

Bản án số: **117/2023/DS-PT**
Ngày 17-7- 2023
V/v tranh chấp hợp đồng hợp
tác đầu tư xây dựng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Văn Phụng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Hữu.
Bà Trương Tố Hương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Tấn Thành – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 6 và các ngày 10, 17 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 120/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022, về việc tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 87/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trần Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1982. (có mặt)

1.2. Bà Trương Thị Thanh Đ, sinh năm 1990. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số S, đường B, Khóm H, Phường M, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng;

2. Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn H (nay là Công ty cổ phần H).

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Phạm Văn S, sinh năm 1979. Địa chỉ Trung tâm thương mại thị xã C, đường B, Khóm H, Phường M, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng – Giám đốc Công ty cổ phần H. (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lý Thị S. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số H đường K, Khóm H, Phường M, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S: Bà Lưu Thị Như N, theo văn bản ủy quyền ngày 09/6/2023. (có mặt)

Địa chỉ: Số M, khóm S, Phường H, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng.

4. Người kháng cáo: Ông Trần Nguyễn Hoàng M là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Nguyễn Hoàng M và Trương Thị Thanh Đ trình bày:*

Ngày 13/02/2015, vợ chồng ông Trần Nguyễn Hoàng M và bà Trương Thị Thanh Đ với Công ty TNHH H có ký kết Hợp đồng số: 29/HĐ-TTMMVC, về việc hợp tác đầu tư xây dựng hạ tầng nhà ở. Theo Hợp đồng, trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng, Công ty TNHH H có trách nhiệm bàn giao cho vợ chồng ông M 01 lô đất nền ký hiệu theo bản vẽ là D24, diện tích 81m² (chiều ngang 4,5m, chiều dài 18m); tọa lạc tại Trung tâm thương mại thị xã C; Đơn giá góp vốn cho 01m² đất nền là 14.000.000 đồng/m². Tổng giá trị góp vốn là 81m² x 14.000.000 đồng/m² = 1.134.000.000 đồng (Một tỷ một trăm ba mươi bốn triệu đồng).

Ngày 16/5/2018, vợ chồng ông M và bà Đ đã hoàn thành đóng góp đúng 95% giá trị hợp đồng, tương ứng số tiền là 937.251.000 đồng cho Công ty TNHH H. Trước khi đóng tiền đợt 3, vợ chồng ông M và bà Đ có được đưa đến vị trí lô đất nền D24 và được Công ty H bàn giao đất trên thực địa là vị trí lô đất D24 (4,5m x 17,4m) như trong thiết kế Bản đồ quy hoạch Dự án Trung tâm thương mại thị xã C, có rất nhiều người buôn bán xung quanh ngã tư thấy và chứng kiến. Gia đình ông dự định xây dựng nhà nhưng chưa kịp xây dựng thì vào sáng thứ bảy, nhằm ngày 02/6/2018, ông M được phía Công ty H gọi điện thoại thông báo việc bàn giao cho bà S động thổ xây dựng đối với Lô đất nền D24 là đối tượng của Hợp đồng số 29 đã ký với ông M, bà Đ. Vợ chồng ông M và bà Đ không đồng ý vì đã bán diện tích lô đất D24 cho nhiều người khác nhau nên xảy ra tranh chấp.

Ông Trần Nguyễn Hoàng M và bà Trương Thị Thanh Đ yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty cổ phần H phải thực hiện đúng Hợp đồng đã ký với ông M, bà Đ.

- Xử lý hành vi bán cho nhiều người một lô đất nền D24 trong khi đã thu tiền của ông M, bà Đ theo quy định của pháp luật.

** Tại đơn phản tố ngày 24/7/2018, ông Phạm Văn S là người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty cổ phần H trình bày:*

Công ty TNHH H (gọi tắt là bên A) có ký Hợp đồng góp vốn số: 29/HĐ-TTMM ngày 13/02/2015 với vợ chồng ông Trần Nguyễn Hoàng M và bà Trương

Thị Thanh Đ (gọi tắt là bên B) về việc góp vốn xây dựng nhà ở thương mại một nền nhà tại lô D Đường 1/5 có ký hiệu D24 (4,5m x 18m = 81m²) thuộc dự án xây dựng Trung tâm thương mại thị xã C, tỉnh Sóc Trăng Giai đoạn 1. Nền nhà D24 liền kề với nền nhà D25 (bên trái) và nền nhà D23 (bên phải). Giá trị góp vốn là 1.134.000.000 đồng. Theo Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 13/02/2015, bên A giảm 10% giá trị hợp đồng cho bên B bằng số tiền 113.400.000 đồng. Như vậy, bên B có trách nhiệm góp vốn số tiền 1.020.600.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, ông M và bà Đ đã góp vốn 03 đợt với tổng số tiền là 937.251.000 đồng, cụ thể:

+ Đợt 1: Ngày 13/02/2015 nộp số tiền là 50.000.000 đồng;

+ Đợt 2: Ngày 23/3/2015 nộp số tiền là 256.180.000 đồng;

+ Đợt 3: Ngày 16/5/2018 nộp số tiền là 631.071.000 đồng;

Sau 03 đợt bên nộp tiền mới đạt 91,83%, chưa đúng theo hợp đồng góp vốn là phải đạt 95%.

