

Bản án số: **818/2019/DS-PT**
Ngày: 18-9-2019
V/v tranh chấp hợp đồng góp vốn
mua bán căn hộ.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Quốc Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Thor

Ông Nguyễn Thanh Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Anh – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Đào Thị Xuân Hồng – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 12/9/2019 và ngày 18/9/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số
298/2019/TLPT-DS ngày 20 tháng 6 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng
góp vốn mua bán căn hộ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2019/DS-ST ngày 14/5/2019 của Tòa án
nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3716/2019/QĐ-PT
ngày 19/8/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Phương H, sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: 108 đường QT, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 983 đường Phạm Văn B, Phường A, quận G, Thành phố
Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty Cổ phần Địa ốc và Đầu tư P

Trụ sở: 33 đường Phan H, Phường N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quang H, sinh năm 1981 (Hợp
đồng ủy quyền ngày 02/4/2018) (có mặt)

Địa chỉ: 42 T2, phường N, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Ngô Trọng H–
Công ty luật TNHH Luật H và cộng sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp (có
mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh V

Trụ sở: (Lầu 6) Số 9-19 đường H, phường Nguyễn Thái B, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lâm Hoàng T, sinh năm 1992 (Theo Giấy ủy quyền số: 23/GUQ-CNT ngày 31/7/2019) (có mặt)

2/ Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Kinh doanh B

Trụ sở: 118/107/6 đường Phan H, Phường N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Lương T, sinh năm 1952; Chức danh: Giám đốc (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại Đơn khởi kiện ngày 12/01/2018 và tại phiên tòa nguyên đơn là bà Hoàng Thị Phương H trình bày:

Ngày 03/8/2009 bà có ký với Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Kinh doanh B (sau đây gọi là Công ty B) 06 hợp đồng góp vốn mua bán căn hộ (sau đây gọi là 06 Hợp đồng) tại dự án chung cư Phú L, tại địa chỉ 102 Phan H, Phường N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi là Dự án) cụ thể như sau:

- Hợp đồng số: 32 HĐGV/2009/BNT, mã căn hộ B3 tầng 9, giá trị hợp đồng 861.120.000 đồng;

- Hợp đồng số: 33 HĐGV/2009/BNT, mã căn hộ B5 tầng 9, giá trị hợp đồng 852.248.000 đồng;

- Hợp đồng số: 34 HĐGV/2009/BNT, mã căn hộ B6 tầng 9, giá trị hợp đồng 817.440.000 đồng;

- Hợp đồng số: 35 HĐGV/2009/BNT, mã căn hộ B7 tầng 9, giá trị hợp đồng 798.000.000 đồng;

- Hợp đồng số: 36 HĐGV/2009/BNT, mã căn hộ C1 tầng 9, giá trị hợp đồng 673.920.000 đồng;

- Hợp đồng số: 37 HĐGV/2009/BNT, mã căn hộ C2 tầng 9, giá trị hợp đồng 659.520.000 đồng.

Tất cả 06 Hợp đồng trên đều giao nhà vào tháng 8/2011.

Thực hiện 06 Hợp đồng: Trong các ngày 03/8/2009, 09/12/2009 và ngày 22/12/2009 bà đã giao cho Công ty B là 3.810.000.000 đồng, cụ thể như sau: Hợp đồng số: 32 HĐGV/2009/BNT thanh toán 750.000.000 đồng; Hợp đồng số: 33 HĐGV/2009/BNT thanh toán 750.000.000 đồng; Hợp đồng số: 34 HĐGV/2009/BNT thanh toán 610.000.000 đồng; Hợp đồng số: 35 HĐGV/2009/BNT thanh toán 700.000.000 đồng; Hợp đồng số: 36 HĐGV/2009/BNT thanh toán 500.000.000 đồng và Hợp đồng số: 37 HĐGV/2009/BNT thanh toán 500.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, được biết ngày 16/6/2010 Công ty B đã chuyển nhượng dự án trên cho Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh V (sau đây gọi là Công ty V). Ngày 19/02/2016 Công ty V chuyển nhượng toàn bộ dự án trên cho Công ty Cổ phần Địa ốc và Đầu tư P (sau đây gọi là Công ty P) theo Quyết định số 648/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Quá trình Công ty P thi công dự án trên bà đã nhiều lần làm việc, yêu cầu Công ty P giải quyết quyền lợi cho bà về các hợp đồng góp vốn mua bán căn hộ tại dự án chung cư Phú L nhưng đến nay Công ty P không giải quyết mà vẫn rao bán các căn hộ.

