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: **796**/2020/KDTM-PT

Ngày: 24/8/2020

V/v: "Tranh chấp hợp đồng mua bán công trình và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng thuê tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Ông Lê Công Toại;**

Các Thẩm phán: **Bà Hoàng Thị Bích Thảo;**

Bà Lưu Thị Đoan Trang.

Thư ký phiên tòa**: Bà Nguyễn Thị Thanh Hồng** - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: **Bà Trần Thị Thúy Ái** – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, số 26 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 81/2020/TLPT-KDTM ngày 24 tháng 02 năm 2020 về việc: "Tranh chấp hợp đồng mua bán công trình và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng thuê tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/KDTM-ST ngày 06/01/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh bị Công ty TNHH Quốc Tế N kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3523/2020/QĐ-PT ngày 27/7/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A;

Địa chỉ: Lầu 8 tòa nhà A Tower -444A-446 đường C, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1.1. Bà Huỳnh Thị Bích T; CMND số 261066592 do Công an tỉnh Bình Thuận cấp ngày 04/9/2015;

(Theo Giấy ủy quyền số 07/UQ-ACBA.18 ngày 27/11/2018).

1.2. Ông Võ Văn Q; CMND số 038090012033 do Cục Cảnh sát cấp ngày 10/5/2018;

(Theo Giấy ủy quyền số 03/UQ-ACBA.19 ngày 28/5/2019).

Cùng địa chỉ liên hệ: Lầu 8 tòa nhà A Tower -444A-446 đường C, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1.3. Luật sư Trần Thái Thiên Q; thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; Thẻ Luật sư số 14363/LS, do Liên đoàn Luật sư Việt Nam cấp ngày 03/6/2019.

1.4. Luật sư Nguyễn Thanh L; thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; Thẻ Luật sư số 2905/LS, do Liên đoàn Luật sư Việt Nam cấp ngày 18/11/2014.

2. Bị đơn: Công ty TNHH Quốc Tế N;

Địa chỉ: Khu dân cư số 5 (Thửa đất 94, 811, tờ bản đồ số 20, 31, 32), phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Ngô Thanh S; CMND số 026061680 do Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/9/2015;

Địa chỉ: 35 đường T, Phường P, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh;

(Theo Giấy ủy quyền ngày 21/5/2020).

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

Luật sư Phùng Thị Hòa; thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; Thẻ Luật sư số 2625/LS, do Liên đoàn Luật sư Việt Nam cấp ngày 01/8/2010.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: E6/12 đường N, Khu phố 5, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Mỹ L; CMND số 024753234 do Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/12/2007; Trưởng Văn phòng.

(Các đương sự và Luật sư có mặt tại phiên tòa. Riêng đại diện Văn phòng Công chứng A có Đơn ngày 20/5/2020 đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn- Công ty TNHH Quốc Tế N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

-Đại diện nguyên đơn trình bày:

Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A *(sau đây* gọi tắt là ACBA/nguyên đơn) là chủ sở hữu công trình xây dựng Trường tiểu học tọa lạc trên phần đất thuộc thửa đất số: 94, 811, thuộc tờ bản đồ số: 20, 31, 32 (theo tài liệu năm 2003) phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 691739; số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT17946 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/01/2013; đăng ký thay đổi ngày 21/12/2016.

Ngày 14/9/2018, nguyên đơn đã ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng: Trường tiểu học, tọa lạc các thửa đất số: 94, 811, thuộc tờ bản đồ số: 20, 31, 32 (theo tài liệu năm 2003), phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh với Công ty TNHH Quốc tế N (sau đây gọi tắt là Công ty N/bị đơn) theo đó tổng giá trị chuyển nhượng là 139.235.200.000 đồng *(Một trăm ba mươi chín tỷ hai trăm ba mươi năm triệu hai trăm nghìn đồng)* đã bao gồm thuế GTGT theo quy định pháp luật.

Thực hiện hợp đồng ngày 14/9/2018, bị đơn đã đặt cọc cho nguyên đơn tổng số tiền 5.000.000.000 đồng *(Năm tỷ đồng)* bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của nguyên đơn, đồng thời hai bên thỏa thuận thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện chậm nhất vào ngày 27/10/2018; Thanh toán toàn bộ giá trị tài sản chuyển nhượng bằng chuyển khoản vào tài khoản của nguyên đơn, số tài khoản: 11374619 mở tại Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (sau khi trừ đi số tiền đã đặt cọc); Thời hạn thanh toán: bị đơn có nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng tài sản cho nguyên đơn ngay sau khi hợp đồng mua bán công trình và chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng theo quy định. Tuy nhiên, sau khi hợp đồng đã được công chứng vào ngày 26 và ngày 27/10/2018 phía bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, cụ thể:

Ngày 26/10/2018 chuyển khoản 2.000.000.000đồng (*Hai tỷ đồng*).