Do ông M, bà Đ chưa nộp đủ 95% số tiền theo hợp đồng góp vốn; chưa thanh toán cho Công ty tiền lãi 1,5%/tháng tổng số tiền chậm góp vốn của 38 tháng và tiền đóng 10 cọc bê tông nền D24 nên Công ty chưa giao biên bản giao nền D24 cho ông M, bà Đ.

Nay Công ty cổ phần H yêu cầu ông Trần Nguyễn Hoàng M và bà Trương Thị Thanh Đ trả các khoản tiền như sau:

+ Tiền góp vốn cho Công ty để đạt 95% tương ứng số tiền là 32.319.000 đồng.

+ Tiền lãi do chậm góp vốn: 663.390.000 đồng x 1,5% x 38 tháng (tính từ tháng 3/2015 đến tháng 5/2018) = 378.132.300 đồng.

+ Tiền đóng cọc bê tông: 10 cọc (loại 24m/cọc) x 350.000 đồng/mét = 84.000.000 đồng.

Tổng cộng là: 494.451.300 đồng.

** Tại biên bản ghi lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị S ngày 21/6/2018 cũng như tại phiên tòa bà Huỳnh Thị Ngọc D là người đại diện theo ủy quyền của bà Lý Thị S trình bày:*

Ngày 07/8/2016, Công ty cổ phần H có ký Hợp đồng số: 25/2016/HĐGV-TKH về việc góp vốn đầu tư xây dựng nhà ở thuộc Trung tâm thương mại thị xã C, tỉnh Sóc Trăng - Giai đoạn 1. Phần diện tích đất 174m² thuộc lô nền 25 và 26 nhập lại (nay là lô 25) khu D đường 1/5 với giá 2.500.000 đồng/m². Sau khi ký hợp đồng Công ty cổ phần H đã tiến hành lập biên bản giao nền nhà theo Biên bản số: 25/2016/BB-TKH và tiến hành xây dựng. Hiện nay, tiến độ công trình đã xây dựng cơ bản đã hoàn thành và chuẩn bị bàn giao nhà và đất theo hợp đồng đã ký kết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định: Căn cứ vào khoản 1 Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 93, khoản 1 Điều 244, Điều 147, Điều 271, khoản 1 Điều 273, Điều 278, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 385, Điều 386, Điều 398, Điều 401, Điều 403, Điều 418 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1, 4, 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Trần Nguyễn Hoàng M, bà Trương Thị Thanh Đ về việc yêu cầu bị đơn Công ty cổ phần H phải thực hiện nghĩa vụ giao lô đất nền D24 theo Hợp đồng số: 29/HĐ-TTTMVC ngày 13 tháng 02 năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Nguyễn Hoàng M và bà Trương Thị Thanh Đ yêu cầu xử lý hành vi của Công ty cổ phần H bán lô đất nền D24 cho nhiều người.

3. Buộc bị đơn Công ty cổ phần H giao lô đất nền D24 cho nguyên đơn ông Trần Nguyễn Hoàng M và bà Trương Thị Thanh Đ theo Hợp đồng số: 29/HĐ-TTTMVC ngày 13 tháng 02 năm 2015. Lô đất nền D24 có vị trí tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp lô D25 có số đo chiều dài 17,44 mét;

Hướng Tây giáp lô D23 có số đo chiều dài 17,44 mét;

Hướng Nam giáp vỉa hè đường 1/5 có số đo chiều ngang 4,49m;

Hướng Bắc giáp hệ thống thoát nước có số đo chiều dài 5 mét.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty cổ phần H đối với các nguyên đơn ông Trần Nguyễn Hoàng M và bà Trương Thị Thanh Đ.

Buộc ông Trần Nguyễn Hoàng M và bà Trương Thị Thanh Đ có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty cổ phần H tổng số tiền 782.223 đồng. Trong đó, số tiền góp vốn để đạt 95% là 538.650 đồng và số tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 243.573 đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn Công ty cổ phần H yêu cầu các nguyên đơn ông Trần Nguyễn Hoàng M và bà Trương Thị Thanh Đ có nghĩa vụ thanh toán tổng số tiền 493.669.077 đồng. Trong đó, tiền góp vốn để đạt 95% là 31.780.350 đồng, tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 377.888.727 đồng và số tiền đóng 10 cọc bê tông (cử bê tông) là 84.000.000 đồng.