Bà đã gửi nhiều đơn khiếu nại đến các cơ quan ban ngành, đến ngày 12/10/2017 thì Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 10255/STP-VB gửi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nêu rõ: Căn cứ điểm a, b, khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Công ty P phải kế thừa toàn bộ các quyền và nghĩa vụ phát sinh của Công ty Vật Tư, trong đó bao gồm cả nghĩa vụ của Công ty V kế thừa từ Công ty B chưa được giải quyết dứt điểm. Công ty P đã kinh doanh, xây căn hộ để bán nên Công ty P phải kế thừa nghĩa vụ, nay bà khởi kiện yêu cầu Công ty P phải trả lại cho bà 3.810.000.000 đồng là số tiền bà đã góp vốn để mua căn hộ tại Chung cư Phú Long.

Bà Nguyễn Thị Dạ M là người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn – Công ty P trình bày:

1. Về trách nhiệm giải quyết tranh chấp đối với yêu cầu của nguyên đơn:

Ngày 28/07/2015 Công ty V có văn bản cam kết số: 240/2015/CNT-QLDA gửi cho Hội Đồng chuyển nhượng dự án và Cục Thi hành án dân sự cam kết chịu trách nhiệm trong việc giải quyết tranh chấp phát sinh với Công ty B và bên thứ ba có liên quan đến dự án. Ngày 06/11/2015 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 10721/VPDTMT giao cho Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra kỹ về cơ sở pháp lý trước khi giải quyết hồ sơ chuyển nhượng dự án. Ngày 19/11/2015 Sở Tư pháp có Văn bản số 6248/STP-VB trình Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, nội dung văn bản cũng đã nói rõ về việc Công ty V cam kết chịu trách nhiệm giải quyết các tranh chấp phát sinh với Công ty B và bên thứ ba. Nên ngày 19/02/2016, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mới có Quyết định số 648/QĐ-UBND về việc chấp thuận cho chuyển nhượng dự án Chung cư Phú L. Ngày 25/10/2016, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 5628/QĐ-UBND về sửa đổi Quyết định số 648/QĐ-UBND ngày 19/02/2016.

Liên quan đến việc mua căn hộ tại Chung cư Phú L với Công ty B. Quá trình giải quyết khiếu nại của các hộ dân, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Thông báo số 905/TB-VP ngày 01/12/2017, nội dung kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại cuộc họp giải quyết khiếu nại và điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc tại Chung cư Phú Long, Phường N, quận B, đề nghị làm rõ các nội dung liên quan đến việc mua căn hộ tại chung cư Phú L với Công ty B. Ngày 05/02/2018, Sở Xây dựng Thành phố

Hồ Chí Minh ra Thông báo số 925/TB-SXD-VP, tại Mục 4 trang 2 có nội dung đề nghị Công ty B và Công ty V báo cáo bằng văn bản về hồ sơ, tài liệu có liên quan đến việc ký kết Hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, góp vốn mua căn hộ với các công dân có liên quan. Vì đây là tình tiết mới phát sinh có liên quan đến dự án.

Vì vậy, ngày 02/04/2018, Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh ra Thông báo số 3719/TB-SXD-VP về Ý kiến kết luận của ông Trần Trọng Tuấn – Giám đốc Sở Xây dựng, tại cuộc họp giải quyết vướng mắc liên quan đến chung cư Phú L. Tại mục 2 đã kết luận rõ ràng về việc giải quyết các vấn đề liên quan đến các Hợp đồng góp vốn cho Công ty B.

Tiếp đến, ngày 29/05/2018, Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 6009/SXD-TT về việc liên quan đến Dự án đầu tư xây dựng chung cư Phú L và thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tại mục 4 cũng có kết luận “về trách nhiệm giải quyết các vấn đề liên quan đến hợp đồng góp vốn do Công ty B cung cấp nêu trên là trách nhiệm của Công ty V và Công ty B. Công ty P đã nhận chuyển nhượng Dự án nêu trên là phù hợp quy định của pháp luật. Do đó, trong trường hợp các bên góp vốn theo hợp đồng không đồng ý với việc giải quyết các vấn đề liên quan đến hợp đồng này của Công ty B và Công ty V thì có quyền nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền để được xem xét, giải quyết theo quy định, nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên”. Và tại mục 6.2 “về tranh chấp giữa của Công ty B, Công ty V và bên thứ ba (góp vốn) có liên quan (nếu có), các bên có liên quan có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền để được xem xét giải quyết theo quy định. Giao Sở Xây dựng có văn bản trả lời cho Công ty B, Công ty V và bên thứ ba (góp vốn) có liên quan, để biết và thực hiện theo quy định”.