Ngày 26/11/2018 chuyển khoản 500.000.000đồng (*Năm trăm triệu đồng*).

Ngày 01/10/2019 chuyển khoản 500.000.000đồng (*Năm trăm triệu đồng*).

Ngày 01/11/2019 chuyển khoản 500.000.000đồng (*Năm trăm triệu đồng*).

Như vậy, tính đến ngày xét xử sơ thẩm bị đơn chỉ mới đặt cọc cho nguyên đơn số tiền 5.000.000.000 đồng và thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng 3.500.000.000 đồng, tổng số tiền bị đơn đã chuyển trả cho nguyên đơn là 8.500.000.000 (*Tám tỷ năm trăm triệu) đồng*.

- Ngoài ra, ngày 30/10/2018, đại diện của bị đơn còn tự ý liên hệ Văn phòng Công chứng A để lấy toàn bộ bản chính của Hợp đồng mua bán công trình xây dựng và chuyển nhượng đất mặc dù Điều 3.1 của Hợp đồng quy định rõ các bản chính của Hợp đồng chỉ được bàn giao sau khi bị đơn thanh toán đầy đủ tiền nhận mua bán công trình và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

- Ngay khi biết được đại diện bị đơn tự ý liên hệ Văn phòng Công chứng A để lấy các bản hợp đồng một cách trái phép khi chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán với nguyên đơn. Vì vậy, nguyên đơn đã ban hành Văn bản số 55/CV-ACBA-18 ngày 30-10-2018 gửi bị đơn yêu cầu phải bàn giao lại cho nguyên đơn toàn bộ bản chính của Hợp đồng mua bán Trường tiểu học và phải thanh toán cho nguyên đơn toàn bộ số tiền mua tài sản ngay lập tức. Việc giao Văn bản số 55/CV-ACBA-18 được nguyên đơn thực hiện tại trụ sở chính của bị đơn trước sự chứng kiến của Thừa phát lại thuộc Văn phòng Thừa Phát Lại quận Thủ Đức theo nội dung Vi bằng số 2102/2018/VB-TPLQ.TĐ lập ngày 09/11/2018 nhưng bị đơn không thực hiện. Do bị đơn vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng đã ký kết giữa các bên, vi phạm quy định Điều 423; Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2015 vì vậy nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/.Tuyên hủy bỏ Hợp đồng mua bán công trình xây dựng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất (gọi tắt là "Hợp đồng Mua bán Trường học") số công chứng 010462 giữa nguyên đơn và bị đơn do Văn phòng Công chứng A công chứng ngày 26 và ngày 27-10-2018 và nguyên đơn đồng ý hoàn trả cho bị đơn số tiền mà bị đơn đã chuyển vào tài khoản nguyên đơn là 3.500.000.000 *(Ba tỷ năm trăm triệu) đồng.*

2/. Yêu cầu Tòa án tuyên bố nguyên đơn được quyền sở hữu toàn bộ số tiền đặt cọc là 5.000.000.000*(Năm tỷ) đồng,* mà bị đơn đã đặt cọc cho nguyên đơn để bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện Hợp đồng.

Ngoài ra ngày 31/12/2016, giữa nguyên đơn và bị đơn còn ký kết Hợp đồng cho thuê. Theo đó, nguyên đơn cho bị đơn thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là Trường tiểu học tọa lạc tại các thửa đất số 94, 811 tờ bản đồ số 20, 31, 32 (theo tài liệu năm 2003), phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh; Giá thuê bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT) là 1.000.000.000 *(Một tỷ) đồng*/năm, tương ứng giá thuê tài sản mỗi ngày 2.739.726 *(Hai triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn bảy trăm hai mươi sáu) đồng*; Thời hạn thuê là 22 tháng, từ ngày 01-01-2017 đến hết ngày 31-10-2018.

