

**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: **389/2019/KDTM-PT**

Ngày: 08-5-2019

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dung

Các Thẩm phán:

1/ Ông Nguyễn Công Phú

2/ Bà Trương Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Thu Hà – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H: Bà Trương Thị Hồng Hoa- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 15 tháng 3, 16 tháng 4 và ngày 08 tháng 5 năm 2019, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/KDTMPT ngày 04/01/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án sơ thẩm số 30/2018/KDTM-ST ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh bị nguyên đơn kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1571/2019/QĐXX-PT ngày 03/4/2019 và Quyết định tạm ngưng phiên tòa số 1916/2019/QĐ-PT ngày 16/4/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần A

Trụ sở: 36 đường B, phường , Quận S, Thành phố H.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Trường C – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện ủy quyền:

- Ông Phùng Lưu Tấn P

Địa chỉ: 110B B, phường A, Quận X, Thành phố H.

- Bà Lê Thị Hồng N

Địa chỉ: 206/74 X, Phường 21, quận T, Thành phố H

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B

Trụ sở: Số 220 Nguyễn B, phường S, Quận I, Thành phố H.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh H – Tổng giám đốc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Phạm Bá T – Luật sư công ty Luật TNHH MTV Nha Trang SG, thuộc Đoàn luật sư thành phố H.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại C

Trụ sở: 649/95 P, Phường I, quận B, Thành phố H.

Đại diện ủy quyền: Bà Phạm Thị Thanh Thủy.

Địa chỉ: 649/95 P, Phường I, quận B, Thành phố H.

Tại phiên tòa đại diện hợp pháp của đương sự và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Đại diện nguyên đơn Công ty Cổ phần A (sau đây gọi tắt là HDTC) trình bày: Ngày 01/12/2005, HDTC và Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B (sau đây gọi tắt là SGCL) ký hợp đồng số 1861/HĐCN. Nội dung các bên thỏa thuận HDTC chuyển nhượng cho SGCL 3.603m² đất đã có hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật chính tại vị trí lô D9 thuộc khu D của dự án khu đô thị mới An Phú – An Khánh, Quận S, Thành phố H; Giá chuyển nhượng 1.450.000 đồng (một triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng/m². Thời hạn thanh toán:

Đợt 1: 20% giá trị hợp đồng. Thanh toán trong vòng 7 ngày sau khi ký hợp đồng.

Đợt 2: 60% giá trị hợp đồng. Thanh toán sau khi HDTC hoàn tất san nền và bàn giao thực địa cho SGCL.

Đợt 3: 20% sau khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Thời gian giao đất: 12 tháng kể từ khi nhận tiền đợt 1.

Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận về phạt vi phạm và đơn phương chấm dứt hợp đồng như sau: Nếu SGCL vi phạm thời hạn thanh toán, SGCL phải chịu phạt theo mức lãi suất tín dụng quá hạn do Ngân hàng Nhà nước tại Thành phố H quy định đối với giá trị chậm thanh toán. Quá thời hạn thanh toán, HDTC có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và hoàn trả cho SGCL số tiền thanh toán của các đợt sau khi đã trừ số tiền lãi trả chậm và tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 12% trên giá trị hợp đồng.

Ngày 29/10/2012, các bên ký Phụ lục hợp đồng số 1861A/2012/PLHĐCNQSDĐ bổ sung và điều chỉnh một số điều khoản của hợp đồng chính số 1861 ngày 01/12/2005. Theo đó, diện tích khuôn viên khu đất điều chỉnh thành 5.719m², tại vị trí lô CC06-2, thuộc khu D, dự án khu đô thị mới An Phú – An Khánh (bản vẽ quy hoạch theo Quyết định số 7226/QĐ-UBND ngày 06/6/2011 của Ủy ban nhân dân Quận S). Tổng giá trị chuyển nhượng tạm tính là 70.364.536.231 (bảy mươi tỷ, ba trăm sáu mươi bốn triệu, năm trăm ba mươi sáu nghìn, hai trăm ba mươi một) đồng bao gồm thuế VAT. Giá chính thức được tính trên diện tích công nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phương thức thanh toán cụ thể như sau:

Đợt 1: Trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày ký phụ lục, thanh toán 16.929.880.000 (mười sáu tỷ chín trăm hai mươi chín triệu tám trăm tám mươi nghìn) đồng.

Đợt 2: Sau 3 tháng kể từ ngày ký phụ lục, thanh toán 7.036.454.000 (bảy tỷ không trăm ba mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi bốn nghìn) đồng.

Đợt 3: Sau 6 tháng kể từ ngày ký phụ lục, thanh toán 7.036.454.000 (bảy tỷ không trăm ba mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi bốn nghìn) đồng.