Từ những cơ sở pháp lý và những vấn đề trên, với yêu cầu của bà H thì trách nhiệm giải quyết tranh chấp thuộc về Công ty V và Công ty B. Công ty P không liên quan đến việc giải quyết tranh chấp này.

2. Ý kiến về 06 (sáu) hợp đồng góp vốn mua bán căn hộ tại dự án chung cư cao tầng Phú L giữa bà H và Công ty B:

Thứ nhất, nội dung của hợp đồng này là trái quy định của pháp luật về Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản. Cụ thể: Hợp đồng được bà H ký với Công ty B vào năm 2009, tuy nhiên vào thời gian này dự án của Công ty B vẫn chưa được xây dựng phần móng của nhà ở. Tại biên bản bàn giao tài sản là dự án chung cư Phú L giữa Công ty B và Công ty V ngày 29/11/2013 cũng thể hiện phần móng của dự án chưa được tiến hành thi công. Cụ thể hơn, tại Tờ trình số: 05 của Hội đồng thẩm định chuyển nhượng dự án ngày 15/06/2015 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, tại phần I mục 1.2 về kết quả thực hiện có nêu rõ: “Dự án chung cư Phú Long, Phường N, quận B đến nay chưa được xây dựng, khu đất của dự án là đất trống, Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh V đang dừng lại ở hạng mục ép cọc và đào hầm công trình, có lưới B40 rào xung quanh khu đất của dự án”, tại phần III mục 1b về điều kiện chuyển nhượng dự án chung cư

Phú Lừ Công ty Vsang Công ty P cũng nêu rõ: “*Dự án chung cư Phú L, Phường N, quận B đến nay chưa được xây dựng, khu đất của dự án là đất trống...*”

Thứ hai, toàn bộ quá trình bàn giao dự án chung cư Phú L không có một văn bản nào ghi nhận về việc bàn giao nghĩa vụ hợp đồng giữa bà H và Công ty B cho bên nhận chuyển nhượng là Công ty V. Vì theo quy định chủ đầu tư cũ có trách nhiệm phải thông báo kịp thời, đầy đủ, công khai và giải quyết thỏa đáng quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng và các bên có liên quan. Nếu có thông báo bên thứ ba có liên quan thì Công ty V có trách nhiệm giải quyết kịp thời.

Thứ ba, bà H với vai trò là người đầu tư dự án chung cư, thì việc liên hệ để biết tiến độ thi công chung cư đến đâu và như thế nào. Nhưng trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng chung cư Phú Lừ Công ty B sang Công ty V. Qua một quá trình giải quyết của cơ quan có thẩm quyền, thông qua việc bán phát mại theo Quyết định số 851/2010/QĐST-KDTM của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng bà H không đưa ra bất kỳ ý kiến, khiếu nại hay tranh chấp nào để các bên biết và có trách nhiệm làm rõ vấn đề khi các bên tham gia chuyển nhượng dự án chung cư. Mãi sau này mới có khiếu nại thì được cơ quan có thẩm quyền giải quyết khiếu nại cụ thể trong những quyết định và văn bản đã nêu ở phần 1.

Thứ tư, dự án căn hộ chung cư Phú L được chuyển nhượng từ Công ty B sang Công ty V, sau đó Công ty V chuyển nhượng cho Công ty P. Việc chuyển nhượng được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật và cơ quan có thẩm quyền cho phép. Vì vậy, Công ty P không có trách nhiệm giải quyết và không có nghĩa vụ thanh toán đối với yêu cầu của bà H.

Với những nội dung trình bày như trên, Công ty P không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn.

Ông Lâm Hoàng T là người đại diện theo ủy quyền của Công ty V trình bày:

Ngày 23/01/2008 Công ty V và Công ty B ký hợp đồng hợp tác đầu tư dự án với nội dung cơ bản giai đoạn 1 là hợp tác đầu tư, sau khi Dự án đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật Công ty B sẽ chuyển nhượng toàn bộ dự án cho Công ty V. Ngay khi ký hợp đồng Công ty B phải ủy quyền cho Công ty V tổ chức thi công công trình, toàn quyền khai thác và kinh doanh sản phẩm (căn hộ và thương mại) để thu hồi vốn. Thực hiện hợp đồng hợp tác Công ty V đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho Công ty B, nhưng Công ty B không thực hiện đúng cam kết và vi phạm nghiêm trọng hợp đồng, Công ty B không trả tiền đã gây thiệt hại cho Công ty V.