Do nguyên đơn và bị đơn không có thỏa thuận về việc gia hạn thời hạn thuê tài sản nên đến ngày 29-10-2018, nguyên đơn có Văn bản số 49/CV-ACBA.18 gửi bị đơn thông báo Hợp đồng cho thuê sẽ hết hạn vào ngày 31-10-2018 và yêu cầu bị đơn bàn giao lại tài sản thuê cho nguyên đơn vào ngày 02-11-2018. Nhưng từ thời điểm Hợp đồng cho thuê hết hạn vào ngày 31-10-2018 đến nay, bị đơn không bàn giao tài sản thuê cho nguyên đơn, mặc dù nhiều lần yêu cầu bị đơn tiến hành bàn giao trả lại tài sản thuê. Hơn nữa, bị đơn cũng không thanh toán đầy đủ số tiền thuê do chậm bàn giao tài sản thuê cho nguyên đơn. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn bàn giao lại tài sản thuê là Trường tiểu học tọa lạc tại thửa đất số 94, 811 thuộc tờ bản đồ số 20, 31, 32 (tài liệu năm 2003) phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh và thanh toán tiền thuê trong thời gian chậm trả tài sản cho nguyên đơn đến thời điểm thực tế bàn giao tài sản thuê tạm tính từ ngày 01/11/2018 đến ngày 31/12/2019, số tiền thuê phát sinh 425

ngày là 2.739.726 đồng x 425 ngày = 1.164.383.550 *(Một tỷ một trăm sáu mươi bốn triệu ba trăm tám mươi ba nghìn năm trăm năm mươi) đồng*.

Về phần công trình xây dựng thêm trên đất so với Giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BK6917339; số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT17946 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/01/2013; đăng ký thay đổi ngày 21/12/2016, bị đơn đã xây dựng, sửa chữa nhưng không thông báo và cũng không được sự đồng ý của nguyên đơn nên bị đơn phải có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng thêm, trả lại nguyên trạng theo Giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BK6917339 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/01/2013; đăng ký thay đổi ngày 21/12/2016.

- Đại diện bị đơn trình bày:

Ngày 26/10/2018, bị đơn và nguyên đơn có ký kết hợp đồng mua bán công trình và chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng A chứng nhận số: 010462; Quyển số 10/2018/HĐGD-CCAL ngày 26 và 27 tháng 10 năm 2018 đối với tài sản là: Trường tiểu học toạ lạc tại các thửa đất số 94, 811 thuộc tờ bản đồ số 20, 31, 32 (tài liệu năm 2003) phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị mua bán, chuyển nhượng của hợp đồng là 139.235.200.000 *(Một trăm ba mươi chín tỷ hai trăm ba mươi năm triệu hai trăm nghìn) đồng*. Bị đơn có nghĩa vụ thanh toán số tiền này ngay sau khi công chứng hợp đồng này. Thực hiện thỏa thuận hợp đồng, bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn tổng cộng số tiền 8.500.000.000 *(Tám tỷ năm trăm triệu)* đồng, trong đó: 5.000.000.000 *(Năm tỷ) đồng,* số tiền đặt cọc chuyển sang; Ngày 26/10/2018 thanh toán: 2.000.000.000 *(Hai tỷ)đồng;* Ngày 26/11/2018 thanh toán: 500.000.000 (*Năm trăm triệu)đồng*; Ngày 01/10/2019 thanh toán: 500.000.000 (*Năm trăm triệu)*đồng; Ngày 01/11/2019 thanh toán: 500.000.000 (*Năm trăm triệu) đồng*. Tuy nhiên, trước khi ký kết hợp đồng mua bán trên giữa bị đơn và nguyên đơn có trao đổi, bàn bạc. Nguyên đơn đã từng thể hiện ý chí của mình đồng ý cho bị đơn thanh toán số tiền trên trong thời hạn 05 năm. Tuy nhiên, bị đơn được biết vì những vấn đề nội bộ của nguyên đơn nên sau khi giao kết hợp đồng này, nguyên đơn thay đổi quan điểm và đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ngày 31/12/2016, bị đơn và nguyên đơn còn ký kết Hợp đồng cho thuê đối với tài sản nêu trên với giá thuê bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT) là 1.000.000.000 *(Một tỷ) đồng*/năm, tương ứng giá thuê tài sản mỗi ngày 2.739.726 *(Hai triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn bảy trăm hai mươi sáu) đồng*; Thời hạn thuê là 22 tháng, từ ngày 01-01-2017 đến hết ngày 31-10-2018. Thực hiện hợp đồng thuê, bị đơn đã nhận tài sản thuê đúng với hiện trạng như Giấy chứng nhận được cấp, đã thanh toán số tiền thuê đến ngày 31/10/2018. Riêng từ ngày 01/11/2018 đến nay, bị đơn không thanh toán tiền thuê đất cho nguyên đơn với lý do là ngày 26/10/2018, hai bên đã ký kết Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng công trình và đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Như vậy giữa hai bên giao kết các hợp đồng nói trên là hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật, không trái pháp luật nên phía bị đơn không đồng ý yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng và các yêu cầu khác của nguyên đơn. Đồng thời đề nghị Tòa án xác định thời hạn để bị đơn thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