6. Giành quyền khởi kiện vụ án khác đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng từ ngày phát sinh tranh chấp cho đến ngày xét xử của nguyên đơn ông Trần Nguyễn Hoàng M, bà Trương Thị Thanh Đ và yêu cầu xử lý việc ông M kéo loa lớn tiếng, treo băng rôn làm giảm uy tín của bị đơn Công ty cổ phần H khi có đơn yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

Ngày 11/6/2019, nguyên đơn ông Trần Nguyễn Hoàng M kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 138/2019/DS-PT ngày 11 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã sửa bản án sơ thẩm:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Trần Nguyễn Hoàng M, bà Trương Thị Thanh Đ về việc:

- Yêu cầu bị đơn Công ty cổ phần H phải thực hiện nghĩa vụ giao lô đất nền D24 theo Hợp đồng số: 29/HĐ-TTMMVC ngày 13 tháng 02 năm 2015 là phần đất mà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị S đã xây dựng nhà ở kiên cố;

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Nguyễn Hoàng M và bà Trương Thị Thanh Đ yêu cầu xử lý hành vi của Công ty cổ phần H bán lô đất nền D24 cho nhiều người.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty cổ phần H đối với các nguyên đơn ông Trần Nguyễn Hoàng M và bà Trương Thị Thanh Đ về việc:

- Trả tiền góp vốn cho Công ty cổ phần H để đạt 95% tương ứng số tiền 32.319.000 đồng;

- Trả tiền lãi do chậm góp vốn tương ứng số tiền 378.132.300 đồng;

- Tiền đóng 10 cọc bê tông tương ứng số tiền 84.000.000 đồng.

3. Giành quyền khởi kiện vụ án khác đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng từ ngày phát sinh tranh chấp cho đến ngày xét xử của nguyên đơn ông Trần Nguyễn Hoàng M, bà Trương Thị Thanh Đ và yêu cầu xử lý việc ông M kéo loa lớn tiếng, treo băng rôn làm giảm uy tín của bị đơn Công ty cổ phần H khi có đơn yêu cầu.

4. Hủy một phần bản án sơ thẩm đối với phần tuyên xử “*Buộc bị đơn Công ty cổ phần H giao lô đất nền D24 cho nguyên đơn ông Trần Nguyễn Hoàng M và bà Trương Thị Thanh Đ theo Hợp đồng số: 29/HĐ-TTMMVC ngày 13 tháng 02 năm 2015. Lô đất nền D24 có vị trí tứ cận như sau:*

Hướng Đông giáp lô D25 có số đo chiều dài 17,44 mét;

Hướng Tây giáp lô D23 có số đo chiều dài 17,44 mét;

Hướng Nam giáp vỉa hè đường 1/5 có số đo chiều ngang 4,49m;

Hướng Bắc giáp hệ thống thoát nước có số đo chiều dài 5 mét.”

Ngoài ra, án phúc thẩm còn tuyên về án phí; quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 03/11/2020, ông Trần Nguyễn Hoàng M có đơn yêu cầu xem xét lại bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm nói trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 208/QĐKNĐT-VKS-DS ngày 23/8/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 138/2019/DS-PT ngày 11/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, yêu cầu Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm nêu trên để xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 254/2021/DS-GĐT ngày 18/11/2021 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 138/2019/DS-PT ngày 11/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã xét xử vụ án “*Tranh chấp về hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng*” giữa nguyên đơn ông Trần Nguyễn Hoàng M, bà Trương Thị Thanh Đ; bị đơn là Công ty trách nhiệm hữu hạn H (nay là Công ty cổ phần H); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lý Thị S và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng để giải quyết lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

- Ngày 12/6/2019, nguyên đơn ông Trần Nguyễn Hoàng M kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm nêu trên. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại vụ án theo hướng:

+ Xem xét đánh giá lại giá trị pháp lý của các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập và bị đơn cung cấp.

+ Buộc tổng Công ty H phải thực hiện đúng theo hợp đồng số 29 đã ký kết ngày 13/02/2015.

+ Xử lý hành vi bán cho nhiều người cùng một lô đất số D24.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và yêu cầu Tòa án xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, cụ thể: Buộc Công ty TNHH H (nay Công ty cổ phần H) tiếp tục thực hiện hợp đồng số 29 đã ký với gia đình ông, bà ngày 13/02/2015 là giao cho nguyên đơn 01 nền nhà nằm một phần trong lô D25 do bà Lý Thị S đã xây dựng nhà ở; giải quyết hậu quả vi phạm hợp đồng do chậm giao nền nhà lô D24 với số tiền là 843.525.900 đồng và hủy phần diện tích 78,3m² (diện tích lô đất nền D24), thuộc một phần thửa đất số 303, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại đường 1/5, Trung tâm thương mại thị xã C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 747464 cấp cho bà S ngày 14/10/2020; xem xét hành vi bán cho nhiều người cùng một lô đất số D24; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn yêu cầu phản tố; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của

kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Nguyễn Hoàng M đảm bảo về mặt hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo, còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên đủ điều kiện để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lý Thị S vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa; việc vắng mặt của bà S không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn ông Trần Nguyễn Hoàng M và bà Trương Thị Thanh Đ (gọi tắt là nguyên đơn) cho rằng, giữa nguyên đơn và Công ty TNHH H (gọi tắt là bị đơn) có ký kết hợp đồng số 29/HĐ-TTMMVC, về việc hợp tác đầu tư xây dựng hạ tầng nhà ở, trong thời gian giao nền nhà là 12 tháng thì bị đơn có trách nhiệm bàn giao cho nguyên đơn 01 lô đất nền ký hiệu theo bản vẽ là D24, diện tích (4,5m x 18m) 81m²; tọa lạc tại Trung tâm thương mại thị xã C; Đơn giá đất nền là 14.000.000 đồng/m². Tổng giá trị góp vốn là 1.134.000.000 đồng và cũng trong ngày 13/02/2015 thì giữa ông Trần Nguyễn Hoàng M với Công ty TNHH H có ký phục lục hợp đồng số 01 (Theo hợp đồng số 29/HĐ-TTMMVC ngày 13/2/2015) với các điều khoản là bên A đồng ý giảm 10% trên giá trị hợp đồng cho bên B, số tiền giảm 10% sẽ được khấu trừ dần theo từng đợt thanh toán. Tuy nhiên, nguyên đơn đã hoàn thành đóng góp đúng 95% theo giá trị hợp đồng, tương ứng số tiền là 937.251.000 đồng cho bị đơn nhưng bị đơn lại giao lô D24 đã ký kết hợp đồng với nguyên đơn cho bà S. Nên các nguyên đơn không đồng ý và khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng là giao lô D24 nằm 01 phần trong lô D25 do bà S đã cất nhà ở và yêu cầu xử lý việc bị đơn bán một lô đất cho nhiều người, trong khi đã thu tiền của nguyên đơn.

[2.2] Đại diện của bị đơn thừa nhận có ký hợp đồng nêu trên với các nguyên đơn, đối tượng hợp đồng và thời gian thực hiện hợp đồng đúng như nguyên đơn trình bày. Giá trị của hợp đồng là 1.134.000.000 đồng (giảm đi 10% là 1.020.600.000 đồng). Sau khi ký hợp đồng, ông M và bà Đ đã góp vốn 03 đợt với tổng số tiền là 937.251.000 đồng. Theo hợp đồng, sau 03 đợt góp vốn thì nguyên đơn phải góp số tiền đạt 95%, nhưng các nguyên đơn góp không đủ nên

phải thanh toán cho công ty tiền lãi 1,5%/tháng tổng số tiền chậm góp vốn của 38 tháng và tiền đóng 10 cọc bê tông nền D24 nên công ty chưa lập biên bản giao nền D24 cho ông M, bà Đ. Nay bị đơn yêu cầu các nguyên đơn trả số tiền là 494.451.300 đồng.

[2.3] Bà Huỳnh Thị Ngọc D là người đại diện theo ủy quyền của bà Lý Thị S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng ngày 07/8/2016, Công ty cổ phần H có ký Hợp đồng số: 25/2016/HĐGV-TKH về việc góp vốn đầu tư xây dựng nhà ở thuộc Trung tâm thương mại thị xã C, tỉnh Sóc Trăng - Giai đoạn 1. Phần diện tích đất 174m² thuộc lô nền D25 và D26 nhập lại (nay là lô D25) khu D đường 1/5 với giá 2.500.000 đồng/m². Sau khi ký hợp đồng Công ty cổ phần H đã tiến hành lập biên bản giao nền nhà theo Biên bản số: 25/2016/BB-TKH và tiến hành xây dựng cơ bản đã hoàn thành và chuẩn bị bàn giao nhà và đất theo hợp đồng đã ký kết.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn thì Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vào ngày 13/02/2015 bị đơn Công ty TNHH H (nay là Công ty cổ phần H) do ông Lại Tấn H Giám đốc làm đại diện có ký Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng hạ tầng nhà ở số 29/HĐ-TTTMVC với các nguyên đơn ông M và bà Đ trong Dự án Trung tâm thương mại thị xã C, tỉnh Sóc Trăng - Giai đoạn 1. Theo hợp đồng, thì nguyên đơn đồng ý góp vốn bằng tiền cho bị đơn để bị đơn giao cho nguyên đơn nền nhà ký hiệu theo bản vẽ là lô D24, diện tích 81m², tọa lạc tại Trung tâm thương mại thị xã C, đơn giá góp vốn 14.000.000 đồng/1m². Tổng giá trị góp vốn sau khi trừ đi 10% thì còn là 1.020.600.000 đồng. Các bị đơn đã góp vốn được 03 đợt là 937.251.000 đồng cụ thể như sau: đợt 01, góp 50.000.000 đồng vào ngày 13/02/2015; đợt 02 góp được 265.180.000 đồng vào ngày 23/3/2015 và đợt 03 góp được 631.071.000 đồng ngày 16/5/2018.

