

Bản án số: 580/2022/KDTM-PT  
Ngày: 20-9-2022  
V/v Tranh chấp nghĩa vụ hoàn  
trả tiền ký quỹ.

**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 toà:* Bà Trương Thị Quỳnh Trâm

*Các Thẩm phán:* Ông Ngô Thanh Nhân

Bà Lưu Thị Đoàn Trang

**- Thư ký phiên toà:** Bà Phạm Ngọc Thy Thơ – Thư ký Toà án nhân dân  
Thành phố Hồ Chí Minh

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia  
phiên toà:** Bà Lê Thị Kim Thủy – Kiểm sát viên.

Trong ngày 20-9-2022, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh  
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 45/2022/TLPT-KDTM ngày 17-6-  
2022 về “Tranh chấp nghĩa vụ hoàn trả tiền ký quỹ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/KDTM-ST ngày 05-4-2022 của Tòa  
án nhân dân Quận 7 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4211/2022/QĐ-PT ngày 01-8-2022,  
Quyết định hoãn phiên toà số 11182/2022/QĐ-PT ngày 29-8-2022, giữa các  
đương sự:

*Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần H

Địa chỉ: Số 217 VĐT, phường BTĐB, quận BT, Thành phố H.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Trần Bội V, sinh năm 1986;  
Địa chỉ: Số 217 VĐT, phường BTĐB, quận BT, Thành phố H, là người đại diện  
theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 09/HL-UQ ngày 01-7-2022)

*Bị đơn:* Công ty TNHH Xây dựng Bất động sản M

Địa chỉ: 175 NTT, phường TP, Quận U, Thành phố H.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Bà Vũ Thị G, sinh năm 1997; Địa  
chỉ: Số 68/240 TQK, phường TĐ, Quận Q, Thành phố H, là người đại diện theo  
ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 01/2021/GUQ ngày 11-11-2021)

*Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần Minh Đ, sinh năm 1986

Địa chỉ: 175 NTT, phường TP, Quận U, Thành phố H.

**Người kháng cáo:** Bị đơn Công ty TNHH Xây dựng Bất động sản M.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Đơn khởi kiện ngày 20-01-2021 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 11-12-2019, Công ty Cổ phần H (sau đây gọi tắt là Công ty H) và Công ty TNHH Xây dựng Bất động sản M (sau đây gọi tắt là Công ty M) có ký kết hợp đồng môi giới bất động sản số 01.12.19/HĐMG-LEVATACITYA-SLK/CTV với nội dung Công ty H được môi giới độc quyền phân phối các sản phẩm bất động sản do Công ty M là đơn vị phát triển các sản phẩm nhà phố L tại đường 1B, phường BTĐ B, quận BT, Thành phố H đến hết ngày 30-6-2020. Công ty H đã ký quỹ số tiền 800.000.000 đồng vào tài khoản cá nhân ông Trần Minh Đ - Giám đốc Công ty M. Thời hạn hoàn trả tiền ký quỹ theo Điều 7 Hợp đồng là 10 ngày kể từ ngày 30-6-2020.

Ngày 12-12-2019, Công ty H và Công ty M ký hợp đồng môi giới bất động sản số 01219/HĐMG- SHOPHOUSELEVATA-SLK/CTV với nội dung Công ty H được môi giới độc quyền bán bất động sản do Công ty M là đơn vị phát triển các sản phẩm nhà phố - Shophouse L Bình Tân tại số 35 BTT, phường AL, quận BT, Thành phố H đến hết ngày 30-6-2020. Công ty H đã ký quỹ số tiền 750.000.000 đồng bằng tiền mặt cho Công ty M, có phiếu biên nhận của Công ty M. Thời hạn hoàn trả tiền ký quỹ theo Điều 7 của Hợp đồng là 10 ngày kể từ ngày 30-6-2020.

Đầu năm 2020, Công ty H và Công ty M ký kết hợp đồng môi giới cho thuê bất động sản số 01/HĐMG- RENTHOUSE-SLK với nội dung Công ty H được môi giới độc quyền cho thuê bất động sản do Công ty M là đơn vị phát triển các sản phẩm cho thuê dài hạn M - BTT tại số ET BTT, phường AL, quận BT, Thành phố H đến hết ngày 30-8-2020. Công ty H đã ký quỹ số tiền 4.600.000.000 đồng vào tài khoản ông Trần Minh Đ - Giám đốc Công ty M. Thời hạn hoàn trả tiền ký quỹ này theo Điều 7 của Hợp đồng là 10 ngày kể từ ngày 30-8-2020.

Tổng số tiền Công ty H đã ký quỹ cho Công ty M là 6.150.000.000 đồng. Đối với tiền ký quỹ chuyển vào tài khoản cá nhân của ông Trần Minh Đ thì Công ty MD xác nhận đã nhận được số tiền trên từ ông Đ.