Về phần công trình xây dựng thêm trên đất khác so với Giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BK6917339 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/01/2010, đăng ký thay đổi ngày 21/12/2016, bị đơn chỉ cải tạo từ công trình cũ tại khu vực bể bơi, Ủy ban nhân dân Quận 2 đã ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với bị đơn về phần công trình xây dựng nêu trên. Còn các công trình khác không thay đổi hiện trạng so với giấy chứng nhận đã được cấp. Phía bị đơn xác nhận Bản đồ hiện trạng vị trí và Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 30/8/2019 đúng với hiện trạng thực tế công trình xây dựng. Vì vậy, bị đơn đề nghị giữ nguyên các công trình xây dựng thêm, đồng thời không có yêu cầu gì đối với công trình xây dựng thêm so Giấy chứng nhận chứng nhận đã được cấp.

Ngoài ra, phía bị đơn đề nghị đưa Công ty Cổ phần đường B (sau đây gọi tắt là Công ty đường B) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với lý do: bị đơn được Công ty đường B chỉ định nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại các thửa đất số 94, 811 thuộc tờ bản đồ số 20, 31, 32 (theo tài liệu năm 2003) địa chỉ phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng Công chứng A trình bày:

Tháng 10/2018, nguyên đơn và bị đơn có liên hệ với Văn phòng Công chứng A để yêu cầu công chứng Hợp đồng mua bán công trình và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với công trình xây dựng: Trường Tiểu học tọa lạc tại các thửa đất 94, 811 thuộc tờ bản đồ số 20, 31, 32 (theo tài liệu năm 2003), phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Qua xem xét hồ sơ yêu cầu công chứng, Công chứng viên Văn phòng Công chứng A nhận thấy: Nội dung yêu cầu công chứng là phù hợp quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên tự nguyện giao kết hợp đồng, cung cấp đầy đủ các giấy tờ theo quy định Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng năm 2014 và các quy định khác có liên quan. Do đó, Công chứng viên đã thực hiện công chứng Hợp đồng mua bán công trình và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010462, quyển số: 10/2018/HĐGD-CCAL ngày 26 và 27 tháng 10 năm 2018 theo đúng trình tự thủ tục quy định và theo yêu cầu của các bên.

Do đó việc tranh chấp hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nêu trên giữa nguyên đơn với bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật; Văn phòng Công chứng A xin vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/KDTM-ST ngày 06/01/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A.

1.1 Hủy bỏ Hợp đồng mua bán công trình xây dựng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 010462 do Văn phòng Công chứng A công chứng ngày 26 và 27/10/2018 giữa Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A với Công ty TNHH Quốc Tế N.

1.2 Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A hoàn trả lại cho Công ty TNHH Quốc Tế N số tiền 3.500.000.000 đồng *(Ba tỷ năm trăm triệu đồng)*.

1.3 Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A được quyền sở hữu toàn bộ số tiền 5.000.000.000 đồng *(Năm tỷ đồng)* do Công ty TNHH Quốc Tế N đặt cọc để bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện Hợp đồng.

1.4 Buộc Công ty N giao trả cho Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A toàn bộ hiện trạng công trình là Trường tiểu học và quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 94,811 thuộc tờ bản đồ số 20, 31, 32 (tài liệu năm 2003) tọa lạc tại phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 691739; số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT17946 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/01/2013; đăng ký thay đổi ngày 21/12/2016.

1.5 Buộc Công ty TNHH N thanh toán tiền thuê cho Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A trong thời gian chậm trả lại tài sản thuê tạm tính từ ngày 01/11/2018 cho đến ngày 31/12/2019 số tiền 1.164.383.550 đồng *(Một tỷ một trăm sáu mươi tư triệu ba trăm tám ba nghìn năm trăm năm mươi)* đồng.

Công ty TNHH N phải tiếp tục thanh toán cho Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A tiền thuê tài sản 2.739.726 đồng/ngày kể từ ngày 01/01/2020 cho đến khi giao trả tài sản thuê.

Các bên thanh toán số tiền trên làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bên phải thi chưa thi hành xong số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

1.6 Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời số 22/2019/QĐ-BPKCTT ngày 08/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh để bảo đảm việc thi hành án.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A được nhận lại số tiền 1.000.000.000 đồng *(Một tỷ đồng)* đã gửi vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Lý Thường Kiệt theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp đảm bảo số 19/2019/QĐ-BPĐB ngày 01/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.7 Các công trình xây dựng phát sinh (tại các thửa đất số 94, 811 thuộc tờ bản đồ số 20, 31, 32 (tài liệu năm 2003) tọa lạc tại phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh), được liệt kê tại: Vị trí 2, 3, 6, 7, 8, 9, 21, 24, 25, 26, 27, 29 theo Bản đồ hiện trạng vị trí và Bản vẽ sơ đồ nhà đất lập ngày 30/8/2019 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 691739; số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT17946 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/01/2013; đăng ký thay đổi ngày 21/12/2016 được xử lý theo quyết định của của Cơ quan có thẩm quyền về việc xử lý vi phạm trong lĩnh vực xây dựng.

