn trả số tiền 13.000.000.000 đồng, 50 lượng vàng SJC; yêu cầu của Công ty XN yêu cầu Công ty CDS trả số tiền 9.000.000.000 đồng tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh; yêu cầu của ông Nguyễn Đăng Th3 yêu cầu Công ty CDS trả số tiến 4.350.000.000 đồng, 2.448 lượng vàng SJC và tiền lãi phát sinh; buộc bà Nguyễn Thị Ánh Ng và bà Nguyễn Ngọc D hoàn trả số tiền 8.734.972.765 đồng cho Chi cục thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh để nhập vào số tiền thi hành án đã Th1 được để tiếp tục thi hành án; Chi cục thi hành án dân sự Quận A Th1 hồi theo quy định của pháp luật đối với số tiền 200.000.000 đồng phí thi hành án do bà Nguyễn Thị Ánh Ng và bà Nguyễn Ngọc D nộp mà Chi cục thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã nộp ngân sách để nhập vào só tiền Th1 được từ việc bán đấu giá 02 căn nhà 53bis-53E HHH, Phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh để thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục sơ thẩm đối với nội dung bị Tòa án cấp phúc thẩm hủy.

3. Về án phí

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty XN phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của ông Th1 được chấp nhận là 200.000 đồng.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty CDS không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho Công ty CDS 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0007689 ngày 17/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa Th1ận 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.

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận A;
- Chi cục THADS Quận A;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Vũ Đức Toàn