

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Bản án số: 283/2024/DS-PT
Ngày: 08/4/2024
V/v tranh chấp hợp đồng hợp tác

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

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: Bà Bùi Thị Kim Dung

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Mỹ Nhung

Ông Uông Văn Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Ngọc Phương Thảo – 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 Trần Thị Kim Nghĩa - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 01, 08 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 99/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng hợp tác”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 4019/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 695/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2024 giữa:

- Nguyên đơn: Ông **Lê Hưng T**, sinh năm 1990.

Địa chỉ: **Số C ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.**

Người đại diện theo uỷ quyền:

Ông **Đặng Mạnh T1**, sinh năm 1962. (Có mặt)

Địa chỉ: **Số B đường Q, Ấp B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.**

(Theo Giấy uỷ quyền số công chứng 004990 ngày 13/11/2020, lập tại **Văn phòng C**).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Luật sư **Lê Văn M**, Văn phòng luật sư **Lê Vũ Hồng H**, thuộc **Đoàn luật sư tỉnh B**. (Có mặt)

Địa chỉ: **Số E, ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.**

- Bị đơn:

1. **Công ty TNHH X.**

Trụ sở: số A đường N, Khu phố B, phường X, thị xã L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Văn Công T2** – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông **Lê Lưu Duy T3**, sinh năm 1977. (Có mặt)

Địa chỉ: Số B đường N, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 005992 ngày 17/5/2021, lập tại Văn phòng C1).

2. **Công ty Cổ phần Đ.**

Trụ sở: Số I đường L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật:

Bà **Nguyễn Thị Mỹ H1**, sinh năm 1982 – Tổng giám đốc. (Có mặt)

Địa chỉ: Số A đường L, Phường D, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Công ty Cổ phần Đ.

Trụ sở: Số A đường P, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Phương A** - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

Bà **Nguyễn Thị Mỹ H1**, sinh năm 1982. (Có mặt)

Địa chỉ: Số A đường L, Phường D, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 28/12/2022).

- Người kháng cáo: Bị đơn **Công ty TNHH X.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông **Lê Hưng T** có người đại diện theo ủy quyền là ông **Đặng Mạnh T1** trình bày :

Công ty TNHH X (gọi tắt là **Công ty X**) là chủ đầu tư dự án **Eco Town L - Đồng Nai**. Ngày 25/12/2017 **Công ty X** đã ký Hợp đồng phát triển dự án số 04/17/APH-TTT chỉ định và ủy quyền cho **Công ty TNHH T5** (nay là **Công ty Cổ phần Đ**) làm đơn vị phát triển dự án để tư vấn tiếp thị, phân phối độc quyền và thu hộ tiền từ khách hàng giao dịch các sản phẩm là đất nền trong diện tích 91.464 m² của dự án. **Công ty T5** được lựa chọn đơn vị phát triển dự án phụ là các sản giao dịch khác. Ngày 28/12/2017 **Công ty T5** và **Công ty Cổ phần Đ** đã ký Hợp đồng dịch vụ số 13/HDDV/Asia/2017 về việc tư vấn tiếp thị và phân phối bất động sản với nội dung hai bên đồng ý chia sẻ và tiếp nhận quyền tiếp thị và phân phối các sản phẩm thuộc dự án của chủ đầu tư Thái Thành Tài. Năm 2019 ông **Lê Hưng T** có nhu cầu tham gia góp vốn để nhận hai nền đất thuộc dự án **Eco T L - Đồng Nai** nên đã được giới thiệu liên hệ Công ty Asia Land để giao dịch. Ngày 05/8/2019 ông **T** góp vốn giao dịch thành công nền đất số LK11 thông qua **Công ty Đ**. Vì vậy ngày 14/8/2019 ông **T** tiếp tục giao dịch với **Công ty Đ** để thỏa thuận về việc góp vốn nhận nền đất số SL-05 có diện tích 160 m² với giá 2.064.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, sau khi ông **T** đóng góp số tiền tương đương 60% trị giá tài sản thì **Công ty Đ** có nghĩa vụ bàn giao hợp đồng

góp vốn đầu tư của chủ đầu tư cho ông T. Thực hiện hợp đồng, ngày 14/8/2019 ông T đặt cọc số tiền 40.000.000 đồng và ngày 30/8/2019 ông T nộp số tiền 1.198.400.000 đồng, tổng số tiền ông T đóng góp cho Công ty Đ là 1.238.400.000 đồng. Do Công ty Đ không thực hiện thủ tục ký hợp đồng và bàn giao nền đất theo thỏa thuận nên ngày 01/11/2019 Công ty có cam kết thời hạn giao hợp đồng và bàn giao nền đất chậm nhất ngày 30/11/2019, nếu không sẽ chịu phạt vi phạm hợp đồng tương đương 20% trên số tiền ông T đã đóng góp. Hết thời hạn thỏa thuận theo bản cam kết, Công ty Đ vẫn không thực hiện. Vì vậy ngày 04/7/2020 ông T trực tiếp làm việc với Công ty Đ và Công ty C2 sẽ giao hợp đồng vào ngày 15/8/2020, nếu vi phạm thời hạn sẽ chịu trách nhiệm bồi thường số tiền bằng 30% trên số tiền ông T đã góp. Đến ngày 15/8/2020 Công ty Đ và Công ty Đ lại cam kết nếu không ký hợp đồng sẽ thanh toán tiền lãi suất theo mức 20%/năm. Tuy nhiên đến nay ông T vẫn chưa được ký hợp đồng và nhận nền đất.