2. Về án phí: Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A được sở hữu số tiền đặt cọc 5.000.000.000 đồng nên Công ty TNHH N phải chịu mức án phí 113.000.000đồng; Công ty TNHH N phải trả tiền thuê do chậm bàn giao mặt bằng: 1.164.383.550 đồng nên phải chịu án phí 46.931.507 đồng, tổng số tiền án phí Công ty TNHH N phải chịu: 159.931.507 đồng *(Một trăm năm mươi chín triệu chín trăm ba mươi mốt nghìn năm trăm linh bảy đồng)*. Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A không phải chịu án phí. Hoàn lại cho Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A số tiền: 123.617.600 đồng *(Một trăm hai mươi ba triệu sáu trăm mười bảy nghìn sáu trăm đồng)* theo Biên lai thu số AA/2017/0015831 ngày 10/12/2018; số tiền 56.500.000 đồng *(Năm mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng)* theo Biên lai thu số AA/2017/0016264 ngày 25/4/2019; số tiền 3.830.645 *đồng (Ba triệu tám trăm ba mươi nghìn sáu trăm bốn mươi lăm đồng)* theo Biên lai thu số AA/2017/0015997 ngày 16/01/2019 do Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 lập. Công ty TNHH N chưa nộp án phí.

Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: 6.000.000 đồng *(Sáu triệu đồng)*, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A tự nguyện chịu và đã nộp đủ theo Phiếu thu số 16 THDUG ngày 22/4/2019 và Phiếu thu số 69 THDUG ngày 27/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận 2; Chi phí đo vẽ hiện trạng vị trí tài sản tranh chấp 44.251.101 đồng *(Bốn mươi bốn triệu hai trăm năm mươi mốt nghìn một trăm linh một đồng)* theo Hóa đơn giá trị gia tăng thu số 0004681 ngày 06/9/2019 của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty TNHH N phải chịu và nộp tại Chi cục Thi hành án Quận 2 để hoàn trả lại cho Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về việc thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật

-Ngày 08/01/2020 đại diện ủy quyền của bị đơn nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do, cụ thể: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; xét xử sai thẩm quyền đối với vụ án có yếu tố nước ngoài; không triệu tập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty đường B. Vụ án đang bị khiếu nại người có thẩm quyền chưa giải quyết khiếu nại nhưng Tòa án nhân dân Quận 2 vẫn đưa vụ án ra xét xử. Bản án sơ thẩm không đánh giá khách quan, toàn diện các chứng cứ; không căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đưa ra phán quyết suy đoán gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của bị đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện bị đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết vụ án.

- Luật sư Trần Thái Thiên Quốc và Luật sư Nguyễn Thanh Long cho rằng: quyết định của bản án sơ thẩm có căn cứ pháp luật; không vi phạm thủ tục tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Luật sư Phùng Thị Hòa cho rằng: bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh- Bà Trần Thị Thúy Ái - Kiểm sát viên, phát biểu có nội dung chính như sau: Nhận thấy Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ đúng thủ tục tố tụng, các đương sự thực hiện được quyền và nghĩa vụ tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm; buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn 05 (năm) tỷ đồng tiền đặt cọc, các phần khác giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thừa nhận nội dung trình bày của các đương sự được Hội đồng xét xử tóm tắt là đúng; trong giai đoạn phúc thẩm các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới. Xét, Tòa án nhân dân Quận 2, thụ lý giải quyết "Tranh chấp hợp đồng mua bán công trình và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng thuê tài sản", giữa nguyên đơn/ACBA với bị đơn/ Công ty N là đúng trình tự, thủ tục. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn nộp đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên đơn kháng cáo hợp lệ. Xét, đại diện Văn phòng Công chứng A có đơn đề nghị Tòa án xét

xử vắng mặt, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Văn phòng Công chứng A theo Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sau đây gọi tắt là Bộ luật Tố tụng dân sự).

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn về tố tụng, Hội đồng xét xử nhận thấy từng yêu cầu như sau:

2.1. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Xét, tranh chấp giữa các đương sự không có đương sự là người nước ngoài hoặc tài sản ở nước ngoài; quan hệ tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện; bị đơn có trụ sở tại Quận 2; tài sản là bất động sản tranh chấp tại Quận 2, vì vậy Tòa án nhân dân Quận 2 thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn về thẩm quyền giải quyết vụ án.

