

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 81/2022/KDTM-PT

Ngày 30 – 11 – 2022

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng khu thương mại*”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tửu

Các Thẩm phán:

Ông Lê Thành Long

Bà Huỳnh Thanh Duyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Thành Đạt - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 38/2021/TLPT-KDTM, ngày 01 tháng 6 năm 2021, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng khu thương mại*”. Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 147/2021/KDTM-ST, ngày 28 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2372/2021/QĐ-PT, ngày 28 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc SG 5 (tên cũ là Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Thương mại SG 5)

Địa chỉ: 2A LTK, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Minh Th, sinh năm 1990, (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trương Thị H - Văn phòng luật sư TTH, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn: Công ty TNHH TTA

Địa chỉ: 141 A-B CMTT, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thế H- Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Quốc H1; Địa chỉ: 339/6 TTH, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 25/3/2022, có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đoàn Thái Duyên H2 - Văn phòng Luật sư HĐ thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ C. SG;

Địa chỉ: 190/15 PVT, Phường 12, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thái Ng, địa chỉ: 190/15 PVT, Phường 12, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, là đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

2. Công ty Cổ phần Anh Ngữ A;

Địa chỉ: 149 TK, phường YH, quận CG, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hoàng Nhật Q, sinh năm 1990, là đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 01/12/2019 (vắng mặt).

3. Công ty TNHH MTV VT;

Địa chỉ: 98 NTP, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Công T, địa chỉ: 60 Đường 17, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, là đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

4. Công ty Cổ phần Dịch vụ Cà phê CN;

Địa chỉ: 135/37/50 NHC Phường 22, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị Kim L, địa chỉ: 119-127 NCT, phường ALĐ, Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh, (theo văn bản ủy quyền ngày 05/8/2019, có mặt).

5. Công ty TNHH Thực phẩm & Nước giải khát YTV

Địa chỉ: Tầng 14, Cao ốc VP Phụng Long 2 (Workplace –P12) 16 NTT, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Mỹ H3 (theo văn bản ủy quyền ngày 28/5/2018, (có mặt).

6. Công ty TNHH GD

Địa chỉ: Một phần Lầu 1, số 98-126 NTP, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Minh M - Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

7. Ủy ban nhân dân (gọi tắt là: UBND) Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 86 LTT, phường BN, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

8. Chi cục Thuế Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 105 – 107 PH, Phường 13, Quận 5, Thành Phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:*

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần phát triển địa ốc SG 5

2. Bị đơn: Công ty TNHH TTA.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 05/11/2013, các Đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/11/2014 và ngày 30/6/2015, lời trình bày của đại diện hợp pháp của nguyên đơn là Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc SG 5 (tên cũ là Công ty Xây dựng Thương mại SG 5; Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Thương mại SG 5) trong quá trình giải quyết vụ án, tại Đơn giải trình ngày 26/8/2020, ngày 28/01/2020 và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Công ty Xây dựng Thương mại SG 5 thành lập theo quyết định 2147/QĐ–UB ngày 20/5/2002.

Ngày 30/9/2010, Công ty Xây dựng Thương mại SG được chuyển đổi thành Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Thương mại SG 5 theo Quyết định số 4275/QĐ–UBND của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký thành lập lần đầu ngày 24/12/2010.

Ngày 01/9/2016, Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Thương mại SG 5 chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc SG 5 (gọi tắt là: Công ty SG 5).

Vào ngày 22/7/2002, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định số 3006/QĐ–UB về việc giao đất cho Công ty SG 5 để đầu tư xây dựng khu nhà ở (dạng chung cư) và thương mại dịch vụ L tại Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 22/10/2006, UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00103/1a cho Công ty SG 5 để tiến hành xây dựng dự án.

Dự án tiến hành khởi công vào ngày 27/01/2005 và hoàn thành ngày 16/3/2009 và đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp số nhà.