[3.2] Tuy nhiên, nguyên đơn cho rằng vị trí tranh chấp là D24 nằm 01 phần trong lô nền D25 có diện tích 78,4m² hiện là lô đất do bà Lý Thị S đã xây dựng nhà kiên cố, còn bị đơn thì xác định vị trí lô nền D24 có diện tích 78,3m² là phần đất trống Tòa án đã thẩm định. Như vậy, các bên không thống nhất về vị trí lô đất tranh chấp là lô nền D24 hay lô D24 nằm một phần trong lô nền D25. Ngoài ra, các nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chịu hậu quả khi vi phạm hợp đồng do chậm giao nền nhà lô D24 với số tiền là 843.525.900 đồng và hủy phần diện tích 78,4m² (diện tích lô đất nền D24), thuộc một phần thửa đất số 303, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại đường 1/5, Trung tâm thương mại thị xã C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 747464 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng đã cấp cho bà S ngày 14/10/2020. Phía bị đơn phản tố cho rằng các nguyên đơn góp không đủ số tiền 95%, nên phải trả lãi và tiền đóng 10 cọc bê tông với số tiền là 494.451.300 đồng.

[3.3] Nguyên đơn cho rằng, vị trí nền đất tranh chấp là lô D24 nằm 1 phần trong lô D25 hiện nay do bà Lý Thò S đã xây dựng nhà ở kiên cố là vị trí

lô đất trong hợp đồng ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn vào ngày 13/02/2015 chính là lô nền số D24. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, nguyên đơn có cung cấp cho Tòa án bản vẽ quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm thương mại thị xã C (BL 38), đây là sơ đồ vị trí, giới hạn nhà đất dự án. Tuy nhiên, tại biên bản xác minh ngày 05/9/2019 đối với Ủy ban nhân dân thị xã C, thì ông Châu Tấn T là Phó phòng Quản lý đô thị thị xã C xác nhận bản vẽ do nguyên đơn cung cấp không phải là bản vẽ được Ủy ban nhân dân thị xã C phê duyệt. Sơ đồ phân lô năm 2015, điều chỉnh năm 2018 do Ủy ban nhân dân thị xã C cung cấp thì mới có ý nghĩa trong việc xem xét vị trí các lô đất trong dự án này. Do đó, việc xác định vị trí, tọa độ lô D24 phải căn cứ trên sơ đồ, hạn mục phân lô theo bản vẽ của Ủy ban nhân dân thị xã C cung cấp cho Tòa án thì mới chính xác. Đồng thời, bản vẽ do nguyên đơn cung cấp chỉ là bản vẽ thể hiện về kiến trúc cảnh quan, đánh giá đất, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, quy hoạch cấp nước, thoát nước, điện chiếu sáng không phải là sơ đồ phân lô được Ủy ban nhân dân thị xã C phê duyệt.

[3.4] Căn cứ theo Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng hạ tầng nhà ở số 29/HĐ-TTMMVC ngày 13/02/2015, được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn, thì tại Điều 1 của hợp đồng có quy định “...*Kích thước và diện tích nền nhà sẽ được xác định cụ thể theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” của Lô đất của cơ quan có thẩm quyền cấp...*” Tại phiên tòa hôm nay bị đơn trình bày là từ khi ký hợp đồng cho đến nay hai bên chưa tiến hành xác định vị trí, tọa độ cũng như tiến hành lập biên bản bàn giao nền đất trên thực địa. Hai bên chỉ ký hợp đồng trên giấy tờ, không có tiến hành xác định thực tế lô D24 nằm vị trí nào. Theo hiện trạng bản vẽ thiết kế của Công ty năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2018 được Ủy ban nhân dân thị xã C cung cấp thể hiện theo sơ đồ năm 2015 lô D có 26 nền (từ lô 01 đến lô 13 và từ lô 14 đến lô 26) đến năm 2018 thì được sửa đổi, bổ sung lô D có 25 nền (từ lô 01- lô 13 và từ lô 14 – lô 25) do lô nền 25 và lô nền 26 nhập lại thành lô D25.

Như vậy, có thể khẳng định rằng số thứ tự nền trong hợp đồng không có thay đổi so với thiết kế phân lô. Do vị trí, tứ cận, mốc ranh, biên bản bàn giao lô đất trên thực tế hai bên chưa xác định. Do đó, không có căn cứ xác định lô D24 nằm 1 phần ở vị trí trong lô D25 hiện do bà S đang quản lý, sử dụng. Đồng thời hiện nay, lô D25 bà S đã xây dựng nhà kiên cố một trệt và 02 lầu, có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, tường gạch 10, nền lót gạch men.

[3.5] Đồng thời, qua đối chiếu với hồ sơ thiết kế cơ sở Dự án Trung tâm thương mại thị xã C - Giai đoạn 1 (tháng 6/2015) và tại Bản vẽ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm thương mại thị xã C, tỉnh Sóc Trăng - Giai đoạn 1 (tháng 10 năm 2017) cho thấy, lô D được phân thành nhiều lô đất nền, được đánh số lô đất nền theo thứ tự từ trái (Hướng Tây) sang phải (Hướng Đông) so với lô đất nền D24 và mỗi lô đất nền có ký hiệu lô khác nhau. Trong đó, lô đất nền D24 nằm liền sau lô đất nền D23 và liền trước lô đất nền D25. Nên lô đất nền D24 không phải là lô đất nền mà Công ty TNHH H đã ký hợp đồng bán cho bà Lý Thị S. Lô đất nền mà Công ty TNHH H đã xây dựng xong

là lô đất nền D25 và D26 nhập lại thành lô đất nền D25. Các lô đất bên trái (liền trước) lô đất nền D24 không bị điều chỉnh, thay đổi ký hiệu lô cũng như số đo chiều ngang của mỗi lô, nên không thay đổi vị trí của lô đất nền D24. Mặt khác, lô đất nền D25 và D26 nhập lại thành một lô đất nền D25 cũng không làm ảnh hưởng đến vị trí lô đất nền D24.