Ngày 30/11/2009 Công ty V đã khởi kiện Công ty B. Ngày 6/6/2010, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 851/2010/QĐST-KDTM về việc công nhận thỏa thuận của các đương sự, xác nhận giá trị tài sản được bảo đảm để thi công dự án là 46 tỷ đồng, dự nợ đến ngày 8/9/2010 là 50.677.990.907 đồng, Quyết định đã có hiệu lực pháp luật và

đã được đưa ra thi hành theo đúng quy định của pháp luật. Quá trình thi hành án ông Nguyễn Lương T là Người đại diện theo pháp luật của Công ty B vắng mặt tại các buổi làm việc và không tự nguyện thi hành án nên ngày 26/10/2010, Cục Thi hành án dân sự đã cưỡng chế thi hành án. Căn cứ theo Quyết định của Tòa án, đề nghị của Cục Thi hành án, ý kiến tham mưu của (Sở Xây dựng, Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên Môi trường) ngày 3/01/2013 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ra Quyết định số 17/UBND-PCNC chuyển giao dự án Phú Long cho Công ty V.

Do khó khăn về tài chính, để tái cấu trúc hoạt động, Công ty V đã chuyển nhượng lại Dự án cho Công ty P. Việc chuyển nhượng Dự án đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận tại Quyết định số 648/QĐ-UBND ngày 19/02/2016, điều chỉnh tại Quyết định số 5628/QĐ-UBND ngày 25/10/2016.

Các hợp đồng góp vốn, hợp đồng mua bán căn hộ đều được ký kết giữa một bên là cá nhân và một bên là Công ty B do ông Nguyễn Lương T đại diện mà không có sự tham gia hoặc liên hệ gì với Công ty V nên các giao dịch này không phát sinh quyền, nghĩa vụ nào đối với Công ty V. Công ty V và Công ty B chỉ có quan hệ kinh tế, tranh chấp phát sinh đã được Tòa án, Cơ quan thi hành án giải quyết. Việc chuyển nhượng Dự án từ Công ty B sang Công ty V và từ Công ty V sang Công ty P là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật. Công ty B là người trực tiếp nhận tiền từ các hộ dân nên để giải quyết vụ án được khách quan thì đề nghị Tòa án yêu cầu đại diện Công ty B có mặt. Hơn nữa, về các hợp đồng góp vốn tại thời điểm Công ty B nhận tiền từ bà H thì dự án chưa thi công phân móng và theo quy định của pháp luật thì chủ đầu tư không được huy động hơn 70% giá trị căn hộ trước khi bàn giao. Vì vậy, các hợp đồng giao kết giữa bà H và Công ty B là trái quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Lương T là người đại diện theo pháp luật của Công ty B trình bày:

Năm 2008 Công ty B và Công ty V hợp tác với nhau để thực hiện dự án chung cư Phú L tại 102 Phan H, Phường N, quận B, để thực hiện dự án chúng tôi phải bán căn hộ để có tiền bổ sung xây dựng dự án. Ngày 03/8/2009 Công ty B có ký 06 hợp đồng góp vốn mua bán căn hộ với bà H như bà H đã trình bày. Tổng số tiền Công ty B nhận của bà H qua 06 Hợp đồng góp vốn mua bán căn hộ là 3.810.000.000 đồng. Đối với yêu cầu của bà H đối với Công ty P, Công ty B đề nghị Tòa án xem xét giải quyết chấp nhận yêu cầu của bà H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2019/DS-ST ngày 14/5/2019 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn – bà Hoàng Thị Phương H.

- Buộc Công ty Cổ phần Địa ốc và Đầu tư P có trách nhiệm trả cho bà Hoàng Thị Phương H 3.810.000.000đ (Ba tỷ tám trăm mười triệu đồng) theo 06 Hợp đồng góp vốn mua bán căn hộ (Hợp đồng số: 32 HĐGV/2009/BNT; Hợp

đồng số: 33 HĐGV/2009/BNT; Hợp đồng số: 34 HĐGV/2009/BNT; Hợp đồng số: 35 HĐGV/2009/BNT; Hợp đồng số: 36 HĐGV/2009/BNT; Hợp đồng số: 37 HĐGV/2009/BNT) tại dự án chung cư Phú L tại địa chỉ 102 Phan H, Phường N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 03/8/2009 giữa bà Hoàng Thị Phương H và Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Kinh doanh B ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Kể từ ngày có Đơn yêu cầu thi hành án của bà Hoàng Thị Phương H cho đến khi thi hành án xong, Công ty Cổ phần Địa ốc và Đầu tư P còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2/ Về chi phí giám định: Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh V phải chịu 1.200.000đ (Một triệu hai trăm ngàn đồng) chi phí giám định. Chi phí giám định Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh V đã nộp.