Nền đất mà ông T nhận chuyển nhượng thuộc dự án do Công ty X làm chủ đầu tư, việc ông T nộp tiền qua Công ty Đ là căn cứ vào Điều 1 của Hợp đồng phát triển dự án 04/17/An Phát Hưng-TTT ngày 25/12/2017, quy định được quyền thu hộ tiền từ khách hàng. Vì vậy ông T yêu cầu cụ thể:

Công ty X có trách nhiệm hoàn trả số tiền 1.238.400.000 đồng ông T đã nộp cho Công ty Đ để góp vốn nhận chuyển nhượng nền đất số SL-05.

Yêu cầu Công ty X (là chủ đầu tư) và Công ty Đ, Công ty Đ (là bên trực tiếp giao dịch và cam kết) bồi thường số tiền 861.600.000 đồng theo cam kết ngày 04/7/2020 của Công ty Đ.

* Bị đơn Công ty TNHH X có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Lưu Duy T3 trình bày:

Công ty X là chủ đầu tư dự án Eco Town L, Đồng Nai. Ngày 25/12/2017 Công ty X có ký Hợp đồng phát triển dự án số 04/17/APH-TTT với Công ty TNHH T5 (nay đã đổi tên Asia I) làm đơn vị phát triển dự án để tư vấn tiếp thị, phân phối độc quyền và thu hộ tiền từ khách hàng giao dịch các nền đất trong phạm vi (dự án) diện tích 91.464 m². Tùy theo nhu cầu và tình hình thực tế, Công ty T5 lựa chọn đơn vị phát triển dự án và các sản phẩm giao dịch khác. Công ty Đ đã lựa chọn hợp tác với Công ty Cổ phần Đ. Tuy nhiên chỉ sau một thời gian ngắn Công ty X nhận thấy Công ty Đ và Công ty Đ không thực hiện đúng thỏa thuận về nghĩa vụ tài chính nên ngày 03/10/2019 đã thông báo chấm dứt hợp đồng và thu hộ tiền của khách hàng. Hợp đồng phát triển dự án số 04/17/APH-TTT ngày 25/12/2017 trái quy định của pháp luật vì thời điểm ký hợp đồng và cho đến nay dự án vẫn chưa hoàn thiện, chưa được cấp giấy phép, chưa hoàn thiện cơ sở hạ tầng. Dự án quy hoạch đầu tư xây dựng nhà liên kế và biệt thự, không có nền đất trống. Hơn nữa ông Nguyễn Phương A vừa là thành viên góp vốn (nhà kinh doanh) của Công ty X vừa là đại diện Công ty T5 tham gia môi giới là không phù hợp, vi phạm quy định của pháp luật. Bản thân ông T đã giao dịch nền đất LK11, đã biết chủ đầu tư nhưng không giao dịch trực tiếp với Công ty X và không thông báo cho Công ty X nên Công ty X không biết việc ông T

thực hiện góp vốn nhận nền đất với Công ty Đ. Công ty X chưa ký kết bất kỳ hợp đồng nào với ông Lê Hưng T, ông T không có tên trong danh sách khách hàng của Công ty X và Công ty cũng không nhận tiền góp vốn nhận nền đất SL-05 từ ông T nên không có trách nhiệm phải ký kết hợp đồng với ông T hoặc phải hoàn trả lại tiền cho ông T. Công ty Đ là người nhận tiền góp vốn từ ông T nên trách nhiệm thuộc về Công ty Đ, công ty X không liên quan đến trách nhiệm giữa hai bên.

* Bị đơn Công ty Cổ phần Đ có người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị Mỹ HI trình bày:

Xác nhận lời trình bày của phía nguyên đơn là đúng. Bà HI là Giám đốc Công ty Đ (trước đây có tên An Phát H2) và là người đại diện theo pháp luật của Công ty Đ. Căn cứ Hợp đồng phát triển dự án số 04/17/APH-TTT ngày 25/12/2017 do Công ty X ký kết với Công ty T5 (Asia Invest) nên ngày 28/12/2017 Công ty T5 và Công ty Đ đã ký Hợp đồng dịch vụ số 13/HĐDV/Asia/2017 về việc tư vấn tiếp thị và phân phối bất động sản. Giữa hai Công ty Đ và A1 có sự thống nhất trong việc thực hiện môi giới chuyển nhượng các nền đất thuộc dự án Eco Town L, Đồng Nai do Công ty X là chủ đầu tư và trong quá trình môi giới thông báo đầy đủ các thông tin cho chủ đầu tư.