Đợt 4: Sau 9 tháng kể từ ngày ký phụ lục, thanh toán 7.036.454.000 (bảy tỷ không trăm ba mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi bốn nghìn) đồng.

Đợt 5: Sau 12 tháng kể từ ngày ký phụ lục, thanh toán 7.036.454.000 (bảy tỷ không trăm ba mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi bốn nghìn) đồng.

Đợt 6: Sau 15 tháng kể từ ngày ký phụ lục, thanh toán 7.036.454.000 (bảy tỷ không trăm ba mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi bốn nghìn) đồng.

Đợt 7: Thanh toán số tiền còn lại tương ứng 14.072.906.231 (mười bốn tỷ không trăm bảy mươi hai triệu chín trăm lẻ sáu nghìn hai trăm ba mươi một) đồng ngay khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận về phạt vi phạm và đơn phương chấm dứt hợp đồng như sau: Nếu SGCL vi phạm thời hạn thanh toán, SGCL phải chịu lãi suất chậm thanh toán là 12%/năm đối với giá trị chậm thanh toán. Trường hợp SGCL thanh toán chậm hơn so với thời gian quy định 03 (ba) đợt HDTC có quyền thu hồi đất, đơn phương chấm dứt hợp đồng và hoàn trả cho SGCL số tiền thanh toán còn lại của các đợt sau khi đã trừ tiền lãi phạt trả chậm và tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 12% trên giá trị hợp đồng.

Ngày 24/12/2012, các bên ký phụ lục 1861B/2012/PLHĐCNQSDĐ bổ sung điều chỉnh một số nội dung:

Về thời hạn thanh toán vẫn chia theo đợt thanh toán và số tiền như phụ lục 1861A nhưng mốc thời gian kể từ ngày 31/12/2012.

Về thời hạn bàn giao giấy chứng nhận trong vòng 32 tháng kể từ khi bàn giao đất và ngày bàn giao đất chậm nhất là 31/12/2012.

Thực hiện hợp đồng nêu trên, HDTC đã bàn giao đất cho SGCL vào ngày 27/12/2012 và được cấp giấy chứng nhận ngày 04/01/2016. Về phía SGCL đã thanh toán cho HDTC cụ thể như sau:

ĐỢT	THỜI HẠN THANH TOÁN	SỐ TIỀN THANH TOÁN (VNĐ)	NGÀY THANH TOÁN THỰC TẾ	SỐ TIỀN ĐÃ THANH TOÁN (VNĐ)	GHI CHÚ
Theo Hợp đồng	8/12/2005	1.044.870.000	14/12/2005	1.044.870.000	
	01/01/2008	3.134.610.000	29/06/2011 06/07/2011 20/07/2011	1.000.000.000 1.000.000.000 1.134.610.000	
1	19/01/2013	16.929.880.000	27/12/2012 28/12/2012 16/01/2013 23/01/2013	3.000.000.000 1.000.000.000 2.000.000.000 10.929.880.000	
2	31/03/2013	7.036.454.000	01/04/2013 02/04/2013	236.454.000 6.799.450.000	
3	30/06/2013	7.036.454.000	03/07/2013 09/07/2013	2.500.000.000 4.536.454.000	
4	30/09/2013	7.036.454.000	24/12/2013 31/12/2013	3.000.000.000 4.037.004.000	Chậm 03 tháng
5	31/12/2013	7.036.454.000	15/01/2014 21/02/2014 25/01/2016 13/04/2016	3.036.454.000 2.000.000.000 1.000.000.000 1.000.000.000	Chậm 28 tháng
6	31/03/2014	7.036.454.000	13/04/2016	6.000.000.000	Chậm 24 tháng và chưa thanh toán đủ
7	Nhận giấy CNQSDĐ	Chưa thực hiện			

Do SGCL đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ngày 20/4/2016, Đại hội cổ đông của HDTC đã thống nhất biểu quyết chấm dứt hợp đồng với SGCL. Căn cứ trên quyết định này của Đại hội cổ đông, ngày 12/5/2016, HDTC đã phát hành Công văn số 18/2016/CV-HDTC về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng số 1861/HĐCN ngày 01/12/2005, Phụ lục hợp đồng số 1861A/2012/PLHĐCNQSDĐ ngày 29/10/2012 và Phụ lục hợp đồng số 1861B/2012/PLHĐCNQSDĐ ngày 24/12/2012. Ngày 20/5/2016, thực hiện văn bản đơn phương chấm dứt hợp đồng nêu trên, HDTC đã chuyển trả toàn bộ số tiền SGCL thanh toán là 57.654.904.800 (năm mươi bảy tỷ sáu trăm năm mươi bốn triệu chín trăm lẻ bốn nghìn tám trăm) đồng (sau khi trừ đi số tiền phạt 12% theo thỏa thuận hợp đồng). Các bên đã chuyển qua

lại số tiền này nhiều lần đến ngày 26/10/2016 HDTC không chuyển trả nữa mà khởi kiện đòi phán quyết của Tòa án.