Ngày 18/12/2008, Công ty SG 5 và Công ty TNHH TTA (gọi tắt là Công ty TTA) ký kết Hợp đồng chuyển nhượng số 89/2008/HĐCN-QSH, về việc Công ty SG 5 chuyển nhượng quyền sở hữu Khu thương mại thuộc dự án Chung cư kết hợp Siêu thị L, số 98 – 126 NTP, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty TTA.

Hai bên thỏa thuận nội dung hợp đồng như sau:

- Điều 1: Đối tượng chuyển nhượng quyền sở hữu là Khu thương mại và các tiện nghi sử dụng chung với khu chung cư. Diện tích chuyển nhượng là 2.770m² (diện tích thực tế theo bản vẽ hoàn thành công trình được phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền tăng hay giảm sẽ không ảnh hưởng đến giá chuyển nhượng). Trong đó: Tầng trệt là 760m²; lầu 01 là 975m²; lầu 02 là 1.035m²...

- Điều 2: Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 9.800.000USD, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng, bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thanh toán thuế GTGT;

- Điều 3: Số tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là 5% giá chuyển nhượng tương đương với số tiền là 490.000USD;

- Điều 4: Loại tiền thanh toán, điều kiện và thời hạn thanh toán:

Loại tiền thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam theo phương thức thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản, theo tỷ giá trung bình giữa giá mua vào và bán ra của đồng đô la Mỹ của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh công bố tại thời điểm thanh toán.

Trong trường hợp thanh toán chậm hơn 15 ngày (đối với mỗi đợt thanh toán) theo quy định tại khoản 4.3 Điều 4 của hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng phải chịu lãi vay đồng USD của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ở từng thời điểm, tương ứng với số tiền và thời gian thanh toán.

Thời hạn thanh toán: Thanh toán trong ba đợt.

+ Đợt 01: Công ty TTA thanh toán 20% giá chuyển nhượng, tương đương 1.960.000USD trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tiến hành lễ khai trương hoạt động kinh doanh tại Khu thương mại, nhưng tối đa không quá 03 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp ngày bàn giao chính thức chậm hơn so với quy định của Điều 9.3 hợp đồng chuyển nhượng thì áp dụng thời hạn tối đa không quá 02 tháng kể từ ngày hai bên ký kết biên bản bàn giao chính thức.

+ Đợt 2: Tối đa không quá 12 tháng kể từ ngày thanh toán đợt 1, Công ty TTA thanh toán tiếp 20% giá chuyển nhượng, tương đương 1.960.000USD.

+ Đợt 3: Tối đa không quá 18 tháng kể từ ngày thanh toán đợt 1 và hai bên ký biên bản bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu và quyền sử dụng đất của Khu thương mại (tên chủ sở hữu là Công ty TTA), Công ty TTA thanh toán 55% giá chuyển nhượng, tương đương 5.390.000USD. Số tiền đặt cọc là 5% giá chuyển nhượng Công ty TTA giao cho Công ty SG 5 ngay sau khi ký hợp đồng và theo Điều 3 hợp đồng chuyển nhượng được trừ vào tổng số tiền phải trả theo giá chuyển nhượng.

+ Phần thuế giá trị gia tăng (VAT), Công ty TTA thanh toán cho Công ty SG 5 theo từng đợt thanh toán hoặc theo quy định của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh và trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được hóa đơn giá trị gia tăng của giá trị thanh toán theo từng đợt theo quy định của hợp đồng chuyển nhượng.

- Điều 5: Bên nào không thực hiện hợp đồng thì chịu phạt hợp đồng là 5% giá chuyển nhượng. Nếu thanh toán chậm hơn 30 ngày so với quy định sẽ chịu phạt vi phạm hợp đồng là 10% giá chuyển nhượng.

- Điều 7: Các thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật Việt Nam để bên nhận chuyển nhượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu và quyền sử dụng đất đối với Khu thương mại được bên chuyển nhượng thực hiện. Chi phí để thực hiện thủ tục pháp lý nói trên do bên chuyển nhượng chịu.

- Điều 8: Công ty SG 5 có nghĩa vụ thanh toán đối với bất kỳ khoản thuế hoặc nghĩa vụ tài chính thuộc nghĩa vụ của Công ty SG 5. Công ty TTA có nghĩa vụ nộp khoản tiền lệ phí trước bạ khi lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Khu thương mại theo quy định pháp luật.