Tháng 8 năm 2019 khách hàng Lê Hưng T có đăng ký giao dịch hai nền đất thuộc dự án Eco Town L, Đồng Nai. Nền đất số KL11 Công ty Đ đã thực hiện xong nghĩa vụ môi giới và Công ty X đã ký hợp đồng góp vốn với ông T. Riêng nền đất số SL-05 Công ty Đ đã môi giới thành công với khách hàng Phạm Ngọc Kim T4 vào năm 2018, sau khi bà T4 góp vốn 975.000.000 đồng thì Công ty X đã ký hợp đồng với bà T4. Năm 2019 bà T4 có nguyện vọng chấm dứt hợp đồng góp vốn nên đề nghị Công ty A2 môi giới chuyển nhượng lại nền đất. Vì vậy Công ty Đ mới tiếp tục môi giới nền đất SL-05 cho ông T. Ngày 14/8/2019 Công ty Đ và ông Lê Hưng T xác lập giao dịch và Công ty Đ đã thu của ông T tổng số tiền 1.238.400.000 đồng. Số tiền ông T đóng, Công ty Đ đã chuyển cho Công ty Đ để ký hợp đồng thanh lý và thanh toán cho bà T4. Ngày 30/10/2019 bà T4 và Công ty Đ ký biên bản thanh lý hợp đồng và Công ty Đ đã thanh toán cho bà T4 số tiền 1.225.000.000 đồng gồm 975.000.000 tiền gốc và 250.000.000 đồng lợi nhuận để chuyển giao nền đất cho ông T. Thỏa thuận thanh lý hợp đồng với bà T4 được Công ty Đ và Asia L thực hiện từ tháng 8/2019 cho đến ngày 30/10/2019 mới thống nhất được khoản tiền lợi nhuận. Chính vì vậy Công ty Đ không chuyển số tiền ông T thanh toán cho Công ty X nhưng vẫn thông báo kết quả môi giới cho Công ty X biết. Tuy nhiên khi Công ty Đ đề nghị Công ty X ký hợp đồng và bàn giao nền đất cho ông T thì Công ty X không đồng ý và thông báo tạm ngừng giao dịch. Do ông T thường xuyên yêu cầu Công ty Đ thực hiện thỏa thuận nên hai Công ty nhiều lần cam kết với ông T về thời gian giao hợp đồng và trách nhiệm bồi thường thiệt hại trong trường hợp chủ đầu tư không ký hợp đồng. Đến nay Công ty X cho rằng đã chuyển nhượng nền đất SL-05 cho khách hàng khác hoặc dự án không có nền đất trống để giao thì Công ty X phải có nghĩa vụ hoàn trả tiền cho ông T. Số tiền Công ty Đ thu của ông T đã giao

cho Công ty Đ để hoàn trả cho bà T4 với mục đích thu hồi nền đất giao cho ông T.

Công ty Đ đồng ý với các yêu cầu của ông T, đề nghị Công ty X hoàn trả tiền góp vốn cho ông T. Riêng số tiền bồi thường thiệt hại, Công ty Đ và Công ty Đ đồng ý bồi thường theo mức lãi suất 20%/năm đối với số tiền ông T đã đóng góp.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ có người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị Mỹ HI trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của Công ty Đ. Công ty Đ đồng ý liên đới bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của ông T vì đã cam kết trách nhiệm bồi thường với ông T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu công ty X hoàn trả số tiền 1.238.400.000 đồng; Yêu cầu Công ty Đ cùng Công ty Đ bồi thường số tiền 986.757.120 đồng theo cam kết ngày 15/8/2020, không yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với công ty X.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 4019/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã:

Căn cứ Khoản 3, Khoản 6 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; điểm h Khoản 1 Điều 40; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1, Khoản 2 Điều 269; Điều 271 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 504; Điều 506; Điều 507; Điều 567 và Điều 585 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng hợp tác” và “Bồi thường thiệt hại” của ông Lê Hưng T;

Công ty TNHH X có trách nhiệm hoàn trả cho ông Lê Hưng T số tiền 1.238.400.000 (một tỷ hai trăm ba mươi tám triệu bốn trăm ngàn) đồng.

Công ty Cổ phần Đ và Công ty Cổ phần Đ có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Lê Hưng T số tiền 986.757.120 (chín trăm tám mươi sáu triệu bảy trăm nay mươi bảy ngàn một trăm hai mươi) đồng; mỗi bên phải bồi thường 493.378.560 (bốn trăm chín mươi ba triệu ba trăm bảy mươi tám ngàn năm trăm sáu mươi) đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau đó, bị đơn Công ty TNHH X kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông **Lê Lưu Duy T3** là người đại diện theo ủy quyền cùng Luật sư **Lê Văn M** là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn **Công ty TNHH X** trình bày:

Về thẩm quyền giải quyết: Cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cần xác định thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc về Tòa án nơi có bất động sản tranh chấp là Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Do đó đề nghị hủy bản án sơ thẩm để chuyển cho Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai giải quyết theo thẩm quyền.

Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Hưng T** về việc buộc **Công ty X** có trách nhiệm hoàn trả cho ông **T** số tiền 1.238.400.000 đồng. Bởi lẽ **Công ty X** không nhận tiền của ông **T** về việc bán sản phẩm bất động sản ký hiệu SL-05 diện tích 160m² tại dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai. **Công ty Cổ phần Đ** đã tự chào bán đất nền cho ông **T** mà không báo cho chủ đầu tư là **Công ty X**, tự ý ký kết hợp đồng, tự nhận tiền của ông **T**, không chuyển số tiền đã nhận của ông **T** cho **Công ty X**. Ông **T** không phải là khách hàng của **Công ty X**. Nền đất SL-05 đã được **Công ty X** ký Hợp đồng hợp tác đầu tư với bà **Phạm Ngọc Kim T4** vào ngày 21/02/2019. **Công ty Đ** chỉ mới chuyển cho **Công ty X** số tiền 100.000.000 đồng thu hộ nhận từ bà **T4**. Đến ngày 12/7/2021 **Công ty X** mới cùng bà **T4** ký Biên bản cam kết thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư; **Công ty X** đã tiến hành chuyển trả cho bà **T4** số tiền 100.000.000 đồng. **Công ty X** không nhận được từ **Công ty Đ** bất cứ thông báo, hóa đơn, phiếu thu tiền... nào liên quan đến việc chuyển giao nền đất SL-05 từ bà **T4** sang cho ông **T**. Vào ngày 17/11/2022 **Công ty X** và **Công ty Đ** đã lập Biên bản đối chiếu và xác nhận công nợ thu hộ của khách hàng, theo đó **Công ty Đ** vẫn xác định nền đất SL-05 tên khách hàng là **Phạm Ngọc Kim T4** và xác nhận đã thu hộ của bà **T4** số tiền 100.000.000 đồng. Do đó **Công ty Đ** và **Công ty Đ** phải chịu trách nhiệm trả cho ông **T** số tiền đã nhận.

Ông **Đặng Mạnh T1** là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **Lê Hưng T** và Luật sư **Lê Văn M** là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cùng trình bày:

Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư và nguyên đơn đã lựa chọn Tòa án nơi có trụ sở của bị đơn là **Công ty Cổ phần Đ** giải quyết theo thẩm quyền; do đó Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức giải quyết là đúng quy định. **Công ty Đ** và **Công ty Đ** môi giới cho ông **T** mua nền đất số SL-05 là dựa vào sự ủy quyền của **Công ty X**. Tại thời điểm **Công ty Đ** thu tiền của ông **T** thì việc ủy quyền của **Công ty X** vẫn còn hiệu lực. Ông **T** đã đóng số tiền tương đương 65% giá trị nền đất nhưng **Công ty X** không ký hợp đồng hợp tác đầu tư với ông **T** là đã vi phạm cam kết. Do đó **Công ty X** phải trả lại số tiền ông **T** đã đóng. Tại thời điểm **Công ty Đ**, **Công ty Đ** môi giới cho ông **T** mua nền đất SL-05, ông **T** không được hai công ty này thông báo về việc nền đất đã được bà **T4** mua trước đó.

Bà Nguyễn Thị Mỹ HI là người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Đ và là người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Đ trình bày:

Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Nguyên đơn đã lựa chọn Tòa án nơi có trụ sở của bị đơn Công ty Cổ phần Đ là Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức để giải quyết theo thẩm quyền là đúng quy định. Công ty Đ, Asia I đã thu hộ của bà T4 tổng số tiền 975.000.000 đồng và đã giao toàn bộ số tiền, phiếu thu tiền cho Công ty X theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số SL-05/HTĐT-TTT-2019. Khi bà T4 có nhu cầu chuyển nhượng lại hợp đồng, Công ty A3 đã môi giới lại cho ông T. Công ty Đ, Asia I đã nhận tiền của ông T để chi trả cho bà T4 nhằm thanh lý hợp đồng với bà T4, sau đó đề nghị Công ty X ký kết lại hợp đồng với ông T nhưng Công ty X không thực hiện. Mặc dù Công ty Đ không được Công ty X ủy quyền trong việc thanh lý và chi trả tiền thanh lý hợp đồng với bà T4 nhưng toàn bộ sự việc liên quan đến bà T4, ông T đều được Công ty Đ thông báo và được sự đồng ý từ Công ty X. Việc thông báo chỉ bằng lời nói, tin nhắn nên Công ty Đ không cung cấp được tài liệu chứng minh. Hiện nay, nếu Công ty X không đồng ý trả tiền cho ông T thì Công ty X phải trả lại tiền cho bà T4 và bà T4 phải trả lại tiền cho ông T. Công ty Đ, Công ty Đ không chịu trách nhiệm trong việc trả lại tiền cho ông T hay bà T4.

** Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:*

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của Công ty X, buộc Công ty Đ và Công ty Đ có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Hưng T số tiền đã nhận là 1.238.400.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đối với kháng cáo của bị đơn về thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Tại đơn khởi kiện ngày 16/11/2020 gửi Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, ông Lê Hưng T đề nghị Công ty Cổ phần Đ và Công ty TNHH X phải thực hiện việc ký kết hợp đồng hợp tác dự án và giao nền đất SL-05 cho ông T. Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai đã thụ lý vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Ngày 25/4/2022, ông T có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó ông T yêu cầu Công ty X và Công ty Đ phải ký hợp đồng góp vốn cho ông T với nền đất số SL-05, không yêu cầu giao nền đất. Ngày 29/4/2022 ông T có Đơn xin lựa chọn Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh là Tòa án nơi cư trú của bị đơn Công ty Đ giải quyết.

Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai đã có Quyết định số 11/2022/QĐST-DS ngày 11/5/2022 để chuyển vụ án “Tranh chấp yêu cầu ký hợp đồng góp vốn” đến Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo thẩm quyền. Ngày 08/6/2022 Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức đã có Thông báo thụ lý vụ án “Tranh chấp yêu cầu ký hợp đồng góp vốn” giữa ông T và Công ty X, Công ty Đ. Tại bản án sơ thẩm số 4019/2023/DS-ST ngày 28/9/2023, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng hợp tác và bồi thường thiệt hại”.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại một số biên bản làm việc của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên tại Thông báo thụ lý và tại Bản án sơ thẩm đều xác định đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng hợp tác. Do đó việc xác định thẩm quyền giải quyết là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức - nơi có trụ sở của bị đơn Công ty Đ – là đúng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của Công ty X về việc xác định đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đề nghị giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai giải quyết theo thẩm quyền.

[2] Đối với kháng cáo của bị đơn về nội dung vụ án:

Vào ngày 25/12/2017 Công ty TNHH X và Công ty TNHH T5 nay là Công ty Cổ phần Đ cùng nhau ký kết Hợp đồng phát triển dự án số 04/17/APH-TTT.

Nội dung hợp đồng thể hiện: Công ty X là Chủ đầu tư đồng ý chỉ định và ủy quyền cho Công ty Đ làm Đơn vị phát triển dự án để tư vấn tiếp thị, phân phối độc quyền và thu hộ tiền từ khách hàng giao dịch các sản phẩm là đất nền trong phạm vi diện tích 91.464 m². Công ty Đ được lựa chọn Đơn vị tiếp thị thứ hai (Đơn vị phát triển dự án phụ).

Tại mục 3 của Hợp đồng nêu: “Việc phân phối sản phẩm được xác định là thành công khi Khách hàng do Đơn vị phát triển dự án (hoặc Đại lý phụ) giới thiệu hoàn tất thanh toán đợt 1 theo lộ trình thanh toán như sau: - Đợt 1: Ký Hợp đồng góp vốn đầu tư và thanh toán 35% giá trị nền góp vốn...”

Về phí dịch vụ, tại mục 4 của Hợp đồng quy định: “*Phí môi giới bán hàng vào đầu mỗi tháng hoặc theo đợt, Chủ đầu tư và Đơn vị phát triển dự án sẽ đối chiếu số liệu các giao dịch thành công, đồng thời Đơn vị phát triển dự án hoàn tất các chứng từ thanh toán cho Chủ đầu tư. Chủ đầu tư thanh toán phí môi giới và/hoặc phí dịch vụ bổ sung và/hoặc phí thưởng cho Đơn vị phát triển dự án trong vòng 07 ngày kể từ ngày nhận đủ chứng từ thanh toán...*”

Tại mục 5 quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên có nội dung: “*...Chủ đầu tư đảm bảo ký kết các Hợp đồng, các xác nhận thanh toán của khách hàng đúng thời hạn và Đơn vị phát triển dự án có nghĩa vụ giới thiệu với khách hàng đầy đủ những thông tin liên quan đến dự án, sản phẩm trong phạm vi những thông tin Chủ đầu tư cung cấp...*”

[3] Ngày 28/12/2017 Công ty Đ và Công ty Cổ phần Đ ký Hợp đồng dịch vụ số 13/HDDV/ASIA/2017 theo đó Công ty Đ chia sẻ và Công ty Đ tiếp nhận quyền tiếp thị và phân phối các sản phẩm thuộc dự án đất nền trong phạm vi diện tích 91.464 m² do Công ty X làm Chủ đầu tư.

Hợp đồng cũng nêu rõ: “*...Công ty Đ sẽ được hưởng phí dịch vụ khi Khách hàng do Công ty Đ tư vấn, giới thiệu đồng ý mua sản phẩm và đã ký Hợp đồng Mua bán chính thức với Chủ đầu tư cũng như đã tiến hành thanh toán giá trị hợp đồng tối thiểu theo điều kiện thanh toán của Chủ đầu tư khi ký hợp đồng mua bán...*”

[4] Theo lời trình bày và xác nhận của các đương sự thì sản phẩm bất động sản ký hiệu SL-05 diện tích 160m² tại dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai vào ngày 20, 21/02/2019 đã được Công ty X ký Cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng hợp tác đầu tư số SL-05/HĐGV-TTT-2019 với bà Phạm Ngọc Kim T4. Hợp đồng được Công ty X, bà T4, Công ty Đ cùng ký tên. Tại Hợp đồng thể hiện: “*Chủ đầu tư là Công ty X, Khách hàng là bà T4, Đơn vị phát triển dự án là Công ty Đ. Công ty Đ tham gia với tư cách làm chứng cho việc ký kết, theo dõi, đôn đốc, hỗ trợ hai bên thực hiện các giao dịch phát sinh trong hợp đồng. Khách hàng có quyền chuyển giao quyền và nghĩa vụ tại Hợp đồng khi có văn bản đồng ý cho phép Khách hàng chuyển giao quyền và nghĩa vụ từ phía Công ty X và có văn bản thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ tại Hợp đồng được ký giữa Khách hàng, Bên nhận chuyển giao và Công ty...*”