Đến giữa năm 2020, các dự án của Công ty M liên tục gặp trục trặc về mặt pháp lý, không thể đạt được số lượng sản phẩm như Công ty M đã cam kết cho bên Công ty H phân phối. Số lượng căn hộ và số tầng theo Giấy phép xây dựng Công ty M được cấp không đạt như Công ty M đã đưa ra theo Hợp đồng môi

giới số 01/HĐMG- RENTHOUSES-SLK; Hợp đồng môi giới số 01219/HĐMG-SHOPHOUSELEVATA-SLK/CTV; Hợp đồng môi giới số 01.12.19/HĐMG-LEVATACITY-SLK/CTV.

Ngày 07-10-2020, Công ty H và Công ty M ký biên bản thỏa thuận hoàn trả tiền ký quỹ, theo đó: Công ty M có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty H số tiền ký quỹ là 6.150.000.000 đồng (sáu tỷ một trăm năm mươi triệu đồng) theo 03 hợp đồng: Hợp đồng môi giới bất động sản số 01.12.19/HĐMG-LEVATACITY-SLK/CTV ký ngày 11-12-2019; Hợp đồng môi giới bất động sản số 01219/HĐMG-SHOPHOUSELEVATA-SLK/CTV ký ngày 12-12-2019; Hợp đồng môi giới cho thuê bất động sản số 01/HĐMG-RENTHOUSE-SLK. Thời hạn hoàn trả chậm nhất là ngày 30-11-2020 và hai bên thống nhất ký thanh lý 03 hợp đồng trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày các bên ký vào Biên bản thỏa thuận. Nếu chậm thanh toán sẽ phải chịu lãi suất chậm trả là 11%/năm/tổng số tiền ký quỹ chưa thanh toán.

Tuy nhiên đến thời điểm hoàn trả tiền ký quỹ như thỏa thuận, Công ty M đã không trả tiền ký quỹ cho Công ty H mà cố tình trì hoãn, kéo dài thời gian trả tiền bằng những thông báo và thư ngỏ hứa hẹn trả tiền ký quỹ. Ngày 05-12-2020, Công ty H có thông báo đề nghị Công ty M hoàn trả tiền ký quỹ theo biên bản cam kết thì Công ty M lại tiếp tục thông báo trì hoãn hoàn trả số tiền ký quỹ. Việc Công ty M trì hoãn hoàn trả số tiền ký quỹ đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến tình trạng hoạt động kinh doanh của Công ty H, khi các chi phí thuê mặt bằng và trả lương cho nhân viên đều đến hạn chi trả.

Ngày 19-5-2021, Công ty M hoàn trả cho Công ty H 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Ngày 29-11-2021, Công ty M hoàn trả cho Công ty H 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng).

Đến nay Công ty M vẫn chưa hoàn trả cho Công ty H số tiền còn lại. Do đó, Công ty H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 7 xem xét giải quyết như sau:

- Buộc Công ty TNHH Xây dựng Bất động sản M hoàn trả số tiền ký quỹ theo thỏa thuận là 5.670.000.000 đồng (Năm tỷ sáu trăm bảy mươi triệu đồng); tiền lãi phát sinh tính đến ngày 05-4-2022 là 878.089.313 đồng (Tám trăm bảy mươi tám triệu không trăm tám mươi chín ngàn ba trăm mười ba đồng), trong đó:

+ Tiền lãi phát sinh từ số nợ gốc 6.150.000.000 tính từ ngày 01-12-2020 đến ngày 19-5-2021 (tương đương 170 ngày) với số tiền là:  $6.150.000.000 \times 11\%/365 \times 170$  ngày ( $6.150.000.000 \times 11\%/12/30 \times 170$  ngày) = 315.082.192

đồng (Ba trăm mười lăm triệu không trăm tám mươi hai ngàn một trăm chín mươi hai).

+ Tiền lãi phát sinh từ số nợ 5.950.000.000 đồng tính từ ngày 20-5-2020 tạm tính đến ngày 28-11-2021 (tương đương 192 ngày) với số tiền là:  $5.950.000.000 \times 11\%/365 \times 192 \text{ ngày} = 344.284.931$  đồng (Ba trăm bốn mươi bốn triệu hai trăm tám mươi tư ngàn chín trăm ba mươi một);

+ Tiền lãi phát sinh từ số nợ 5.670.000.000 đồng tính từ ngày 29-11-2021 đến hết ngày 05-4-2022 với số tiền là:  $5.670.000.000 \times 11\%/365 \times 128 \text{ ngày} = 218.722.190$  (Hai trăm mười tám triệu bảy trăm hai mươi hai ngàn một trăm chín mươi) đồng.

