TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 2 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 49/2020/DS-ST
Ngày: 16 – 9 – 2020
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 2 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Chi.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Hương Thủy.

2. Bà Đinh Thị Tuyết Mai.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tuấn Anh – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 2.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Không thuộc trường hợp Viện kiểm sát tham gia phiên tòa theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ngày 16 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 2 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý 202/2019/TLST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2019, về việc: "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 163/2020/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 98/2020/QĐST-DS ngày 01 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn T.

Địa chỉ: Đường A, phường B, quận C, Thành phố Hà Nội, Ông T vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lý Mỹ Y – Là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/6/2019), Bà Y có mặt.

2. *Bị đơn:* Công ty Cổ phần T.

Trụ sở: Đường X, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Đức T – Là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/5/2020), Ông T vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Tại Đơn khởi kiện ngày 19/3/2018, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn T có bà Lý Mỹ Y là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 07/3/2012, Ông T và Công ty Cổ phần T (sau đây gọi tắt là Công ty) ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 38/HĐBCC-PVSH để mua căn hộ loại D1, Tầng 19, Tòa nhà B, diện tích 94,82m^2 thuộc dự án căn hộ chung cư cao tầng PVL, địa chỉ: Đường Q, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị căn hộ theo thỏa thuận tại hợp đồng là: 1.564.530.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, Ông T đã thanh toán cho Công ty số tiền 782.265.000 đồng, cụ thể:

- Ngày 14/3/2012, thanh toán 30% giá trị hợp đồng tương đương 469.359.000 đồng.

- Ngày 01/8/2012, thanh toán 20% giá trị hợp đồng tương đương 312.906.000 đồng.

Theo Điều 6 của hợp đồng, Công ty có nghĩa vụ bàn giao nhà vào quý IV năm 2012, tức chậm nhất là ngày 31/12/2012. Tuy nhiên, do dự án bị ngừng thi công liên tiếp nhiều năm nên cho đến nay, công ty vẫn chưa bàn giao căn hộ nêu trên cho Ông T. Theo Thông báo số 75/TB/CÔNG TY ngày 14/3/2016 về việc thông báo thanh toán nợ quá hạn tiền mua căn hộ chung cư, Công ty đề nghị Ông T phải tiếp tục thanh toán đến 70% giá trị hợp đồng trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo. Đặc biệt, văn bản còn khẳng định Ông T đang vi phạm hợp đồng thanh toán mà không hề tổ chức cuộc họp với khách hàng để nêu rõ tiến độ thực hiện dự án. Công ty đã có Thông báo số 119/TB-CÔNG TY ngày 29/3/2016 gửi cho Ông T về việc thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ PVL với Ông T do Ông T không thực hiện thanh toán theo Thông báo số 75/TB/CÔNG TY ngày 14/3/2016. Chưa dừng lại ở đó, Công ty tiếp tục gửi Thông báo số 248/TB/CÔNG TY ngày 26/04/2016 cho Ông T về việc Ông T vi phạm hợp đồng, cụ thể là vi phạm nghĩa vụ thanh toán đợt 3 theo lịch thanh toán tại Điều 4 của Hợp đồng mua bán và đơn phương thanh lý hợp đồng bán căn hộ chung cư dự án nêu trên với Ông T. Đồng thời, kể từ ngày 06/04/2016, Công ty có quyền định đoạt căn hộ tại hợp đồng mua bán nêu trên và phạt Ông T 5% giá trị Hợp đồng theo Điều 13 của Hợp đồng mua bán căn hộ. Công ty đã tự đưa ra lịch thanh toán 03 đợt vào tháng 12/2016, tháng 01/2017 và tháng 02/2017 để hoàn trả 50% giá trị hợp đồng mà Ông T đã thanh toán sau khi trừ đi tiền phạt 5% giá trị hợp đồng.