[3.6] Nguyên đơn kháng cáo cho rằng, hồ sơ thiết kế cơ sở Dự án Trung tâm thương mại thị xã C – Giai đoạn 1 (tháng 06/2015) là tài liệu không thật, tài liệu làm giả do bị đơn cung cấp; Tại bản vẽ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm thương mại thị xã C, tỉnh Sóc Trăng – Giai đoạn 1 (tháng 10/2017) tại trang số 03 và trang số 11 mâu thuẫn với nhau nên không có giá trị chứng minh khi xem xét tài liệu, chứng cứ này thì thấy rằng, ngoài lời trình bày của mình ra thì nguyên đơn không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ cho rằng các bản vẽ này là tài liệu giả mạo. Tại trang số 03 bản vẽ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm thương mại thị xã C, tỉnh Sóc Trăng – Giai đoạn 1 (tháng 10/2017) đây là bản vẽ quy hoạch sử dụng đất mặt bằng tổng thể phân lô, còn sơ đồ tại trang số 11 đây là sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan không phải là sơ đồ phân lô nên không có mâu thuẫn gì với nhau. Do đó, kháng cáo của bị đơn về phần này là không có căn cứ.

[3.7] Nguyên đơn cho rằng, cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định lô đất số D24, nhưng lô đất này không phải là đối tượng của hợp đồng, không phải là đối tượng khởi kiện của nguyên đơn, nên biên bản xem xét, thẩm định ngày 27/12/2018 của Tòa án cấp sơ thẩm không được xem là chứng cứ. Tại giai đoạn phúc thẩm thì Tòa án tạm ngừng phiên tòa và đến ngày 30/10/2019 Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng cũng đã tiến hành xem xét, thẩm định lại tài sản là phần đất bà S đang cất nhà ở và ngày 26/6/2023 thì Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng có tiến hành lập biên bản khảo sát Khu D thì từ Hướng Tây sang Hướng Đông (từ lô D14 đến lô D25) có các thửa đất từ 292 đến 303 và có giấy chứng nhận kèm theo. Tuy nhiên, việc xem xét, thẩm định tài sản này để xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chứ không phải xác định lô D24 là phần đất của bà S đang cất nhà. Nên kháng cáo này của nguyên đơn là cũng không có căn cứ.

[3.8] Nguyên đơn cho rằng, Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty TNHH H do bị đơn cung cấp là bản photo không có đóng dấu mộc của Công ty nên không được xem là chứng cứ, do đó yêu cầu thu thập Điều lệ bổ sung tổ chức hoạt động của Công ty thì thấy rằng, Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn đối với hợp đồng mà hai bên đã ký kết, không liên quan đến điều lệ hoạt động của Công ty, hay tranh chấp gì trong nội bộ công ty nên Tòa án không cần phải thu thập các tài liệu, chứng cứ này. Do đó, kháng cáo này của nguyên đơn cũng không có căn cứ.

[3.9] Nguyên đơn cho rằng, trong quá trình giải quyết tại giai đoạn sơ thẩm và giai đoạn phúc thẩm nguyên đơn có có đơn trình bày và xác định lô D24 có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp lô D25 cách vỉa hè 5,5m có số đo chiều dài 17,4m; Hướng Tây giáp lô D23 có số đo chiều dài 17,4m; Hướng Nam giáp vỉa hè đường 1/5 có số đo chiều ngang 4,5m và Hướng Bắc giáp cổng thoát

nước có số đo chiều ngang là 4,5m. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn trình bày các số liệu từ cận này là do nguyên đơn tự đưa ra khi nhìn vào sơ đồ bản vẽ mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án, không có thể hiện trong hợp đồng. Tuy nhiên, như nhận định tại phần [3.3] thì sơ đồ nguyên đơn cung cấp không được Ủy ban nhân dân thị xã C phê duyệt, nên kháng cáo này của nguyên đơn cũng không có căn cứ.