HDTC cho rằng SGCL đã vi phạm thời hạn thanh toán theo thỏa thuận và đồng thời dù chưa được HDTC sang tên quyền sử dụng đất nhưng vẫn thực hiện ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với đối tác khác để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vi phạm luật Đất đai và hợp đồng ký giữa hai bên.

HDTC khởi kiện và yêu cầu:

1. Tuyên bố HDTC được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng số 1861/HĐCN ngày 01/12/2005, Phụ lục hợp đồng số 1861A/PLHĐCNQSDĐ ngày 29/10/2012 và Phụ lục hợp đồng số 1861B/PLHĐCNQSDĐ ngày 24/12/2012.

2. Buộc SGCL trả lại toàn bộ khu đất mà HDTC đã bàn giao cho SGCL theo Hợp đồng số 1861/HĐCN ngày 01/12/2005, Phụ lục hợp đồng số 1861A/PLHĐCNQSDĐ ngày 29/10/2012 và Phụ lục hợp đồng số 1861B/PLHĐCNQSDĐ ngày 24/12/2012.

3. Tuyên bố phạt vi phạm hợp đồng đối với SGCL với mức phạt 12% trên giá trị hợp đồng tương đương 8.443.744.347 đồng. Rút lại yêu cầu phạt lãi suất chậm thanh toán đối với giá trị chậm trả là 12%/năm tính đến ngày 15/01/2016 là 1.363.274.800 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bổ sung ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hợp đồng và các phụ lục do các bên ký kết với nhau vô hiệu vì vi phạm toàn bộ cả nội dung, hình thức do tại thời điểm ký hợp đồng đất chưa giải tỏa xong, chưa được cấp giấy chứng nhận, hợp đồng không công chứng chứng thực.

Đại diện bị đơn trình bày: Phía SGCL xác nhận HDTC và SGCL có ký Hợp đồng số 1861/HĐCN ngày 01/12/2005, Phụ lục hợp đồng số 1861A/PLHĐCNQSDĐ ngày 29/10/2012 và Phụ lục hợp đồng số 1861B/PLHĐCNQSDĐ ngày 24/12/2012 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5.719 m² đất tại lô CC06 – 2 thuộc khu D Khu đô thị An Phú – An Khánh, Quận S để đầu tư xây dựng chung cư cao tầng như trình bày của nguyên đơn là đúng. Tổng giá trị của hợp đồng là 70.364.536.231 (bảy mươi tỷ, ba trăm sáu mươi bốn triệu, năm trăm ba mươi sáu nghìn, hai trăm ba mươi mốt) đồng.

Ngoài ra, các bên còn ký kết thỏa thuận tại biên bản làm việc số 60/BB.KHKĐ. Tại biên bản này, các bên đã thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng, xác định số tiền SGCL còn phải thanh toán cho HDTC đồng thời HDTC sẽ triển khai việc lập thủ tục sang tên giấy chứng nhận cho SGCL. Để đạt được thỏa thuận tại Biên bản 60/BB.KHKĐ các bên đã họp vào ngày 15/01/2016 đến ngày 11/3/2016 mới thống nhất ý kiến và ký biên bản 60/BB.KHKĐ. Các bên cũng thống nhất biên bản số 60 là cơ sở pháp lý cuối cùng để hai bên thực hiện các công việc còn lại của hợp đồng và giải quyết

các vướng mắc nếu có phát sinh trong quá trình thực hiện cam kết. Căn cứ biên bản làm việc số 60 này, phía SGCL có trách nhiệm thanh toán số tiền là:

Nợ gốc: 9.036.454.000 (chín tỷ, không trăm ba mươi sáu triệu, bốn trăm năm mươi bốn nghìn) đồng.

Nợ lãi: 1.363.274.800 (một tỷ, ba trăm sáu mươi ba triệu, hai trăm bảy mươi bốn nghìn, tám trăm) đồng.

Tổng cộng SGCL phải thanh toán là: 10.399.728.800 (mười tỷ, ba trăm chín mươi chín triệu, bảy trăm hai mươi tám nghìn, tám trăm) đồng.

Thực hiện biên bản 60 này, SGCL đã thanh toán:

Ngày 25/01/2016, chuyển khoản 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Ngày 13/4/2016, chuyển khoản 7.000.000.000 (bảy tỷ) đồng.

Việc không chuyển nốt số tiền còn lại theo biên bản 60 là vì phía HDTC không tiến hành thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho SGCL.