2.2. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn: yêu cầu đưa Công ty đường B tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng với quy định tại Khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự vì việc giải quyết vụ án không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của Công ty đường B. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty đường B tham gia tố tụng là đúng quy định pháp luật, nên yêu cầu kháng cáo này của bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

2.3. Xét kháng cáo của bị đơn về vụ án đang bị khiếu nại, người có thẩm quyền chưa giải quyết khiếu nại nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn đưa vụ án ra xét xử là vi phạm tố tụng: Hội đồng xét xử nhận thấy, để bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự và bảo đảm vụ án được giải quyết đúng thời hạn luật định, tránh việc đương sự lạm dụng quyền khiếu nại, tố cáo làm kéo dài thời gian giải quyết vụ án, các Điều 500; 501 và 511 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định về quyền, nghĩa vụ của người khiếu nại; quyền, nghĩa vụ của người bị khiếu nại.., theo đó: Người khiếu nại có nghĩa vụ chấp hành quyết định, hành vi của người tiến hành tố tụng mà mình đang khiếu nại trong thời gian khiếu nại. Như vậy, đối với những vụ án có khiếu nại,...thì trong thời gian chờ giải quyết khiếu nại,... Thẩm phán đó vẫn được tiến hành tố tụng. Do đó, việc Thẩm phán tiến hành xét xử vụ án mà không chờ kết quả giải quyết khiếu nại tiếp theo của người có thẩm quyền là không trái với quy định của pháp luật. (Theo Hướng dẫn tại Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao).

[3]. Xét kháng cáo của bị đơn về nội dung của bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy từng yêu cầu như sau:

3.1. Về yêu cầu tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng Mua bán Trường học của nguyên đơn:

Xét, theo Hợp đồng Mua bán Trường học quy định bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn **toàn bộ số tiền mua tài sản là 139.235.200.000 đồng ngay sau khi Hợp đồng được công chứng**, nhưng thực tế bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán khi không thanh toán đầy đủ, đúng thời

hạn tiền mua tài sản cho nguyên đơn. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn thừa nhận tính đến tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn chỉ mới đặt cọc cho nguyên đơn số tiền 5 tỷ đồng và thanh toán tiền mua tài sản là 3,5 tỷ đồng, tổng cộng là 8.500.000.000đồng/139.235.200.000đồng. Như vậy, khoản tiền bị đơn đặt cọc, thanh toán chỉ chiếm chưa đến 10% tổng giá trị nghĩa vụ thanh toán, đây là hành vi vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện bị đơn cho rằng bị đơn không vi phạm nghĩa vụ thanh toán vì giữa nguyên đơn và bị đơn đã có thỏa thuận về việc bị đơn mua tài sản theo phương thức trả chậm trong hạn 05 năm. Tuy nhiên, nguyên đơn không thừa nhận nội dung này và bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của bị đơn là có thật; theo quy định tại Khoản 1, 2 và Khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự; về "Nghĩa vụ chứng minh". Do đó, bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu nguyên đơn; tuyên hủy bỏ Hợp đồng Mua bán Trường học là phù hợp với quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015; "*1. Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp sau đây: ...b) Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng;"* nên yêu cầu kháng cáo của bị đơn tiếp tục được thực hiện hợp đồng với thời hạn thanh toán tiền mua tài sản của nguyên đơn trong hạn 05 năm là không có căn cứ để chấp nhận.

3.2. Về tuyên bố nguyên đơn được quyền sở hữu tiền đặt cọc:

Căn cứ Hợp đồng Đặt cọc và Hợp đồng Mua bán Trường học thể hiện: bị đơn phải thanh toán toàn bộ tiền mua tài sản ngay sau khi Hợp đồng Mua bán Trường học được công chứng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận về việc mua bán Trường Học theo phương thức bị đơn được trả chậm tiền mua tài sản; như phần trên đã phân tích.