Ông T đã nhiều lần liên hệ để yêu cầu xác định thời gian bàn giao căn hộ cụ thể nhưng phía công ty vẫn không thể khắc phục và bàn giao căn hộ cho Ông T. Ông T xác định số tiền dùng để thanh toán mua căn hộ nêu trên là tiền riêng

của Ông T, không liên quan gì đến vợ Ông T là bà Phạm Thị Kim Liên và bà Liên cũng đã có văn bản cam kết khoản tiền này là tài sản riêng của Ông T. Theo Ông T, việc bị đơn yêu cầu thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên với lý do Ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán và phạt Ông T 5% giá trị hợp đồng là hoàn toàn không có căn cứ, bởi lẽ:

- Đối chiếu với hợp đồng, việc Ông T đóng tiền là đóng theo tiến độ dự án, với số tiền đã đóng tính đến ngày 01/8/2012 đạt 50% giá trị hợp đồng, nhưng bị đơn không triển khai gì, dự án bỏ hoang và đến thời điểm năm 2016, bị đơn cũng không thông báo cho nguyên đơn biết tiến độ thực hiện dự án tiếp theo là như thế nào nhưng vẫn tiếp tục thu tiền là hết sức vô lý.

- Việc dự án bị bỏ hoang, không thể đảm bảo tiến độ đã cam kết trong nhiều năm từ năm 2012 đến nay là lỗi của bị đơn, không phải do lỗi khách quan hay bất khả kháng như bị đơn đã viện dẫn lý do là khách hàng nộp tiền chậm tiến độ. Nay Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số 38/HĐBCC-PVSH ngày 07/3/2012 ký giữa ông Trần Văn T và Công ty Cổ phần T do bên bán đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của hợp đồng.

2. Buộc Công ty Cổ phần T phải hoàn trả cho Ông T số tiền đã thanh toán là 782.265.000 đồng và tiền lãi trên số tiền đã thanh toán tương ứng với thời gian chậm bàn giao căn hộ từ ngày 01/01/2013 đến ngày xét xử, theo mức lãi suất cơ bản.

Bị đơn Công ty Cổ phần T có ông Nguyễn Đức T là người đại diện theo ủy quyền vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có ý kiến trình bày như sau:

Ngày 07/3/2012, Công ty Cổ phần T (CÔNG TY) đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 38/HĐBCC-Q2-PVSH tại dự án PVL với ông Trần Văn T, hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký. Theo Điều 4 của hợp đồng, Ông T phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính đợt 3 với số tiền là 312.906.000 đồng tương đương với 20% giá trị hợp đồng trong tháng 12/2012. Tuy nhiên, cho đến trước ngày Công ty đơn phương chấm dứt hợp đồng, ngày 26/4/2016 Ông T vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ tài chính theo hợp đồng đã ký cho dù Công ty đã rất nhiều lần gửi thông báo và thiện chí hợp tác. Như vậy, căn cứ theo các điều khoản của hợp đồng mua bán căn hộ đã ký thì Ông T là bên vi phạm hợp đồng trước. Ông T viện dẫn lý do Công ty chậm bàn giao căn hộ theo khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng số 38/HĐBCC-Q2-PVSH ký ngày 07/3/2012 là không đúng. Vì theo điều khoản này thì thời điểm bàn giao căn hộ vào Quý IV/2012 chỉ là thời gian dự kiến. Mặt khác, chính việc không thực hiện đóng tiền theo tiến độ nghĩa vụ tài chính của các khách hàng trong đó có Ông T là nguyên nhân chủ yếu dẫn đến việc dự án chậm tiến độ do không đủ nguồn lực tài chính. Công ty xác nhận Ông