Bà T4 trình bày vào cuối năm 2019, bà T4 muốn chấm dứt hợp đồng góp vốn nên đề nghị Công ty Đ môi giới chuyển nhượng lại nền đất. Ngày 30/10/2019 Công ty Đ đã ký Biên bản thanh lý Hợp đồng góp vốn với bà T4. Hai bên thỏa thuận: “*Công ty Đ có trách nhiệm thanh toán cho bà T4 số tiền*

góp vốn đầu tư đã nộp là 975.000.000 đồng, tiền lãi đầu tư 150.000.000 đồng, tiền lãi do chậm thanh lý trả thêm 100.000.000 đồng, tổng cộng là 1.225.000.000 đồng. Công ty Đ đã thanh toán cho bà T4 tổng số tiền 1.125.000.000 đồng và cam kết đến ngày 06/11/2019 sẽ hoàn trả thêm số tiền 100.000.000 đồng". Bà T4 xác định sau khi ký Biên bản thanh lý thì bà T4 đã giao cho Công ty Đ và Công ty Đ một bản gốc Hợp đồng hợp tác đầu tư, một bản gốc Cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất, toàn bộ phiếu thu bản gốc. Đến ngày 12/7/2021 bà T4 ký Biên bản cam kết thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty X.

Phía nguyên đơn ông T trình bày: Vào ngày 14/8/2019 Công ty Đ đã ký Phiếu đặt cọc theo đó nhận của ông T số tiền 20.000.000 đồng đặt cọc để ký kết hợp đồng cho thuê sản phẩm là nền đất SL-05 diện tích 160m²; tổng giá trị nền đất là 2.100.000.000 đồng. Ông T còn đặt cọc thêm số tiền 20.000.000 đồng. Ngày 30/8/2019 ông T tiếp tục chuyển tiền cho Công ty Đ để nộp tiền đợt 1 mua nền đất SL-05. Tổng cộng ông T đã chuyển cho Công ty Đ số tiền 1.238.400.000 đồng. Tại thời điểm này ông T không được Công ty Đ thông báo việc nền đất SL-05 đã được bà T4 và Công ty X ký hợp đồng hợp tác đầu tư trước đó.

Bà Nguyễn Thị Mỹ H1 là người đại diện của Công ty Đ và Công ty Đ xác định: Sau khi nhận tiền của ông T, Công ty Đ đã chi trả cho bà T4 khi thanh lý hợp đồng với bà T4. Công ty Đ và Công ty Đ khẳng định toàn bộ quá trình thu tiền của ông T để chi trả cho bà T4 đều được thông báo và được phía Công ty X đồng ý. Toàn bộ hồ sơ hợp tác đầu tư của bà T4 đều được giao cho Công ty X, việc giao hồ sơ do người của Công ty Đ đi giao trực tiếp, không lập biên bản hay ký giao nhận với Công ty X.

Công ty X trình bày không ủy quyền cho Công ty Đ và Công ty Đ được tự thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư với khách hàng, tự chi trả tiền góp vốn hay lãi đầu tư... Tại thời điểm Công ty Đ ký biên bản thanh lý hợp đồng với bà T4 thì Công ty X không hề hay biết. Công ty X không hay biết việc Công ty Đ, Công ty Đ đã môi giới và thu tiền của ông T đối với nền đất SL-05. Đến ngày 12/7/2021 Công ty X và bà T4 mới cùng nhau ký Biên bản cam kết thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư.

[5] Hội đồng xét xử nhận thấy, căn cứ theo nội dung của Hợp đồng phát triển dự án số 04/17/APH-TTT giữa Công ty X cùng Công ty Đ và Hợp đồng dịch vụ số 13/HĐDV/Asia/2017 giữa Công ty Đ với Công ty Đ thì Công ty Đ và Công ty Đ có trách nhiệm tư vấn tiếp thị, phân phối độc quyền và thu hộ tiền từ khách hàng giao dịch các sản phẩm là đất nền trong phạm vi diện tích 91.464 m². Công ty Đ và Công ty Đ sẽ được hưởng phí môi giới bán hàng. Việc môi

giới được xác định là thành công khi Khách hàng đồng ý mua sản phẩm, ký Hợp đồng góp vốn đầu tư với Chủ đầu tư, đã thanh toán đợt 1 tương đương 35% giá trị nền góp vốn.

Trong Hợp đồng không có điều khoản nào quy định Công ty Đ và Công ty Đ được quyền ký các Biên bản thanh lý Hợp đồng với khách hàng, tự chi trả tiền thanh lý Hợp đồng cho khách hàng...