3/ Về địa điểm thi hành: Thi hành tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

4/ Về án phí sơ thẩm: Công ty Cổ phần Địa ốc và Đầu tư P phải chịu 108.200.000đ (Một trăm linh tám triệu hai trăm ngàn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà Hoàng Thị Phương H 54.100.000đ (Năm mươi tư triệu một trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2017/0007584 ngày 12/01/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 22/5/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân quận B có Quyết định số 03/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm.

Ngày 22/5/2019, Công ty P làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 29/5/2019, Công ty V làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của Công ty P trình bày:

- 06 Hợp đồng góp vốn giữa bà Hoàng Thị Phương H và Công ty B là hợp đồng vô hiệu vì:

+ Hợp đồng được bà H ký với Công ty B vào năm 2009, tuy nhiên vào thời gian này dự án của Công ty B vẫn chưa được xây dựng phần móng. Theo biên bản bàn giao tài sản là dự án chung cư Phú L giữa Công ty B và Công ty V ngày 29/11/2013 thể hiện phần móng của dự án chưa được tiến hành thi công. Tại Tờ trình số 05 của Hội đồng thẩm định chuyển nhượng dự án ngày 15/06/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tại phần I mục 1.2 về

kết quả thực hiện có nêu rõ: “*Dự án chung cư Phú Long, Phường N, quận B đến nay chưa được xây dựng, khu đất của dự án là đất trống, Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh V đang dừng lại ở hạng mục ép cọc và đào hầm công trình, có lưới B40 rào xung quang khu đất của dự án*”, tại phần III mục 1b về điều kiện chuyển nhượng dự án chung cư Phú L từ Công ty V sang Công ty P nêu rõ: “*Dự án chung cư Phú L, Phường N, quận B đến nay chưa được xây dựng, khu đất của dự án là đất trống*”.

+ Bà H không cung cấp hóa đơn để có căn cứ chứng minh thời điểm bà H và Công ty B giao dịch với nhau, bà H chỉ đưa ra được 06 bản hợp đồng và biên bản xác nhận của Công ty B có nhận tiền của bà H. Việc ký kết và việc nhận tiền giữa hai bên là bà Hoàng Thị Phương H và Công ty B là do hai bên thừa nhận với nhau trong khi dự án tại thời điểm đó theo Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở không cho phép, đồng thời quá trình bàn giao dự án cho Công ty V cũng không có biên bản nào ghi nhận Công ty B bàn giao những khách hàng ký kết mua căn hộ tại thời điểm chuyển giao. Điều này là trái với điểm b khoản 1 Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, quy định như sau: “*Chuyển giao hồ sơ liên quan cho bên nhận chuyển nhượng; thông báo kịp thời, đầy đủ, công khai và giải quyết thỏa đáng quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng và các bên liên quan tới dự án, phần dự án chuyển nhượng*”.

Như vậy, 06 Hợp đồng giữa bà H ký kết với Công ty B ngày 03/8/2009 là vô hiệu theo quy định của pháp luật.

- Về pháp lý chuyển nhượng dự án: Công ty P nhận chuyển nhượng Dự án nêu trên là phù hợp quy định của pháp luật tại khoản 1, khoản 3 Điều 6 Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản.

Đến thời điểm này không có văn bản nào giữa Công ty B, Công ty V và Công ty P về việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ từ Công ty B, Công ty V và Công ty P đối với 06 Hợp đồng.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của Công ty V trình bày:

- Công ty V xác nhận không có văn bản nào của Công ty B bàn giao về những hộ dân đã mua căn hộ trước đây với Công ty B cho Công ty V. Đồng ý với yêu cầu cũng như trình bày của Công ty P.

- Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của Công ty Vật tư: Sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Hoàng Thị Phương H trình bày:

- Bà xác định 06 Hợp đồng ký với Công ty B là hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai. Khi mua bán căn hộ, thời gian bàn giao căn hộ là tháng 8/2011 tuy nhiên khi đó do không đề ý nên đến khoảng năm 2013 bà mới đi khiếu nại tại Ủy ban nhân dân Phường N, quận B. Thực tế bà ký và chuyển

tiền mua bán 07 căn hộ nhưng bà chỉ còn giữ được hồ sơ của 06 Hợp đồng nên bà chỉ đi kiện đối với 06 Hợp đồng

- Bà khởi kiện yêu cầu Công ty P trả cho bà số tiền 3.810.000.000 đồng (Ba tỷ tám trăm mười triệu đồng) theo 06 Hợp đồng góp vốn mua bán căn hộ vì Công ty P là người kế thừa quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty V.