Ngày 12/5/2016, SGCL đã nhận được công văn số 18/2016/CV-HDTC ngày 12/5/2016 của HDTC về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng các bên đã ký. Không đồng ý với công văn số 18 này, ngày 20/5/2016, SGCL có công văn số 132/CV-KHKD phản hồi không đồng ý việc đơn phương chấm dứt hợp đồng của HDTC. Đồng thời cũng chuyển lại số tiền mà HDTC chuyển trả cho SGCL.

Ngày 23/6/2016, SGCL thanh toán thêm cho HDTC số tiền 2.399.728.800 (hai tỷ ba trăm chín mươi chín triệu bảy trăm hai mươi tám nghìn tám trăm) đồng là số tiền còn lại phải thanh toán theo biên bản 60 ngày 15/01/2016. Như vậy, phía SGCL đã thanh toán đủ theo thỏa thuận giữa các bên nhưng HDTC không thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho SGCL.

Từ thời điểm đầu các bên ký hợp đồng với giá trị chỉ hơn 5 tỷ đồng. Mặc dù phía HDTC không thực hiện đúng thỏa thuận nhưng SGCL vẫn hỗ trợ và thanh toán tiếp số tiền 3 tỷ của đợt 2 dù chưa nhận được bàn giao đất. Tiếp theo đó, việc điều chỉnh giá trị hợp đồng cũng như diện tích đất lên hơn 70 tỷ đồng cũng là một thiện chí của SGCL trong việc thực hiện hợp đồng để hỗ trợ lẫn nhau do nguồn gốc 2 công ty cùng 1 tổng công ty. SGCL đã thanh toán 80% giá trị hợp đồng nên HDTC không thể cho rằng hợp đồng vô hiệu để đơn phương chấm dứt hợp đồng được.

SGCL không đồng ý đối với các yêu cầu khởi kiện của HDTC và có yêu cầu phản tố:

1. Buộc HDTC tiếp tục thực hiện thỏa thuận tại các Hợp đồng số 1861/HĐCN ngày 01/12/2005, Phụ lục hợp đồng số 1861A/PLHĐCNQSDĐ ngày 29/10/2012, Phụ lục hợp đồng số 1861B/PLHĐCNQSDĐ ngày 24/12/2012 và Biên bản thỏa thuận số 60/BB.KHKĐ ngày 15/01/2016, hoàn

tất thủ tục chuyển nhượng và phải sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho SGCL trong thời gian sớm nhất.

2. HDTC phải thanh toán tiền lãi là 2.711.379.934 (hai tỷ bảy trăm mười một triệu ba trăm bảy mươi chín nghìn chín trăm ba mươi bốn) đồng theo khoản 5.1.3 của Phụ lục hợp đồng số 1861A/PLHĐCNQSDĐ ngày 29/10/2012 và Phụ lục hợp đồng số 1861B/PLHĐCNQSDĐ ngày 24/12/2012 do chậm bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho SGCL.

Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại C trình bày: Ngày 30/11/2012, HDTC có Văn bản số 854/2012/CV-PTN về việc chấp thuận cho SGCL huy động vốn tại khu đất CC06-2 và thông báo số 1010/TB-TCT ngày 04/12/2012 của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn chấp thuận chủ trương về việc huy động vốn tại khu đất CC06-2. Ngày 21/12/2012 và ngày 08/7/2013, Công ty Đông Tây và SGCL đã ký hợp đồng số 04/HĐHTKD và phụ lục hợp đồng số 04B về việc hợp tác đầu tư xây dựng khu căn hộ cao tầng tại lô CC06-2 thuộc khu D – dự án khu đô thị An Phú An Khánh, Quận S, Thành phố H. Nội dung thỏa thuận Công ty Đông Tây góp 90% vốn tương đương 87.500.000.000 (tám mươi bảy tỷ năm trăm triệu) đồng. Tính đến ngày 24/11/2014, Công ty Đông Tây đã thanh toán cho SGCL 74.375.595.000 (bảy mươi tư tỷ ba trăm bảy mươi lăm triệu năm trăm chín mươi lăm nghìn) đồng tương ứng 85% giá trị hợp đồng giữa SGCL và Công ty Đông Tây. Ngày 27/12/2012, SGCL đã giao đất cho Công ty Đông Tây theo biên bản bàn giao số 01/BBGD. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại C thống nhất với ý kiến và yêu cầu của SGCL do ông Hải đại diện pháp luật trình bày như trên. Ngoài ra, Công ty Đông Tây không có yêu cầu nào khác.

Bản án sơ thẩm số 30/2018/KDTM-ST ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty Cổ phần A, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B.

- Công nhận hợp đồng số 1861/HĐCN ký ngày 01/12/2005, Phụ lục Hợp đồng 1861A/2012/PLHĐCNQSDĐ ngày 29/10/2012 và Phụ lục Hợp đồng 1861B/2012/PLHĐCNQSDĐ ngày 24/12/2012 ký kết giữa Công ty Cổ phần A và Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B có hiệu lực pháp luật.

- Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần A số tiền là 14.072.906.231 (mười bốn tỷ không trăm bảy mươi hai triệu chín trăm lẻ sáu nghìn hai trăm ba mươi một) đồng.

- Công ty Cổ phần A có nghĩa vụ thực hiện việc chuyển tên cho Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 833597 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 04/01/2016.

Thực hiện một lần ngay khi bản án có hiệu lực thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ khi Công ty Cổ phần A có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B còn phải trả lãi trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất chậm trả do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền tính trên nghĩa vụ thanh toán. Nếu các bên không có thỏa thuận thì lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

Ngày 05/12/2018, nguyên đơn Công ty Cổ phần A (HDTC) có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì bản án sơ thẩm đã vi phạm tố tụng nghiêm trọng. Tuyên bố hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô CC6-02. Cụ thể: Phía nguyên đơn có 03 yêu cầu khởi kiện: *Tuyên bố nguyên đơn được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng; buộc bị đơn trả lại toàn bộ khu đất mà nguyên đơn đã bàn giao; phạt vi phạm hợp đồng đối với bị đơn là 8.443.744.347,72 đồng.* Trong khi đó, bản án giải quyết: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nhưng không nói rõ không chấp nhận yêu cầu nào đặc biệt yêu cầu khởi kiện thứ 3 của nguyên đơn là: *“Tuyên bố phạt vi phạm hợp đồng đối với Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B với mức phạt: 12% trên giá trị hợp đồng tương đương 8.443.744.347,72 đồng”*, nhưng phần quyết định của bản án không đề cập đến yêu cầu khởi kiện này là có chấp nhận hay không chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: *Buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, thanh toán tiền lãi là 2.711.379.934* nhưng bản án tuyên chấp nhận một phần yêu cầu phản tố nhưng không nói rõ chấp nhận phần yêu cầu nào và không chấp nhận phần yêu cầu nào.

- Về tính pháp lý thì hợp đồng chuyển nhượng của các bên đã vi phạm, cụ thể:

+ Kết luận Thanh tra số 1689/KLTT-TTCTP-V4 ngày 15/8/2007 đã nêu: *“Theo quyết định 1042/QĐ-TTg ngày 16/11/1998 của Thủ tướng Chính phủ: Chủ đầu tư dự án là Công ty Phát triển và Kinh doanh Nhà thuộc Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn. Nhưng trong quá trình thực hiện dự án, Tổng Công ty đã thành lập Hội đồng quản trị dự án; Chủ tịch Hội đồng quản trị dự án là Tổng giám đốc tổng công ty, các thành viên là đại diện các đơn vị góp vốn. Hội đồng quản trị dự án đã quyết định hầu hết các công việc thay vai trò của Chủ đầu tư, ví dụ: quyết định duyệt giá bán, duyệt danh sách đối tượng mua, quyết định bán hoặc ngừng bán nền trong dự án, quyết định tăng giá bán v.v... đối chiếu với các quy định tại Nghị định 52/1999/NĐ-CP và Quyết định số 1042/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ thì việc thành lập và chỉ đạo của Hội đồng quản trị dự án là không phù hợp”*. Thực hiện kết luận của Thanh tra Chính phủ, ngày 07/9/2007 HĐQT Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn đã ký quyết định số 938/QĐ-HĐQT giải thể Hội Đồng Thành Viên góp vốn dự án An Phú-An Khánh

+ Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không gắn liền cơ sở hạ tầng là vi phạm Quyết định số 1042/QĐ-TTg ngày 16/11/1998 của Thủ tướng Chính phủ và các quyết định khác, Điều 11 Nghị định số 85/CP.

+ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không công chứng chứng thực, không được sự đồng ý của cơ quan có thẩm quyền.

Đại diện bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Luật sư phía bị đơn trình bày như sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn và Công ty Cổ phần A tuân thủ các điều kiện về hình thức và nội dung theo quy định của pháp luật. Vì vậy, hợp đồng có hiệu lực thi hành đối với các bên. Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Qua kiểm sát vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định về thẩm quyền giải quyết vụ án, Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn, cấp và tổng đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng và Viện kiểm sát theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay, phiên tòa tiến hành đúng trình tự pháp luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn, đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm điều chỉnh lại phần án phí các bên phải chịu và phần lãi giai đoạn thi hành án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; nghe ý kiến tranh luận của các đương sự; của luật sư, nghe ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, hủy Hợp đồng số 1861/HĐCN ngày 01/12/2005, Phụ lục hợp đồng số 1861A/PLHĐCNQSDĐ ngày 29/10/2012 và Phụ lục hợp đồng số 1861B/PLHĐCNQSDĐ ngày 24/12/2012 ký giữa Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh nhà với Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B; Buộc Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B trả lại toàn bộ khu đất mà Công ty Cổ phần A đã bàn giao cho Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B; phạt vi phạm hợp đồng đối với Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B với mức phạt 12% trên giá trị hợp

đồng tương đương 8.443.744.347,72 (tám tỷ bốn trăm bốn mươi ba triệu bảy trăm bốn mươi bốn nghìn ba trăm bốn mươi bảy phẩy bảy mươi hai) đồng. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đây là vấn đề cần xem xét.