Tổng số tiền Công ty M phải thanh toán cho Công ty H là 6.548.089.313 (Sáu tỷ năm trăm bốn mươi tám triệu không trăm tám mươi chín ngàn ba trăm mười ba) đồng.

Kể từ ngày 06-4-2022, Công ty M còn phải chịu tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất 11%/năm cho đến khi thanh toán hết nợ gốc cho Công ty H.

*Bị đơn Công ty M có bà Vũ Thị G là người đại diện theo ủy quyền trong quá trình giải quyết vụ án và xét xử trình bày:*

Công ty M thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn về quá trình ký kết các hợp đồng môi giới bất động sản và nội dung biên bản thỏa thuận ngày 07-10-2020. Tổng số tiền nợ gốc bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn tính đến ngày 05-4-2022 là 5.670.000.000 đồng và nợ lãi là 878.089.313 đồng. Tuy nhiên do tình hình dịch bệnh và làm ăn kinh tế khó khăn nên bị đơn đề nghị nguyên đơn cho bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc làm 05 đợt: mỗi đợt thanh toán 1.134.000.000 đồng, bắt đầu từ tháng 4-2022, hạn cuối đến tháng 8-2022 sẽ thanh toán hết số nợ gốc nêu trên. Đối với số tiền nợ lãi chậm trả, bị đơn sẽ thanh toán một lần vào tháng 8-2022, xin được miễn giảm lãi từ tháng 6-2021 đến 9-2021 do thực hiện giãn cách xã hội trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Đối với các số tiền mà Công ty H chuyển vào tài khoản của ông Trần Minh Đ (người đại diện pháp luật của Công ty M) phía Công ty M đã nhận được (ông Đ đã chuyển giao toàn bộ số tiền trên cho Công ty M).

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh Đ trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân Quận 7 đã nhiều lần triệu tập ông Đ đến trụ sở Tòa án để giải quyết vụ kiện theo đúng quy định pháp luật nhưng ông Đ không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì, vắng mặt không có lý do, không có văn bản, ý kiến phản hồi mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia giải quyết vụ án, tham gia phiên tòa.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/KDTM-ST ngày 05-4-2022 của Tòa án nhân dân Quận 7 đã quyết định:

**1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần H.**

1.1. Buộc Công ty TNHH Xây dựng Bất động sản M có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Cổ phần H tổng số tiền 6.548.089.313 (Sáu tỷ năm trăm bốn mươi tám triệu không trăm tám mươi chín ngàn ba trăm mười ba) đồng. Trong đó, số tiền ký quỹ là 5.670.000.000 (Năm tỷ sáu trăm bảy mươi triệu) đồng và số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ tính đến ngày 05-4-2022 là 878.089.313 (Tám trăm bảy mươi tám triệu không trăm tám mươi chín ngàn ba trăm mười ba) đồng. Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH Xây dựng Bất động sản M còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền ký quỹ còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận là 11%/năm.

**1.2. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:**

Công ty TNHH Xây dựng Bất động sản M phải chịu 114.548.089 (Một trăm mười bốn triệu năm trăm bốn mươi tám ngàn không trăm tám mươi chín) đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Công ty Cổ phần H không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, hoàn trả lại Công ty Cổ phần H số tiền tạm ứng án phí đã đóng là 57.103.500 (Năm mươi bảy triệu một trăm lẻ ba ngàn năm trăm) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0042665 ngày 07-6-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền thi hành án của đương sự theo luật định.

Sau khi Tòa án nhân dân Quận 7 xét xử, ngày 19-4-2022, Công ty TNHH Xây dựng Bất động sản M có Đơn kháng cáo đề ngày 18-4-2022 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không khách quan, không phù hợp với các tình tiết, tài liệu có trong vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích chính đáng của Công ty M. Đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và giải quyết lại vụ án.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Ý kiến của nguyên đơn: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, việc kháng cáo của bị đơn chỉ nhằm kéo dài thời gian. Đề nghị cấp phúc thẩm y án sơ thẩm.

Ý kiến bị đơn, người kháng cáo: Bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đề nghị của bị đơn hoàn trả tiền ký quỹ 5.670.000.000 đồng trong 4 đợt, bắt đầu tháng 9 và kết thúc tháng 12-2022, tiền lãi thanh toán đợt cuối tháng 12-2022; miễn 4 tháng