Nền đất SL-05 đã được Công ty X và bà T4 ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số SL-05/HĐGV-TTT-2019. Do đó, việc thanh lý hợp đồng sẽ do bà T4 và Công ty X thực hiện. Công ty Đ không có quyền hạn cũng như không được Công ty X ủy quyền trong việc thanh lý hợp đồng với bà T4, tự thỏa thuận số tiền thanh lý hợp đồng, tự chi trả tiền cho bà T4. Công ty X cũng không có Văn bản đồng ý cho phép bà T4 được chuyển giao quyền và nghĩa vụ sang cho ông T; giữa Công ty X, bà T4, ông T không có văn bản thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ tại Hợp đồng số SL-05/HĐGV-TTT-2019.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty Đ cũng thừa nhận không được Công ty X ủy quyền trong việc thanh lý hợp đồng, chi trả tiền thanh lý hợp đồng với bà T4.

Tại thời điểm tháng 8/2019 khi Công ty Đ ký nhận tiền đặt cọc cũng như nhận tiền thanh toán của ông T đối với nền đất SL-05 thì hợp đồng hợp tác đầu tư giữa bà T4 và Công ty X đối với nền đất SL-05 vẫn còn hiệu lực.

[6] Người đại diện của Công ty Đ, Công ty Đ cũng thừa nhận vào ngày 03/10/2019 đã nhận được Thông báo số 01/TB-TTT-2019 của Công ty X có nội dung: “Kể từ ngày 03/10/2019 Công ty X yêu cầu Công ty Đ phải chấm dứt và không được thu hộ của khách hàng theo Hợp đồng góp vốn đã ký giữa ba bên là Chủ đầu tư Công ty X cùng khách hàng góp vốn và đơn vị phát triển dự án là Công ty A3. Công ty X yêu cầu Công ty A3 chấm dứt bán hàng với các lô đất còn lại... Rà soát, đối chiếu số liệu các giao dịch thành công... Công ty A3 cung cấp chứng từ gốc liên quan đến hợp đồng góp vốn của khách hàng mà Công ty A3 đã thu hộ như phiếu thu, giấy xác nhận thanh toán... Công ty X sẽ thanh toán phí môi giới, phí dịch vụ bổ sung hoặc phí thưởng (nếu có) cho Công ty A3 theo đúng hợp đồng số 04/17/APH-TTT...”

Tuy nhiên, đến ngày 30/10/2019 Công ty Đ vẫn tiến hành ký Biên bản thanh lý Hợp đồng góp vốn với bà T4, tự thỏa thuận với bà T4 trong việc chi trả số tiền góp vốn đầu tư, tiền lãi đầu tư, tiền lãi do chậm thanh lý... Công ty Đ cũng tự chuyển số tiền đã nhận của ông T để chi trả cho bà T4.

Hiện nay Công ty Đ, Công ty Đ không chứng minh được toàn bộ quá trình thanh lý, chi trả hợp đồng với bà T4, quá trình nhận tiền của ông T đều được

thông báo và được sự đồng ý của Công ty X. Công ty X luôn khẳng định không được Công ty Asia Invest thông báo và Công ty X chỉ chính thức thanh lý hợp đồng hợp tác với bà T4 theo Biên bản cam kết thanh lý hợp đồng ngày 12/7/2021.

[7] Vào ngày 17/11/2022 giữa Công ty X và Công ty Đ lập Biên bản đối chiếu và xác nhận công nợ thu hộ từ khách hàng, theo đó Công ty Đ xác nhận đã thu hộ của khách hàng Phạm Ngọc Kim T4 số tiền 100.000.000 đồng đối với nền đất số SL-05, không có tên khách hàng Lê Hưng T liên quan đến nền đất SL-05.

Theo quy định của Hợp đồng phát triển dự án thì sau khi Công ty Đ hoặc Công ty Đ môi giới cho khách hàng và khách hàng đồng ý mua nền đất thì tại Đ khách hàng sẽ ký Hợp đồng góp vốn đầu tư với Chủ đầu tư đồng thời thanh toán tương đương 35% giá trị nền góp vốn. Đối với trường hợp của ông T, Công ty X chưa ký Hợp đồng góp vốn đầu tư với ông T nhưng Công ty Đ đã tự ý thu số tiền 1.238.400.000 đồng mà theo ông T và Công ty Đ trình bày là tương đương 60% giá trị nền đất. Số tiền này của ông T không được Công ty Đ chuyển cho Công ty X mà đã tự ý chi trả cho bà T4.

[8] Vào ngày 01/11/2019, Công ty Đ đã ký Bản cam kết với ông T có nội dung: “Chậm nhất đến ngày 30/11/2019, Công ty Đ sẽ hoàn trả Hợp đồng có đầy đủ chữ ký cho ông T. Trường hợp quá thời gian nêu trên mà Công ty Đ vẫn chưa thực hiện như cam kết thì Công ty Đ sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền ông T đã thanh toán và khoản phạt 20%/số tiền ông T đã thanh toán trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày đến hạn hoàn trả hợp đồng mà vẫn chưa thực hiện”.