[1.1] *Về thủ tục tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã một lần đề nghị hoãn phiên tòa ngày 20/2/2019. Căn cứ vào Điều 227, Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự, hội đồng xét xử đã hoãn phiên tòa đến ngày 15/3/2019. Tại phiên tòa ngày 15/3/2019, nguyên đơn xuất trình chứng cứ mới là Biên bản làm việc ngày 26/12/2018 của Phòng Cảnh sát kinh tế Công an Thành phố Hồ Chí Minh đồng thời nguyên đơn đã đề nghị hội đồng xét xử làm rõ vấn đề trên. Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đã đề nghị hội đồng xét xử tạm ngưng phiên tòa để thu thập chứng cứ. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có Văn bản số 1233/TATP-TKT ngày 26/3/2019 hỏi Phòng Cảnh sát kinh tế Công an Thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến Biên bản xác minh ngày 26/12/2018 của Phòng Cảnh sát kinh tế - Công an Thành phố Hồ Chí Minh. Tại Công văn số 306/PC03-DD2 ngày 12/4/2019 của Phòng Cảnh sát kinh tế Công an Thành phố Hồ Chí Minh đã trả lời: “*Phòng Cảnh sát Kinh tế nắm tình hình có tiến hành xác minh nguồn tin phản ánh liên quan đến việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất thuộc Dự án khu dân cư An Phú- An Khánh, Quận S, TP. Hồ Chí Minh, do Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà TP. Hồ Chí Minh (nay là Công ty Cổ phần A) làm chủ đầu tư. Đến nay Phòng Cảnh sát kinh tế chưa giải quyết tin báo tố giác tội phạm liên quan đến vụ việc nêu trên*”. Tại phiên tòa ngày 16/4/2019, đại diện nguyên đơn tiếp tục đề nghị tạm dừng phiên tòa để nguyên đơn có văn bản hỏi các cơ quan chức năng về vấn đề việc chuyển nhượng là chuyển nhượng đất hay chuyển nhượng dự án. Tuy nhiên, hội đồng xét xử tạm dừng phiên tòa theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc cần có thời gian đánh giá chứng cứ. Tiếp tục đến phiên tòa ngày 08/5/2019, đại diện nguyên đơn đề nghị tạm ngưng phiên tòa vì cho rằng các cơ quan hẹn đến ngày 15/5/2019 sẽ có văn bản trả lời. Tuy nhiên, nguyên đơn không xuất trình bất cứ giấy hẹn nào. Do đó, đề nghị của nguyên đơn không có cơ sở nên phiên tòa vẫn được tiếp tục.

[1.2] *Về nội dung*:

[1.2.1] Công ty Cổ phần A cho rằng Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B đã vi phạm thời hạn thanh toán theo thỏa thuận tại mục 3.2 của Hợp đồng và các phụ lục nên yêu cầu được đơn phương chấm dứt hợp đồng.

[1.2.2] Hội đồng xét xử xét thấy, tại Biên bản làm việc số 60/BB.KHKD được ký kết ngày 15/01/2016, Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B đã cam kết trả số tiền nợ của đợt 5, 6 và tiền lãi chậm thanh toán cho Công ty Cổ phần A tổng cộng là 10.399.728.800 (mười tỷ ba trăm chín mươi chín triệu bảy trăm hai mươi tám nghìn tám trăm) đồng. Tuy nhiên, đến ngày 25/01/2016, Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B chuyển khoản thanh toán số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Ngày 13/4/2016, Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B thanh toán tiếp 7.000.000.000 (bảy tỷ) đồng. Như vậy, thực tế phía Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B chậm thanh toán nhưng đã được các bên thống nhất không tính phạt vi phạm theo thỏa thuận tại hợp đồng và ý chí vẫn tiếp tục thực hiện tiếp hợp đồng

đã ký kể từ ngày 15/01/2016. Tại biên bản 60 cũng không ấn định thời gian để các bên thực hiện tiếp phần nghĩa vụ của mình nên không có cơ sở để xác định Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc và lãi của đợt 5, 6 hay Công ty Cổ phần A chậm thực hiện nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó không thể xem là phía Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