Căn cứ Khoản 1 Điều 328, Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định; về "Đặt cọc",

> *"Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn* ***để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.***
>
> *2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền;* ***nếu bên đặt cọc từ chối việc*** *giao kết,* ***thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc****; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".*

- Hợp đồng Đặt cọc ngày 14-9-2018 giữa nguyên đơn và bị đơn thể hiện:

+ Điều 1, về "Đối tượng hợp đồng", Hợp đồng Đặt cọc quy định: *"Bằng hợp đồng này Bên B đồng ý đặt cọc, Bên A đồng ý nhận đặt cọc để bảo đảm giao kết* ***và thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất…"***

+ Điều 2.2, về "Phương thức thanh toán", Hợp đồng Đặt cọc quy định: *"Tại thời điểm ký hợp đồng này, Bên B thanh toán cho Bên A số tiền đặt cọc mua tài sản là 5.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ đồng chẵn)* ***để bảo đảm*** *hai bên giao kết mua bán và* ***thực hiện hợp đồng****…"*

- Căn cứ vào nội dung Hợp đồng Đặt cọc, nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất thỏa thuận về việc bị đơn đặt cọc cho nguyên đơn để bảo đảm giao kết và **thực hiện Hợp đồng Mua bán Trường Học.** Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng mua tài sản mà hai bên đã cam kết, nên bản án sơ thẩm tuyên nguyên đơn được quyền sở hữu tiền cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 là đúng quy định pháp luật. Tại Điểm a, Mục 1, Phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự,.. quy định: "*a. Trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng hoặc chỉ để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng hoặc vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thì* ***bên nào có lỗi làm cho hợp đồng*** *không được giao kết hoặc* ***không được thực hiện*** *hoặc bị vô hiệu,* ***thì phải chịu phạt cọc****"*. Xét về lỗi thì có 3 trường hợp không phạt cọc như sau: cả hai cùng có lỗi; có sự kiện bất khả kháng; có trở ngại khách quan. Đối chiếu với trường hợp nêu trên thì các bên ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm cả hai mục đích là **để bảo đảm giao kết và thực hiện Hợp đồng Mua bán Trường Học;** việc hợp đồng mua bán không được thực hiện lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn (không thanh toán đủ tiền mua tài sản theo hợp đồng), nguyên đơn không có lỗi; bị đơn không thực hiện hợp đồng mua bán tài sản cũng không thuộc trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, vì vậy không có căn cứ để không phạt cọc và buộc nguyên đơn trả lại tiền cọc cho bị đơn như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát; (bị đơn không yêu cầu về phần này).

3.3. Về buộc bị đơn trả lại tài sản thuê (Trường học) và thanh toán tiền thuê phát sinh trong thời gian chậm trả lại tài sản thuê.

- Căn cứ Hợp đồng Cho thuê ngày 31-12-2016 giữa nguyên đơn và bị đơn thì thời hạn nguyên đơn cho bị đơn thuê Trường Học là 22 tháng; tính từ ngày 01-01-2017 đến hết ngày 31-10-2018.

- Hết thời hạn thuê, bị đơn vẫn tiếp tục chiếm giữ, sử dụng Trường Học cho đến hiện nay; trong lúc nguyên đơn không gia hạn thời hạn thuê tài sản và đã nhiều lần yêu cầu bị đơn phải bàn giao lại tài sản thuê cho nguyên đơn; bị đơn không thanh toán tiền thuê phát sinh trong thời gian chậm bàn giao lại tài sản thuê cho nguyên đơn.

- Căn cứ Khoản 1 và khoản 4 Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015 về "Trả lại tài sản thuê", quy định:

"1. Bên thuê phải trả lại tài sản thuê trong tình trạng như khi nhận, trừ hao mòn tự nhiên hoặc theo đúng như tình trạng đã thỏa thuận; nếu giá trị của tài sản thuê bị giảm sút so với tình trạng khi nhận thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại, trừ hao mòn tự nhiên.

...

4. Khi bên thuê chậm trả tài sản thuê thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê trả lại tài sản thuê, trả tiền thuê trong thời gian chậm trả và phải bồi thường thiệt hại; bên thuê phải trả tiền phạt vi phạm do chậm trả tài sản thuê, nếu có thỏa thuận".

- Căn cứ quy định pháp luật đã viện dẫn; bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại tài sản thuê là Trường Học và thanh toán tiền thuê phát sinh trong thời gian chậm trả lại tài sản thuê cho đến khi thực trả tài sản thuê là đúng quy định của pháp luật nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Với những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Các phần khác của bản án sơ thẩm, không kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật; Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 308; Khoản 1 Điều 148; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn - Công ty TNHH N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/KDTM-ST ngày 06/01/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể:

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A.

1.1 Hủy bỏ Hợp đồng mua bán công trình xây dựng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 010462 do Văn phòng Công chứng A công chứng ngày 26 và 27/10/2018 giữa Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A với Công ty TNHH Quốc Tế N.

1.2 Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A hoàn trả lại cho Công ty TNHH Quốc Tế N số tiền 3.500.000.000 đồng *(Ba tỷ năm trăm triệu đồng)*.

1.3 Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A được quyền sở hữu toàn bộ số tiền 5.000.000.000 đồng *(Năm tỷ đồng)* do Công ty TNHH Quốc Tế N đặt cọc để bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện Hợp đồng.