[3.10] Đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị xử lý hành vi bán cho nhiều người một Lô đất nền D24, trong khi đã thu tiền của nguyên đơn thì thấy rằng Lô nền D24 hiện nay vẫn để trống, bị đơn chưa bán cho ai, khi bị đơn giao đất nền cho nguyên đơn thì nguyên đơn lại không nhận, nên yêu cầu này của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[3.11] Đối với việc nguyên đơn ông M cho rằng, diện tích phần đất lô D24 theo hợp đồng ký kết là 81m², nhưng diện tích khi cấp phúc thẩm đo đạc, thẩm định tại vị trí phần đất của bà S mà nguyên đơn cho rằng chính là lô D24 chỉ có 78,3m² là không đúng theo hợp đồng thì thấy rằng, hai bên chỉ ký kết hợp đồng trên mặt giấy tờ, chưa có tiến hành bàn giao thửa đất ngoài thực địa. Mặt khác, căn cứ theo Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng hạ tầng nhà ở số 29/HĐ-TTMMVC ngày 13/02/2015, được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn thì tại Điều 1 của hợp đồng có quy định “...*Kích thước và diện tích nền nhà sẽ được xác định cụ thể theo “ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” của Lô đất của cơ quan có thẩm quyền cấp...*”. Như vậy, hiện nay Công ty cổ phần H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích lô D24 là 78,3m².

[3.12] Nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm hợp đồng do chậm giao nền nhà lô D24 với số tiền là 843.525.900 đồng và hủy phần diện tích 78,3m² (diện tích lô đất nền D24), thuộc một phần thửa đất số 303, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại đường 1/5, Trung tâm thương mại thị xã C. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 747464 cho bà S ngày 14/10/2020. Xét thấy, nguyên đơn ông M không có yêu cầu khởi kiện yêu cầu đối với nghĩa vụ chậm thực hiện hợp đồng. Mặt khác, tại thời điểm bàn giao đất hai bên xảy ra tranh chấp nên nguyên đơn kháng cáo yêu cầu thanh toán số tiền này là không có cơ sở xem xét giải quyết và vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên kháng cáo này không có căn cứ chấp nhận.

[3.13] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc nguyên đơn chưa nộp đủ 95% tương ứng số tiền còn phải nộp theo hợp đồng là 32.319.000 đồng và yêu cầu ông M và bà Đ phải thanh toán tiền phạt do vi phạm hợp đồng với số tiền là 378.132.300 đồng thì thấy rằng, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận từ khi ký kết hợp đồng cho đến nay, bị đơn chưa tiến hành bàn giao nền đất cho nguyên đơn. Bị đơn cho rằng có bàn giao đất cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn không nhận, nhưng lại không có chứng cứ gì chứng minh. Theo quy định tại Mục [3.3] Phương thức góp vốn thì khi nguyên đơn góp vốn đến lần thứ tư sau khi Bên B nhận bàn giao ranh mốc đất nền tại thực địa. Tuy nhiên, khi nguyên đơn góp vốn đến lần thứ 4 thì bị đơn vẫn chưa bàn giao đất trên thực địa cho

nguyên đơn. Việc nguyên đơn góp vốn lần đầu đợt 1 góp vốn 10% (sau khi ký hợp đồng) tương đương số tiền 987.147.000 đồng $\times$ 10% = 98.714.700 đồng, nhưng ông M và bà Đ đã nộp 50.000.000 đồng theo phiếu thu số 0011/PT-TKH ngày 13/02/2015 thì ông M và bà Đ nộp còn thiếu số tiền là 48.714.700 đồng. Tuy nhiên, sau đó thì bị đơn cũng không có phản đối hay yêu cầu gì đối với nguyên đơn, sau đó thì nguyên đơn tiếp tục góp vốn và bị đơn cũng tiếp tục nhận tiền góp vốn, nên xem như bị đơn mặc nhiên thừa nhận việc góp vốn này của nguyên đơn. Theo biên bản thẩm định và hiện tại Công ty cổ phần H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích lô D24 là 78,3m² thì nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn 03 đợt với số tiền là 937.251.000 đồng thì góp đủ 95% cho bị đơn $[(78,3\text{m}^2 \times 14.000.000 \text{ đồng} = 1.096.200.000 \text{ đồng}) - (10\% \times 096.200.000 \text{ đồng} = 109.620.000 \text{ đồng})] \times 95\%$. Cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn và buộc nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn số tiền góp vốn để đạt 95% là 538.650 đồng và số tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 243.573 đồng là không có căn cứ. Do đó, cần phải sửa án sơ thẩm theo nhận định trên, nên kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[3.14] Đối với yêu cầu thanh toán tiền đóng 10 cọc bê tông (củ bê tông) trên lô nền D24 với số tiền là 84.000.000 đồng có đính kèm hóa đơn giá trị gia tăng số 0000083 ngày 02/10/2018 thì thấy rằng, tại Hợp đồng góp vốn số 29 các bên đã ký kết, không có thỏa thuận bị đơn có trách nhiệm đóng cọc bê tông cho Lô đất. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông S thừa nhận mặc dù không có thỏa thuận, nhưng đóng 10 cọc bê tông tại lô đất nền D24 mục đích cũng để thuận tiện cho việc xây dựng nhà sau này, để phù hợp với hồ sơ thiết kế của Trung tâm thương mại thị xã C, tỉnh Sóc Trăng - Giai đoạn 1. Tuy nhiên, ông M và bà Đ không thừa nhận có thỏa thuận đóng cọc bê tông nên không đồng ý thanh toán tiền đóng 10 cọc bê tông. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bị đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4] Từ những phân tích trên, xét toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Nguyễn Hoàng M là có căn cứ chấp nhận một phần liên quan đến vi phạm thời gian góp vốn và vi phạm hợp đồng góp vốn, còn các phần khác là không có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm các nguyên đơn ông M và bà Đ không đồng ý nhận lô Đất mà bị đơn cho rằng là lô D24 trong hợp đồng (Phần đất trồng), mà chỉ đồng ý nhận lô đất hiện nay mà gia đình bà S đã xây dựng nhà kiên cố, phần đất có diện tích theo hợp đồng là 81m², có chiều ngang là 4,5m và chiều dài là 18m. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm lại tuyên xử buộc bị đơn Công ty cổ phần H giao lô đất nền D24 cho nguyên đơn ông Trần Nguyễn Hoàng M và bà Trương Thị Thanh Đ theo Hợp đồng số: 29/HĐ-TTTMVC ngày 13 tháng 02 năm 2015. Lô đất nền D24 là không đúng theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Do đó, cấp phúc thẩm cần hủy phần tuyên này của cấp sơ thẩm thì mới đảm bảo việc giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Do trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn không có yêu cầu hủy