[1.2.3] Bên cạnh đó phía nguyên đơn cho rằng thời điểm ký hợp đồng nguyên đơn chưa có giấy chứng nhận, việc chuyển nhượng không được sự đồng ý của cơ quan có thẩm quyền nên hợp đồng vô hiệu. Xét thấy, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng 1861 ngày 01/12/2005, Công ty Cổ phần A chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế tại thời điểm ký phụ lục hợp đồng 1861A ngày 29/10/2012 các bên đã đổi phần đất khác không bị vướng quy hoạch giải tỏa, diện tích đã san lấp mặt bằng. Đồng thời tính đến thời điểm 04/01/2016 thì Công ty Cổ phần A đã được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích chuyển nhượng (Giấy chứng nhận số CC 833597 ngày 04/01/2016). Ngày 27/12/2012, Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B cũng đã lập biên bản bàn giao đất đã giao đất cho Công ty Đông Tây theo biên bản bàn giao số 01/BBGD. Căn cứ điểm b.1 mục 2.2, điểm b.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn: *“Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân các cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”*. Mặc khác, nguyên đơn cho rằng theo Luật Kinh doanh bất động sản thì việc chuyển nhượng dự án phải được cơ quan có thẩm quyền đồng ý bằng văn bản. Tuy nhiên theo Khoản 1 Điều 21 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2005 thì chỉ khi nào chuyển nhượng toàn bộ dự án, khu đô thị...mới xin phép cơ quan có thẩm quyền. Còn trong hợp đồng chuyển nhượng, phụ lục hợp đồng giữa hai bên trong vụ án này bên Công ty Cổ phần A chỉ chuyển nhượng lô đất CC06-2 chứ không phải toàn bộ dự án đô thị An Phú - An Khánh, do đó không áp dụng Khoản 1 Điều 21 Luật kinh doanh bất động sản năm 2005. Vì vậy, cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng số 1861/HĐCN ký ngày 01/12/2005 và các Phụ lục Hợp đồng 1861A/2012/PLHĐCNQSĐĐ ngày 29/10/2012 và Phụ lục Hợp đồng 1861B/2012/PLHĐCNQSĐĐ ngày 24/12/2012 là có cơ sở.

[1.2.4] Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm chưa xem xét hết các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng số 1861/HĐCN ký ngày 01/12/2005, Phụ lục Hợp đồng 1861A/2012/PLHĐCNQSĐĐ ngày 29/10/2012 và Phụ lục Hợp đồng 1861B/2012/PLHĐCNQSĐĐ ngày 24/12/2012; Buộc Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B trả lại toàn bộ khu đất mà Công ty Cổ phần A đã bàn giao cho Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B; Tuyên bố phạt vi phạm hợp đồng đối với Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B với mức phạt 12% trên giá trị hợp đồng tương đương 8.443.744.347 đồng nhưng bản án tuyên không rõ ràng, chỉ tuyên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy, án sơ thẩm bác

yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng số 1861/HĐCN ký ngày 01/12/2005, Phụ lục Hợp đồng 1861A/2012/PLHĐCNQSDĐ ngày 29/10/2012 và Phụ lục Hợp đồng 1861B/2012/PLHĐCNQSDĐ ngày 24/12/2012 nhưng không tính án phí đối với yêu cầu này là sai sót. Lẽ ra cấp sơ thẩm phải tuyên nguyên đơn phải chịu án phí là 3.000.000 (ba triệu đồng) đối với yêu cầu không được chấp nhận này. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện nguyên đơn đồng ý đóng bổ sung phần án phí này.

[1.2.5] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn buộc Công ty Cổ phần A tiếp tục thực hiện thỏa thuận tại các Hợp đồng, phải sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B và yêu cầu Công ty Cổ phần A phải thanh toán tiền lãi là 2.711.379.934 (hai tỷ bảy trăm mười một triệu ba trăm bảy mươi chín nghìn chín trăm ba mươi bốn) đồng. Phần quyết định của bản án sơ thẩm chỉ tuyên chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn mà không tuyên chấp nhận yêu cầu nào, không chấp nhận yêu cầu nào là có sai sót. Do chỉ chấp nhận một phần yêu cầu phản tố nên bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện bị đơn trình bày không kháng cáo bản án sơ thẩm và đồng ý bổ sung phần án phí. Vấn đề này cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng nhưng không nghiêm trọng, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án. Do đó không hủy bản án sơ thẩm như đề nghị của nguyên đơn mà sửa bản án sơ thẩm phần án phí của các bên.

[2] Về án phí:

[2.1] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

[2.1.1] Nguyên đơn Công ty Cổ phần A phải chịu án phí 3.000.000 (ba triệu đồng) đối với yêu cầu hủy hợp đồng không được chấp nhận và 116.443.744 (một trăm mười sáu triệu bốn trăm bốn mươi ba nghìn bảy trăm bốn mươi bốn) đồng án phí đối với yêu cầu trên số tiền phạt vi phạm hợp đồng không được chấp nhận 8.443.744.347 (tám tỷ bốn trăm bốn mươi ba triệu bảy trăm bốn mươi bốn nghìn ba trăm bảy mươi bốn) đồng. Tổng cộng án phí nguyên đơn phải chịu là 119.443.744 (một trăm mười chín triệu bốn trăm bốn mươi ba nghìn bảy trăm bốn mươi bốn đồng).