- Bà xác nhận bà không có thỏa thuận nào giữa bà và Công ty B, Công ty V và Công ty P về việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ từ Công ty B, Công ty V và Công ty P đối với 06 Hợp đồng.

- Bà xác định không có yêu cầu gì đối với Công ty B, hiện tại không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà chỉ yêu cầu Công ty P trả tiền cho bà.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty P và Công ty V, không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận B. Y án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Chủ tọa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật, những người tham gia phiên tòa đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo luật định.

Về nội dung: Tại thời điểm các bên ký 06 Hợp đồng góp vốn mua bán căn hộ ngày 03/8/2009, Công ty B chưa đáp ứng điều kiện đủ điều kiện để đưa vào kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai đối với các căn hộ tại Dự án. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty P thanh toán 3.810.000.000 đồng là không có cơ sở.

Do 06 Hợp đồng này vô hiệu nên cấp sơ thẩm cần thông báo cho nguyên đơn biết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu khi đương sự có yêu cầu. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của Công ty P, Công ty V và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận B; Hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đương sự trình bày ý kiến, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về hình thức:* Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận B trong hạn luật định nên được chấp nhận.

Đơn kháng cáo của Công ty P và Công ty V trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

Về thủ tục tố tụng xét xử vắng mặt đương sự: Công ty B được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296

Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Công ty B.

[2]. Về nội dung kháng nghị và kháng cáo:

[2.1.] Về 06 Hợp đồng góp vốn mua bán căn hộ:

[2.1.1]. Theo sự thừa nhận của bà H và nội dung 06 Hợp đồng thì đây là hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai.

[2.1.2] Theo quy định Luật Nhà ở năm 2005 và Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở 2005 thì việc đưa vào kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

- Khoản 1 Điều 39 Luật Nhà ở năm 2005 quy định: *“Phương thức mua bán, cho thuê nhà ở thương mại được thực hiện thông qua hình thức trả tiền một lần hoặc trả chậm, trả dần. Trường hợp chủ đầu tư huy động vốn từ tiền ứng trước của người có nhu cầu mua hoặc thuê nhà ở thì chỉ được áp dụng trong trường hợp thiết kế nhà ở đã được phê duyệt và đã được xây dựng xong phần móng”*.

- Khoản đ Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở 2005 quy định: *“Đối với trường hợp huy động vốn theo hình thức quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng mua bán nhà ở sau khi đã có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt, đã xây dựng xong phần móng của nhà ở, đã hoàn thành thủ tục mua bán qua sàn giao dịch bất động sản theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và đã thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án phát triển nhà ở theo quy định tại điểm e khoản này.*

Việc xây dựng xong phần móng của nhà ở (kể cả công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp) quy định tại điểm này được xác định là giai đoạn đã thi công xong phần đài giằng móng (bao gồm cả phần xử lý nền nếu có) hoặc tới độ cao mặt bằng sàn của tầng thấp nhất của công trình nhà ở đó và được nghiệm thu kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng”.

[2.1.3]. Căn cứ 02 các tài liệu sau:

- Biên bản bàn giao tài sản là dự án chung cư Phú L giữa Công ty B và Công ty V ngày 29/11/2013 thể hiện phần móng của dự án chưa được tiến hành thi công.

- Tờ trình số 05 của Hội đồng thẩm định chuyển nhượng dự án ngày 15/06/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tại phần I mục 1.2 về kết quả thực hiện có nêu rõ: *“Dự án chung cư Phú L, Phường N, quận B đến nay chưa được xây dựng, khu đất của dự án là đất trống, Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vđang dừng lại ở hạng mục ép cọc và đào hầm công trình, có lưới B40 rào xung quang khu đất của dự án”*, tại phần III mục 1b về điều kiện chuyển nhượng dự án chung cư Phú L từ Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh V sang Công ty Cổ phần Địa ốc P cũng nêu rõ: *“Dự án chung cư*

Phú Long, Phường N, quận B đến nay chưa được xây dựng, khu đất của dự án là đất trống,...

Như vậy từ [2.1.1], [2.1.2] và [2.1.3] có căn cứ xác định: Tại thời điểm các bên ký 06 Hợp đồng góp vốn mua bán căn hộ ngày 03/8/2009 thì Công ty B chưa đáp ứng điều kiện đủ điều kiện để đưa vào kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai đối với các căn hộ tại Dự án.

Căn cứ Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005, Hội đồng xét xử xác định 06 Hợp đồng vô hiệu tại thời điểm ký kết hợp đồng (ngày 03/8/2009).