hợp đồng, mà chỉ tranh chấp về vị trí và đối tượng hợp đồng, nếu trong quá trình thực hiện hợp đồng mà có phát sinh tranh chấp thì các bên có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo điều khoản hợp đồng đã thỏa thuận.

[6] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Do bản án sơ thẩm bị sửa và hủy một phần, nên án phí sơ thẩm cũng cần được xác định lại như sau:

[7.1] Các nguyên đơn ông Trần Nguyễn Hoàng M, bà Trương Thị Thanh Đ phải nộp số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000906 ngày 07/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C. Ông M và bà Đ đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

[7.2] Bị đơn Công ty cổ phần H phải chịu 23.778.052 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 11.889.026 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003956 ngày 14/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C. Công ty cổ phần H còn phải nộp số tiền 11.889.026 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa, nên nguyên đơn ông Trần Nguyễn Hoàng M không phải chịu và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2, 3 Điều 308, khoản 2 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Nguyễn Hoàng M. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Sóc Trăng như sau:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 93, khoản 1 Điều 244, Điều 147, Điều 271, khoản 1 Điều 273, Điều 278, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều 385, Điều 386, Điều 398, Điều 401, Điều 403, Điều 418 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ khoản 1, 4, 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Trần Nguyễn Hoàng M, bà Trương Thị Thanh Đ về việc:

1.1. Yêu cầu bị đơn Công ty cổ phần H phải thực hiện nghĩa vụ giao lô đất nền D24 theo Hợp đồng số: 29/HĐ-TTMMVC ngày 13 tháng 02 năm 2015 là một phần đất mà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị S đã xây dựng nhà ở kiên cố;

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Nguyễn Hoàng M và bà Trương Thị Thanh Đ yêu cầu xử lý hành vi của Công ty cổ phần H bán lô đất nền D24 cho nhiều người.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty cổ phần H đối với các nguyên đơn ông Trần Nguyễn Hoàng M và bà Trương Thị Thanh Đ về việc:

2.1. Trả tiền góp vốn cho Công ty cổ phần H để đạt 95% tương ứng số tiền 32.319.000 đồng;

2.2. Trả tiền lãi do chậm góp vốn tương ứng số tiền 378.132.300 đồng;

2.3. Tiền đóng 10 cọc bê tông tương ứng số tiền 84.000.000 đồng.

3. Hủy một phần bản án sơ thẩm đối với phần tuyên xử “ *Buộc bị đơn Công ty cổ phần H giao lô đất nền D24 cho nguyên đơn ông Trần Nguyễn Hoàng M và bà Trương Thị Thanh Đ theo Hợp đồng số: 29/HĐ-TTMMVC ngày 13 tháng 02 năm 2015. Lô đất nền D24 có vị trí tứ cận như sau:*

- *Hướng Đông giáp lô D25 có số đo chiều dài 17,44 mét;*

- *Hướng Tây giáp lô D23 có số đo chiều dài 17,44 mét;*

- *Hướng Nam giáp vỉa hè đường 1/5 có số đo chiều ngang 4,49m;*

- *Hướng Bắc giáp hệ thống thoát nước có số đo chiều dài 5 mét.”*

4. Án phí sơ thẩm:

4.1. Các nguyên đơn ông Trần Nguyễn Hoàng M, bà Trương Thị Thanh Đ phải nộp số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000906 ngày 07/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C. Ông M và bà Đ đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Bị đơn Công ty cổ phần H phải chịu 23.778.052 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 11.889.026 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003956 ngày 14/9/2018 của

Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C. Công ty cổ phần H còn phải nộp thêm số tiền 11.889.026 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Trần Nguyễn Hoàng M không phải chịu, ông M được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007974, ngày 14/6/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục THADS thị xã C;
- TAND thị xã C;
- Lưu: TDS, HSVA.

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

(Đã ký)

Hồ Văn Phụng