T đã thanh toán cho công ty 02 đợt với tổng số tiền 782.265.000 đồng đúng theo trình bày của đại diện nguyên đơn. Tuy nhiên, do Ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Công ty có đủ cơ sở để chấm dứt Hợp đồng số 38/HĐBCC-Q2-PVSH ký ngày 07/3/2012 theo Thông báo số 248/TB/ PVCLAND ngày 26/4/2016. Công ty Cổ phần T không chấp nhận yêu cầu của Ông T và không có yêu cầu phản tố.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn là ông Trần Văn T khởi kiện bị đơn là Công ty Cổ phần T về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ", bị đơn có trụ sở tại Quận 2. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 2.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Trần Văn T vắng mặt, Ông T có ủy quyền cho bà Lý Mỹ Y là người đại diện, Bà Y có mặt tại phiên tòa; bị đơn là Công ty Cổ phần T có ủy quyền cho ông Nguyễn Đức T là người đại diện, tuy nhiên đại diện Công ty Cổ phần T vắng mặt đến lần thứ hai mặc dù đã được tống đạt hợp lệ. Căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án được tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2.2] Ông Trần Văn T và Công ty Cổ phần T xác định giao dịch giữa Ông T và Công ty Cổ phần T không liên quan đến vợ ông là bà Phạm Thị Kim Liên. Đồng thời, bà Liên đã có Văn bản cam kết về tài sản số công chứng 192132/VBCKTS, quyển số 07 ngày 26/7/2019 lập tại Văn phòng công chứng Đào và Đồng nghiệp xác nhận khoản tiền giao dịch là tài sản riêng của Ông T, bà Liên không tranh chấp, không có yêu cầu gì. Do đó, không có cơ sở để Tòa án triệu tập bà Phạm Thị Kim Liên tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2.3] Tại phiên tòa, nguyên đơn không yêu cầu định giá tài sản là căn hộ loại D1, Tầng 19, Tòa nhà B, thuộc dự án căn hộ chung cư cao tầng PVL. Mặt khác, đối tượng tranh chấp là khoản tiền góp vốn nên không có cơ sở để tiến hành định giá tài sản.

[2.4] Theo trình bày của nguyên đơn thì tài sản mà các bên giao dịch là Căn hộ loại D1, Tầng 19, Tòa nhà B, diện tích 94,82m^2 thuộc dự án căn hộ chung cư cao tầng PVL, Công ty Cổ phần T đã chuyển nhượng cho bên thứ ba.

Tuy nhiên, các bên đương sự cùng xác định không cung cấp được địa chỉ của bên nhận chuyển dịch tài sản nên Tòa án không thể triệu tập bên nhận chuyển dịch tài sản để tham gia tố tụng. Để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[3.1] Về hiệu lực của Hợp đồng mua bán căn hộ số 38/HĐBCC-PVSH: Ngày 07/3/2012, ông Trần Văn T và Công ty Cổ phần T ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 38/HĐBCC-PVSH để mua căn hộ có ký hiệu D1, Tầng 19, Tòa nhà B, diện tích 94,82m^2, thuộc dự án căn hộ chung cư cao tầng PVL. Xét về mặt hình thức, giao dịch giữa các bên được xác lập bằng văn bản phù hợp quy định tại khoản 5 Điều 22 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006. Xét về mặt nội dung, tại thời điểm giao dịch, tài sản giao dịch không có tranh chấp về quyền sở hữu, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí đã được Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh ký Quyết định số 116/QĐ-SXD-PTN ngày 11/8/2009 về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng "Khu văn phòng, chung cư R, phường P, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh" và ngày 10/5/2010, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ký Quyết định số 2061/QĐ-UBND về việc cho Công ty Cổ phần T sử dụng đất tại phường An Phú, Quận 2, các chủ thể tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện. Như vậy, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Căn cứ quy định tại Điều 7 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006, Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005, Hợp đồng mua bán căn hộ số 38/HĐBCC-PVSH ngày 07/3/2012 có hiệu lực pháp luật.