tiền lãi từ tháng 6-2021 đến tháng 9-2021 do tình hình dịch bệnh phải thực hiện giãn cách xã hội trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; đề nghị hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/KDTM-ST ngày 05-4-2022 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Tại phiên tòa, các bên đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút kháng cáo nên Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Nguyên đơn Công ty Cổ phần H khởi kiện bị đơn Công ty TNHH Xây dựng Bất động sản M yêu cầu hoàn trả tiền ký quỹ theo Biên bản thỏa thuận ngày 07-10-2020. Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên là tranh chấp về nghĩa vụ hoàn trả tiền ký quỹ; bị đơn có trụ sở tại Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án nhân dân Quận 7 xét xử sơ thẩm là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người đại diện hợp pháp của bị đơn có mặt tại phiên tòa sơ thẩm ngày 05-4-2022, Đơn kháng cáo của nguyên đơn gửi đến Tòa án cấp sơ thẩm ngày 19-4-2022 là còn trong thời hạn luật định, kháng cáo của bị đơn hợp lệ nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo trình tự phúc thẩm theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Tòa tiên hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] *Xét bị đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy,* tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác nhận còn nợ nguyên đơn tiền ký quỹ 5.670.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 05-4-2022 là 878.089.313 đồng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ. Do đó, cấp sơ thẩm buộc bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn tiền ký quỹ và tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ nói trên là có cơ sở. Tại phiên tòa, bị đơn đề nghị sửa án theo hướng cho bị đơn hoàn trả tiền ký quỹ 5.670.000.000 đồng trong 4 đợt, bắt đầu

tháng 9 và kết thúc tháng 12-2022, tiền lãi thanh toán đợt cuối tháng 12-2022; miễn 4 tháng tiền lãi từ tháng 6-2021 đến tháng 9-2021 do tình hình dịch bệnh phải thực hiện giãn cách xã hội trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị của bị đơn không được nguyên đơn chấp nhận. Đối với đề nghị miễn lãi 4 tháng, Hội đồng xét xử nhận thấy, ngày 07-10-2020 các bên ký biên bản thoả thuận hoàn trả tiền ký quỹ chậm nhất ngày 30-11-2020, tuy nhiên bị đơn liên tục có các văn bản trì hoãn, hứa trả nợ nhưng không thực hiện gây khó khăn cho hoạt động kinh doanh của nguyên đơn, việc trì hoãn trả nợ kéo dài đến nay không phải do thời gian thực hiện giãn cách xã hội nên không có cơ sở để xem xét.

[4] Đối với tiền lãi chậm thanh toán, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn là đúng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng thỏa thuận về mức lãi suất của các bên là phù hợp với quy định pháp luật nhưng không nêu rõ căn cứ quy định nào. Cấp sơ thẩm không thu thập mức lãi suất nợ quá hạn trung bình của ít nhất ba ngân hàng tại thời điểm thanh toán (xét xử sơ thẩm) làm căn cứ tính lãi theo quy định tại Điều 306 Luật Thương mại là chưa đủ cơ sở. Tham khảo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam; Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam; Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam là 15.28%. Xét thấy, mức lãi suất nợ quá hạn nguyên đơn áp dụng 11%/năm thấp hơn mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường theo quy định tại Điều 306 của Luật Thương mại là có lợi cho bị đơn nên cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

[5] Xét ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[6] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 24/2022/KDTM-ST ngày 05-4-2022 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

[7] Về án phí kinh doanh thương mại: Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với yêu cầu được chấp nhận của nguyên đơn và án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

### **QUYẾT ĐỊNH**

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH Xây dựng Bất động sản M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/KDTM-ST ngày 05-4-2022 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 306 Luật Thương mại 2005; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; 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; Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần H

Buộc Công ty TNHH Xây dựng Bất động sản M trả cho Công ty Cổ phần H tổng số tiền 6.548.089.313 (Sáu tỷ, năm trăm bốn mươi tám triệu, không trăm tám mươi chín ngàn, ba trăm mười ba) đồng. Trong đó, tiền ký quỹ là 5.670.000.000 (Năm tỷ, sáu trăm bảy mươi triệu) đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ tính đến ngày 05-4-2022 là 878.089.313 (Tám trăm bảy mươi tám triệu, không trăm tám mươi chín ngàn, ba trăm mười ba) đồng. Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền ký quỹ còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận là 11%/năm.

3. Về án phí kinh doanh thương mại:

Án phí sơ thẩm:

Công ty TNHH Xây dựng Bất động sản M phải chịu 114.548.089 (Một trăm mười bốn triệu, năm trăm bốn mươi tám ngàn, không trăm tám mươi chín) đồng.

Công ty Cổ phần H không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.103.500 (Năm mươi bảy triệu, một trăm lẻ ba ngàn, năm trăm) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0042665 ngày 07-6-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí phúc thẩm: Công ty TNHH Xây dựng Bất động sản M phải chịu án phí phúc thẩm 2.000.000 (Hai triệu) đồng, nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 3.000.000 (Ba triệu) đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0014295 ngày 28-4-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả lại cho Công ty TNHH Xây dựng Bất động sản M 1.000.000 (Một triệu) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

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, 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 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

**Nơi nhận:**

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;

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



- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 7;
- Cục THADS TP.HCM
- Chi cục THADS Quận 7 ;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.



**Trương Thị Quỳnh Trâm**