[2.2]. Về việc chuyển nhượng Dự án:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án:

- Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 851/2010/QĐST-KDTM ngày 16/6/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

- Quyết định số 666/QĐ-SXD-ĐTDA ngày 14/8/2012 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh có về việc phê duyệt điều chỉnh Quyết định số 80/QĐ-SXD-PTN ngày 04/8/2008 của Sở Xây dựng: *“Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh V là đơn vị thừa kế thực hiện dự án theo bản án, quyết định đã có hiệu pháp luật của Tòa án nhân dân Thành Phố, có trách nhiệm thực hiện toàn bộ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư phát triển dự án nhà ở thương mại theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ và các quy định khác của pháp luật liên quan hiện hành, Công ty liên hệ Cục Thi hành án dân sự Thành Phố và chính quyền địa phương lập biên bản chuyển giao hồ sơ, tài liệu, tài sản có liên quan đến dự án trên, đồng thời có trách nhiệm giải quyết những giao dịch khác phát sinh (nếu có) giữa Công Ty TNHH Sản xuất và Thương mại B với các đối tác khác trước đây...”*;

- Văn bản số 17/UBND-PCNC ngày 03/01/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: *“Giao Sở Tài Nguyên và Môi trường cập nhật điều chỉnh quyền sử dụng đất của dự án cho Công ty V để chấp hành theo phán quyết có hiệu lực của Tòa án nhân dân thành phố và quyết định thi hành án của Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố. Các tranh chấp, khiếu nại phát sinh giữa các cá nhân, tổ chức có liên quan sẽ do cơ quan tư pháp và cơ quan thi hành án xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.”*;

- Đơn xin chuyển nhượng ngày 28/3/2015 của Công ty V sang Công ty P;

- Văn bản cam kết số 201/2015, số 240/2015/CNT-QLDA ngày 28/6/2015, 28/7/2015 của Công ty V gửi Hội đồng Thẩm định của Thành phố về chuyển nhượng dự án và Cục Thi hành án dân sự cam kết chịu trách nhiệm nếu có tranh chấp xảy ra với nội dung như sau: *“Sau khi Công ty Cổ phần Địa ốc và Đầu tư P được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết cho nhận chuyển nhượng dự án này, Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh V(C&T) vẫn cam kết chịu trách nhiệm trong việc giải quyết tranh chấp phát sinh với Công ty*

TNHH B hoặc bên thứ ba có liên quan đến việc chuyển nhượng dự án này (nếu có) theo quy định; không ảnh hưởng đến việc tiếp nhận, đầu tư, xây dựng dự án này của Công ty Cổ phần Địa ốc và Đầu tư P”;

- Quyết định số 648/QĐ-UBND ngày 19/02/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc chấp thuận cho chuyển nhượng dự án Chung cư Phú Lát số 102 đường Phan H, Phường N, quận B;

- Quyết định số 5628/QĐ-UBND ngày 25/10/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố có về sửa đổi Quyết định số 648/QĐ-UBND ngày 19/02/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận chuyển nhượng dự án: “ *Ký phụ lục hợp đồng với các đơn vị thi công, tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát và các khách hàng đã mua căn hộ từ Chủ đầu tư cũ là Công Ty TNHH Sản xuất và Thương mại B (nếu có) để đảm bảo mọi quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan đến các đơn vị, cá nhân này*”. Nội dung sửa đổi điểm 4 Điều 4 như sau: “ *Ký phụ lục hợp đồng với các đơn vị thi công, tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát và các khách hàng đã mua căn hộ từ Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh V(bên chuyển nhượng dự án)*”;

- Quyết định số 648/QĐ-UBND ngày 19/02/2016 và Quyết định số 5628/QĐ-UBND ngày 25/10/2016 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc UBND Thành phố chấp thuận việc chuyển nhượng dự án từ Công ty V sang cho Công ty P.

Như vậy việc chuyển nhượng dự án từ Công ty B sang cho Công ty V và từ Công ty V sang cho Công ty P là hợp pháp, phù hợp quy định tại Điều 21 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006, Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Căn cứ Điều 6 Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ; điểm a khoản 2 Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định về “*Kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao*” thì Công ty P phải kế thừa toàn bộ các quyền và nghĩa vụ phát sinh của Công ty V, trong đó bao gồm cả nghĩa vụ của Công ty V kế thừa từ Công ty B chưa được giải quyết dứt điểm. Việc kế thừa quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư chỉ đối với những hợp đồng hợp pháp có hiệu lực pháp luật khi chuyển nhượng Dự án.

Tuy nhiên, như đã nhận định tại [2.1.3] thì 06 Hợp đồng vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết hợp đồng (ngày 03/8/2009) nên Công ty P không có trách nhiệm kế thừa quyền và nghĩa vụ đối với 06 Hợp đồng khi chuyển nhượng Dự án.