[3.2] Thực hiện Điều 4 của Hợp đồng mua bán căn hộ số 38/HĐBCC-PVSH ngày 07/3/2012 quy định về phương thức thanh toán và lịch thanh toán, ngày 14/3/2012, Ông T đã thanh toán cho Công ty Cổ phần T số tiền 469.359.000 đồng, tương ứng với 30% tổng giá trị hợp đồng; ngày 01/8/2012, Ông T tiếp tục thanh toán 312.906.000 đồng, tương ứng 20% giá trị hợp đồng. Như vậy, Ông T đã thực hiện 50% nghĩa vụ theo đúng cam kết tại Hợp đồng mua bán căn hộ số 38/HĐBCC-PVSH.

[3.3] Ông T yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số 38/HĐBCC-PVSH: Xét thấy, Điều 4 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 quy định như sau: "*Chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản và khách hàng được thỏa thuận trong hợp đồng về việc mua bán nhà, công trình xây dựng hình*

thành trong tương lai theo hình thức ứng tiền trước phải bảo đảm các nguyên tắc và yêu cầu sau đây:

1. Việc ứng tiền trước phải được thực hiện nhiều lần, lần đầu chỉ được huy động khi chủ đầu tư đã bắt đầu triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ và nội dung của dự án đã được phê duyệt. Các lần huy động tiền ứng trước tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhà, công trình đó;

Đối với dự án khu nhà ở thì ngoài việc phải thực hiện theo quy định nêu trên còn phải thực hiện theo các quy định của pháp luật về nhà ở;

2. Chủ đầu tư phải sử dụng đúng mục đích tiền ứng trước của khách hàng để đầu tư tạo lập bất động sản".

Xét thấy, Công ty Cổ phần T không xuất trình được chứng cứ để chứng minh sau khi nhận 50% số tiền của Ông T ứng trước, trong khoảng thời gian từ năm 2012 đến năm 2016, Công ty Cổ phần T đã tiếp tục triển khai thi công nhà ở hình thành trong tương lai. Đối chiếu quy định tại Điều 4 Nghị định nêu trên thì Công ty Cổ phần T đã vi phạm nghĩa vụ của chủ đầu tư, Công ty Cổ phần T là bên có lỗi. Ông T yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số 38/HĐBCC-PVSH là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 425 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[3.4] Công ty Cổ phần T cho rằng Ông T là bên vi phạm nghĩa vụ thanh toán mặc dù Công ty Cổ phần T đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở. Công ty xuất trình Công văn số 75/TB-PVCLAND ngày 14/3/2016, Công văn số 119/TB-PVCLAND ngày 29/3/2016, Thông báo số 218/TB/PVCLAND ngày 26/4/2016, Công văn số 304/TB-PVCLAND ngày 06/5/2016 để chứng minh. Hội đồng xét xử nhận định: Công ty Cổ phần T không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh về việc Công ty đã có thông báo cho Ông T biết về tiến độ thi công công trình, Hợp đồng mua bán căn hộ số 38/HĐBCC-PVSH ngày 07/3/2012 cũng không có điều khoản nào đề cập đến tiến độ thực hiện dự án. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, từ năm 2012 đến trước thời điểm ký Công văn số 75/TB-PVCLAND ngày 14/3/2016, Công ty không liên lạc gì với Ông T để thông báo tiến độ thực hiện dự án. Ngoài ra, các văn bản do Công ty xuất trình, gồm: Công văn số 75/TB-PVCLAND ngày 14/3/2016, Thông báo số 218/TB/PVCLAND ngày 26/4/2016, Công văn số 304/TB-PVCLAND ngày 06/5/2016 không thông tin về tiến độ thực hiện dự án. Cho đến năm 2016, tại Công văn số 119/TB-PVCLAND ngày 29/3/2016, Công ty mới thông báo đạt 80% khối lượng công việc. Khoản 1 Điều 4 Nghị định 153/2007/NĐ-CP quy định: "*Việc ứng tiền trước phải được thực hiện nhiều lần, lần đầu chỉ được huy động khi chủ đầu tư đã bắt đầu triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ và nội dung của dự án đã được phê duyệt. Các lần huy động tiền ứng trước tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhà, công trình đó*". Xét thấy,

sau khi đã thanh toán 50% giá trị hợp đồng, Ông T không hề nhận được thông tin về tiến độ xây dựng công trình nên Ông T không thực hiện giao số tiền còn lại. Như vậy, Ông T không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán là do Công ty đã vi phạm nghĩa vụ nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến trình bày của phía Công ty Cổ phần T.