Sau đó vào ngày 04/7/2020, Công ty Đ tiếp tục có Giấy hẹn trả hợp đồng với ông T với nội dung: “Đến ngày 15/8/2020 Công ty Đ sẽ bàn giao hợp đồng có đầy đủ chữ ký của Chủ đầu tư cho ông T. Trường hợp ngày 15/8/2020 mà vẫn chưa ra hợp đồng, Công ty Đ sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền ông T đã nộp vào và bồi thường thêm số tiền là 30%/số tiền thanh toán cho ông T”.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Công ty Đ cũng thừa nhận Công ty chưa chuyển khoản tiền của ông T cho Công ty X và xác định giữa Công ty Đ và ông T đã chấm dứt hợp đồng, Công ty Đ có nghĩa vụ hoàn trả tiền cho ông T đồng thời bồi thường cho ông T.

Như vậy, ngay từ đầu, Công ty Đ và Công ty Đ cũng đã nhận thức việc hai Công ty sẽ chịu trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận của ông T khi không cung cấp được hợp đồng có chữ ký của Công ty X. Công ty Đ và Công ty Đ thực hiện việc nhận tiền của ông T khi nền đất SL-05 vẫn còn hợp đồng góp vốn đầu tư giữa bà T4 và Công ty X; tự nhận tiền của ông T để giao cho bà T4 mà không

thông báo cho Công ty X nên không thể buộc Công ty X phải có trách nhiệm trả lại số tiền ông T đã đóng.

[9] Vào ngày 12/7/2021, Công ty X lập biên bản cam kết với bà T4 để xác định hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty X và bà T4 đã chấm dứt; tại biên bản bà T4 xác định bà đã nhận lại toàn bộ số tiền bà đã đóng theo các phiếu thu từ Công ty Đ và Công ty Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty X trình bày Công ty chỉ nhận được số tiền 100.000.000 đồng do Công ty Đ thu hộ của bà T4 từ hợp đồng hợp tác đầu tư. Vào ngày 12/7/2021 khi ký thanh lý hợp đồng với bà T4, Công ty X đã trả lại cho bà T4 số tiền 100.000.000 đồng. Còn Công ty Đ lại xác định đã thu hộ từ bà T4 tổng số tiền 975.000.000 đồng và chuyển giao toàn bộ cho Công ty X; khi thanh lý hợp đồng với bà T4, Công ty Đ đã chi trả cho bà T4 số tiền góp vốn đầu tư đã nộp là 975.000.000 đồng, tiền lãi đầu tư 150.000.000 đồng, tổng cộng là 1.125.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy, đây là quan hệ tranh chấp riêng giữa Công ty X, Công ty Đ, Công ty Đ liên quan đến việc thanh lý hợp đồng với bà T4. Nếu Công ty Đ, Công ty Đ có chứng cứ chứng minh đã thay Công ty X chi trả số tiền khi thanh lý hợp đồng với bà T4 theo đúng quy định thì có quyền tranh chấp để yêu cầu Công ty X trả lại số tiền này cho mình. Trong vụ án này, do Công ty Đ, Công ty Đ không có yêu cầu nên Tòa án không thể đề cập giải quyết. Lời trình bày của đại diện Công ty Đ, Công ty Đ về việc đề nghị Công ty X trả lại tiền cho bà T4 và bà T4 trả lại tiền cho ông T là không có cơ sở để chấp nhận.

[7] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của Công ty X, theo đó buộc Công ty Đ và Công ty Đ phải liên đới trả cho ông T số tiền 1.238.400.000 đồng, cụ thể mỗi Công ty phải trả cho ông T số tiền 619.200.000 đồng.

Đối với số tiền Công ty Đ và Công ty Đ phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông T là 986.757.120 đồng, cụ thể mỗi bên phải bồi thường 493.378.560 đồng: Do các đương sự không kháng cáo đối với phần quyết định này nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty X không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 274, 275, 280 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH X. Sửa bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hưng T về việc buộc Công ty TNHH X phải có trách nhiệm trả cho ông T số tiền 1.238.400.000 (Một tỷ hai trăm ba mươi tám triệu bốn trăm ngàn) đồng.

2. Buộc Công ty Cổ phần Đ và Công ty Cổ phần Đ có trách nhiệm hoàn trả cho ông Lê Hưng T số tiền 1.238.400.000 (Một tỷ hai trăm ba mươi tám triệu bốn trăm ngàn) đồng và bồi thường thiệt hại cho ông T số tiền 986.757.120 (Chín trăm tám mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi bảy ngàn một trăm hai mươi) đồng.

Cụ thể Công ty Cổ phần Đ và Công ty Cổ phần Đ, mỗi Công ty phải trả cho ông T số tiền 1.112.578.560 (Một tỷ một trăm mười hai triệu năm trăm bảy mươi tám ngàn năm trăm sáu mươi) đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án không thi hành án, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi trên số tiền chưa thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Hưng T được nhận lại 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0005147 ngày 04/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Công ty Cổ phần Đ và Công ty Cổ phần Đ, mỗi Công ty phải chịu 45.377.500 (Bốn mươi lăm triệu ba trăm bảy mươi bảy nghìn năm trăm) đồng (làm tròn) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty TNHH X được nhận lại 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0005708 ngày 16/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP.Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Bùi Thị Kim Dung