[2.3]. Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Hoa, đại diện Công ty V và Công ty P đều xác nhận đến thời điểm xét xử phúc thẩm thì không có bất kỳ một sự thỏa thuận chuyển quyền và nghĩa vụ nào giữa bà với Công ty B, Công ty V và Công ty P đối với 06 Hợp đồng.

Ngoài ra, ngày 28/6/2015, ngày 28/7/2015 Công ty V có Bản cam kết số 201/2015, số 240/2015/CNT-QLDA gửi cho Hội đồng Thẩm định của Thành

phổ về chuyển nhượng dự án và Cục Thi hành án dân sự cam kết về việc chịu trách nhiệm trong việc giải quyết tranh chấp phát sinh với Công ty B hoặc bên thứ ba có liên quan đến việc chuyển nhượng dự án (nếu có) theo quy định, không ảnh hưởng đến việc tiếp nhận, đầu tư, xây dựng dự án của Công ty P.

Như vậy, không có sự thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ giữa bà H, Công ty B, Công ty P đối với 06 Hợp đồng theo quy định tại Điều 315 Bộ luật Dân sự 2005 hoặc Điều 370 Bộ luật Dân sự 2015.

[2.4]. Như nhận định tại [2.2] và [2.3] thì việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là không có căn cứ pháp luật. Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân quận B và kháng cáo của Công ty V và Công ty P là có cơ sở chấp nhận.

[2.5]. Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân quận B đề nghị hủy án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Như đã nhận định ở trên, 06 Hợp đồng góp vốn mua bán căn hộ là vô hiệu tại thời điểm ký kết hợp đồng. Bà H chỉ khởi kiện yêu cầu Công ty P thực hiện nghĩa vụ kế thừa trả lại tiền cho bà và không yêu cầu Công ty B có trách nhiệm trả tiền cho bà. Do đó, nếu hủy án sơ thẩm để giải quyết chung trong một vụ án về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không cần thiết và kéo dài thời gian giải quyết ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự vì việc giải quyết hợp đồng vô hiệu không có liên quan tới Công ty P. Bà H có quyền khởi kiện bằng vụ án khác đối với Công ty B về việc yêu cầu tuyên bố 06 Hợp đồng góp vốn mua bán căn hộ và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu khi đủ điều kiện khởi kiện theo quy định của pháp luật.

Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân quận B đề nghị hủy án sơ thẩm để Tòa án nhân dân quận B giải quyết lại vụ án sẽ làm kéo dài thời gian không cần thiết, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty P.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân quận B; Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty P và Công ty V; Sửa bản án sơ thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên phát sinh hiệu lực.

[3]. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hoàng Thị Phương H phải chịu theo quy định của pháp luật. Bà H phải chịu án phí trên số tiền yêu cầu Công ty P phải thanh toán (3.810.000.000 đồng), thành tiền là 108.200.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo Công ty P và Công ty V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, 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 yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Địa ốc và Đầu tư P và Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh V;

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân quận B;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm,

Tuyên xử:

1/ Bác yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Phương H về việc buộc Công ty Cổ phần Địa ốc và Đầu tư P có trách nhiệm hoàn trả số tiền đã mua căn hộ của 06 Hợp đồng góp vốn mua bán căn hộ ngày 03/8/2009 (bao gồm: *Hợp đồng số 32 HĐGV/2009/BNT; Hợp đồng số 33 HĐGV/2009/BNT; Hợp đồng số 34 HĐGV/2009/BNT; Hợp đồng số 35 HĐGV/2009/BNT; Hợp đồng số 36 HĐGV/2009/BNT; Hợp đồng số 37 HĐGV/2009/BNT giữa bà Hoàng Thị Phương H và Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Kinh doanh B*) là 3.810.000.000 đồng.

2/ Về chi phí giám định: Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh V phải chịu 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm ngàn đồng) chi phí giám định. Chi phí giám định Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh V đã nộp.

3/ Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Hoàng Thị Phương H phải chịu 108.200.000 đồng (Một trăm linh tám triệu hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được căn trừ vào Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2017/0007584 ngày 12/01/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, bà H còn phải nộp 54.100.000đ (Năm mươi tư triệu một trăm ngàn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty Cổ phần Địa ốc và Đầu tư P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng mà Công ty Cổ phần Địa ốc và Đầu tư P đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0038481 ngày 22/5/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần Địa ốc và Đầu tư P.

Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng mà Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh V đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0038543 ngày 29/5/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh V.

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

4/ Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); 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).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân dân quận B;
- Chi cục THADS quận B;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ.

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

Đào Quốc Thịnh