[3.5] Ông T yêu cầu hoàn trả số tiền ứng trước là 782.265.000 đồng: Xét thấy, Công ty Cổ phần T đã thừa nhận số tiền này và phù hợp với các chứng cứ đã thu thập được. Căn cứ khoản 3 Điều 425 Bộ luật Dân sự năm 2005, yêu cầu của Ông T buộc Công ty Cổ phần T hoàn trả số tiền 782.265.000 đồng là có cơ sở nên chấp nhận.

[3.6] Đối với yêu cầu của Ông T buộc Công ty Cổ phần T thanh toán tiền lãi trên số tiền đã thanh toán tương ứng với thời gian chậm bàn giao căn hộ từ ngày 01/01/2013 đến ngày xét xử theo mức lãi suất cơ bản, Hội đồng xét xử nhận định: Yêu cầu của Ông T có lợi cho bị đơn, không trái quy định tại khoản 4 Điều 4 Nghị định 153, khoản 4 Điều 425 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên có cơ sở chấp nhận. Theo Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, mức lãi suất cơ bản tại thời điểm xét xử là 9%/năm, tương ứng 0,75%/tháng, tương ứng 0,025%/ngày. Như vậy, số tiền lãi mà Công ty Cổ phần T phải trả cho Ông T trong khoảng thời gian từ 01/01/2013 đến 16/9/2020 là: 542.977.638 đồng.

[3.7] Tổng cộng số tiền mà Công ty Cổ phần T phải hoàn trả cho Ông T là 1.325.243.309 đồng**.**

[4] Về án phí: Công ty Cổ phần T phải chịu tiền án phí do phải trả tiền cho Ông T. Ông T không phải chịu tiền án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 273; Điều 278; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 425 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 7 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006;

- Điều 4 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;

- Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30/12/2016 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;

- Luật Thi hành án dân sự;

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Văn T:

1.1. Hủy Hợp đồng số 38/HĐBCC-Q2-PVSH ký ngày 07/3/2012 giữa ông Trần Văn T và Công ty Cổ phần T.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần T trả cho ông Trần Văn T tổng số tiền: 1.325.243.309 (một tỷ, ba trăm hai mươi lăm triệu, hai trăm bốn mươi ba nghìn, ba trăm lẻ chín) đồng, bao gồm: Tiền gốc: 782.265.000 (bảy trăm tám mươi hai triệu, hai trăm sáu mươi lăm nghìn) đồng và tiền lãi: 542.977.638 (năm trăm bốn mươi hai triệu, chín trăm bảy mươi bảy nghìn, sáu trăm ba mươi tám) đồng.

Các bên thực hiện quyền và nghĩa vụ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, dưới sự giám sát của cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho bên được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm là 51.757.299 (năm mươi mốt triệu, bảy trăm năm mươi bảy nghìn, hai trăm chín mươi chín) đồng, Công ty Cổ phần T phải chịu. Công ty Cổ phần T chưa nộp tiền án phí.

Ông Trần Văn T không phải chịu tiền án phí. Hoàn trả cho Ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 28.294.552 (hai mươi tám triệu, hai trăm chín mươi bốn nghìn, năm trăm năm mươi hai) đồng theo Biên lai số AA/2017/0016480 ngày 01/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2.

3. Về quyền kháng cáo, kháng nghị:

- Đương sự có mặt có quyền kháng cáo đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

- Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Viện kiểm sát nhân dân Quận 2 có quyền kháng nghị trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị trong thời hạn 01 tháng, kể từ ngày Viện kiểm sát nhân dân Quận 2 nhận được bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, quyền tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 2;
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

(Đã ký)

Nguyễn Thị Trúc Chi