1.4 Buộc Công ty N giao trả cho Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A toàn bộ hiện trạng công trình là Trường tiểu học và quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 94, 811 thuộc tờ bản đồ số 20, 31, 32 (tài liệu năm 2003) tọa lạc tại phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 691739; số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT17946 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/01/2013; đăng ký thay đổi ngày 21/12/2016.

1.5 Buộc Công ty TNHH N thanh toán tiền thuê cho Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A trong thời gian chậm trả lại tài sản thuê tạm tính từ ngày 01/11/2018 cho đến ngày 31/12/2019 số tiền 1.164.383.550 đồng *(Một tỷ một trăm sáu mươi tư triệu ba trăm tám ba nghìn năm trăm năm mươi)* đồng.

Công ty TNHH N phải tiếp tục thanh toán cho Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản N

gân hàng A tiền thuê tài sản 2.739.726 đồng/ngày kể từ ngày 01/01/2020 cho đến khi giao trả tài sản thuê.

Các bên thanh toán số tiền trên ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày người đươc thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

1.6 Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời số 22/2019/QĐ-BPKCTT ngày 08/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh để bảo đảm việc thi hành án.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A được nhận lại số tiền 1.000.000.000 đồng *(Một tỷ đồng)* đã gửi vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Lý Thường Kiệt theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp đảm bảo số 19/2019/QĐ-BPĐB ngày 01/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.7 Các công trình xây dựng phát sinh (tại các thửa đất số 94, 811 thuộc tờ bản đồ số 20, 31, 32 (tài liệu năm 2003) tọa lạc tại phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh), được liệt kê tại: Vị trí 2, 3, 6, 7, 8, 9, 21, 24, 25, 26, 27, 29 theo Bản đồ hiện trạng vị trí và Bản vẽ sơ đồ nhà đất lập ngày 30/8/2019 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 691739; số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT17946 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/01/2013; đăng ký thay đổi ngày 21/12/2016 được xử lý theo quyết định của của Cơ quan có thẩm quyền về việc xử lý vi phạm trong lĩnh vực xây dựng.

2. Về án phí: Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A được sở hữu số tiền đặt cọc 5.000.000.000 đồng nên Công ty TNHH N phải chịu mức án phí 113.000.000đồng; Công ty TNHH N phải trả tiền thuê do chậm bàn giao mặt bằng: 1.164.383.550 đồng nên phải chịu án phí 46.931.507 đồng, tổng số tiền án phí Công ty TNHH N phải chịu: 159.931.507 đồng *(Một trăm năm mươi chín triệu chín trăm ba mươi mốt nghìn năm trăm linh bảy đồng)*. Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A không phải chịu án phí. Hoàn lại cho Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A số tiền: 123.617.600 đồng *(Một trăm hai mươi ba triệu sáu trăm mười bảy nghìn sáu trăm đồng)* theo Biên lai thu số AA/2017/0015831 ngày 10/12/2018; số tiền 56.500.000 đồng *(Năm mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng)* theo Biên lai thu số AA/2017/0016264 ngày 25/4/2019; số tiền 3.830.645 *đồng (Ba triệu tám trăm ba mươi nghìn sáu trăm bốn mươi năm đồng)* theo Biên lai thu số AA/2017/0015997 ngày 16/01/2019 do Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 lập. Công ty TNHH N chưa nộp án phí.

Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: 6.000.000 đồng *(Sáu triệu đồng)*, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A tự nguyện chịu và đã nộp đủ theo Phiếu thu số 16 THDUG ngày 22/4/2019 và Phiếu thu số 69 THDUG ngày 27/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận 2; Chi phí đo vẽ hiện trạng vị trí tài sản tranh chấp 44.251.101 đồng *(Bốn mươi bốn triệu hai trăm năm mươi mốt* nghìn *một trăm linh một đồng)* theo Hóa đơn giá trị gia tăng thu số 0004681 ngày 06/9/2019 của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty TNHH N phải chịu và nộp tại Chi cục Thi hành án Quận 2 để hoàn trả lại cho Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A.

- Công ty TNHH N phải chịu án phí phúc thẩm là 2.000.000 (Hai triệu) đồng; được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do Công ty TNHH N đã nộp 2.000.000 (Hai triệu) đồng, theo Biên lai thu số: AA/2018/0027281, ngày 06/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
-VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 2;

- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 2;
- Các đương sự;
- Lưu.

Lê Công Toại

CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Thị Bích Thảo Lưu Thị Đoan Trang Lê Công Toại

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
-VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 2;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 2;
- Các đương sự;
- Lưu.

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