[2.1.2] Bị đơn Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B phải chịu án phí án phí là 122.072.906 (một trăm hai mươi hai tỷ không trăm bảy mươi hai nghìn chín trăm lẻ sáu) đồng trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn là 14.072.906.231 (mười bốn tỷ không trăm bảy mươi hai triệu chín trăm lẻ sáu nghìn hai trăm ba mươi một) đồng và 86.227.599 (tám mươi sáu triệu hai trăm hai mươi bảy ngàn năm trăm chín mươi chín đồng) án phí đối với yêu cầu tiền lãi không được chấp nhận là 2.711.379.934 đồng. Tổng cộng án phí bị đơn phải chịu là 208.300.505 (hai trăm lẻ tám triệu ba trăm ngàn năm trăm lẻ năm đồng).

[2.2] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

[3] Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên: “*Kể từ khi Công ty Cổ phần A có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng*

tháng Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B còn phải trả lãi trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất chậm trả do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền tính trên nghĩa vụ thanh toán. Nếu các bên không có thỏa thuận thì lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015” là chưa đúng theo hướng dẫn của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao. Do đó điều chỉnh phần này.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H đề nghị hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần A; sửa bản án sơ thẩm, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần A, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B, cụ thể:

1.1. Công nhận hợp đồng số 1861/HĐCN ký ngày 01/12/2005, Phụ lục Hợp đồng 1861A/2012/PLHĐCNQSDĐ ngày 29/10/2012 và Phụ lục Hợp đồng 1861B/2012/PLHĐCNQSDĐ ngày 24/12/2012 ký kết giữa Công ty Cổ phần A và Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B có hiệu lực pháp luật.

1.2. Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần A số tiền là 14.072.906.231 (mười bốn tỷ không trăm bảy mươi hai triệu chín trăm lẻ sáu nghìn hai trăm ba mươi một) đồng.

1.3. Công ty Cổ phần A có nghĩa vụ thực hiện việc chuyển tên cho Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 833597 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 04/01/2016.

1.4. Thực hiện một lần ngay khi bản án có hiệu lực thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

1.5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần A về việc buộc Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B trả lại toàn bộ khu đất và phạt vi phạm hợp đồng đối với Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B với mức phạt 12% trên giá trị hợp đồng tương đương 8.443.744.347,72 (tám tỷ bốn trăm bốn mươi ba triệu bảy trăm bốn mươi bốn nghìn ba trăm bốn mươi bảy phẩy bảy mươi hai đồng).

1.6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B về việc buộc Công ty Cổ phần A phải thanh toán số tiền lãi là 2.711.379.934 (hai tỷ bảy trăm mười một triệu ba trăm bảy mươi chín nghìn chín trăm ba mươi bốn đồng).

1.7. Kể từ khi Công ty Cổ phần A có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B còn phải trả lãi trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

1.8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

2. Về án phí:

2.1. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

2.1.1. Công ty Cổ phần A phải chịu án phí là 119.443.744 đồng (một trăm mười chín triệu, bốn trăm bốn mươi ba ngàn bảy trăm bốn mươi bốn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Công ty Cổ phần A đã nộp là 93.404.140 (chín mươi ba triệu bốn trăm lẻ bốn nghìn một trăm bốn mươi) đồng theo Biên lai thu số AE/2014/0004814 ngày 24/02/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần A còn phải nộp thêm 26.039.604 (hai mươi sáu triệu không trăm ba mươi chín nghìn sáu trăm lẻ bốn đồng).

2.1.2. Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B phải chịu án phí là 208.300.505 đồng (hai trăm lẻ tám triệu ba trăm ngàn năm trăm lẻ năm đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B đã nộp là 43.413.799 (bốn mươi ba triệu bốn trăm mười ba nghìn bảy trăm chín mươi chín đồng) theo Biên lai thu số AE/2014/0004993 ngày 03/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần đầu tư và Địa ốc B còn phải nộp thêm là 164.886.706 đồng (một trăm sáu mươi tư triệu tám trăm tám mươi sáu ngàn bảy trăm lẻ sáu đồng).

2.2. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Hoàn trả cho Công ty Cổ phần A 2.000.000 (hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0015840 ngày 11/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật 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 tối cao;
- VKSND Thành phố H;
- Cục THA DS TPHCM;
- Chi cục THA DS Quận S;
- TAND Quận S;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thùy Dung