- Điều 9: Chậm nhất là 18 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng, Công ty SG 5 phải giao cho Công ty TTA biên nhận hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu và quyền sử dụng đất của Khu thương mại cùng toàn bộ hồ sơ, tài liệu có liên quan.

Và hợp đồng còn thỏa thuận các nội dung thỏa thuận khác.

Thực hiện hợp đồng:

Công ty SG 5 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo các điều khoản của hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, cụ thể:

Ngày 29/12/2008, Công ty SG 5 tạm bàn giao mặt bằng Khu thương mại thuộc dự án Chung cư kết hợp Siêu thị L cho Công ty TTA để tạo điều kiện cho Công ty TTA tiếp cận mặt bằng trong quá trình hoàn thiện và trang trí lại nội thất (theo Biên bản tạm bàn giao mặt bằng Khu thương mại thuộc dự án Chung cư kết hợp Siêu thị L, Phường 7, Quận 5 số 92/BB-SG5 ngày 29/12/2008).

Ngày 29/5/2009, Công ty SG 5 bàn giao mặt bằng Khu thương mại thuộc dự án Chung cư kết hợp Siêu thị L cho Công ty TTA theo đúng hợp đồng. Công

ty TTA đã nhận Khu thương mại và đưa vào khai thác kinh doanh (theo Biên bản bàn giao mặt bằng Khu thương mại thuộc dự án Chung cư kết hợp Siêu thị L, Phường 7, Quận 5 số 16/BB-SG5 ngày 29/05/2009).

Ngày 10/8/2010, Công ty SG 5 và Công ty TTA ký Biên bản thỏa thuận số 47BBTT-SG5 để điều chỉnh Hợp đồng chuyển nhượng số 89/2008/HĐCN – QSH ngày 18/12/2008, nội dung điều chỉnh Điều 2 và Điều 4 khoản 4.3.4 của Hợp đồng chuyển nhượng là tổng giá trị chuyển nhượng chưa VAT.

Công ty TTA đã giao cho Công ty SG 5 số tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là 5% giá chuyển nhượng tương đương với số tiền là 490.000USD và tiếp tục thanh toán từng đợt, tổng số tiền (chưa bao gồm VAT) là 81.645.760.000đồng, tương đương 4.409.991,19USD kể cả tiền đặt cọc theo Điều 3 hợp đồng chuyển nhượng. Cụ thể theo các đợt như sau:

Ngày 22/12/2008, Công ty TTA thanh toán đặt cọc số tiền là 8.323.358.000đồng, tương đương 490.000USD, tỷ giá là 16.986,5đồng/USD (theo lệnh chuyển số 56 của Ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh 5, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ngày 17/3/2009, Công ty TTA thanh toán số tiền là 34.258.840.000đồng, tương đương 1.960.000USD, tỷ giá là 17.479 đồng/USD (theo lệnh chuyển số 64 của Ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh 5, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ngày 16/4/2010, Công ty TTA thanh toán số tiền là 30.000.000.000đồng, tương đương 1.581.444,39USD, tỷ giá là 18.970đồng/USD (theo lệnh chuyển số 38 của Ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh 5, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ngày 26/4/2010, Công ty TTA thanh toán số tiền là 5.000.000.000đồng, tương đương 263.504,61USD, tỷ giá là 18.975đồng/USD theo lệnh chuyển số 58 của Ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh 5, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ngày 29/4/2010, Công ty TTA thanh toán số tiền là 2.181.200.000đồng, tương đương 115.042,19USD, tỷ giá là 18.960đồng/USD theo lệnh chuyển số 44 của Ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh 5, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngoài ra, Công ty TTA chuyển tiền thuế GTGT ngày 07/9/2009 tương đương 189.650,90USD theo lệnh chuyển số 46 của Ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh 5, Thành phố Hồ Chí Minh; ngày 27/8/2010 tương đương 196.548,70USD theo lệnh chuyển số 82 của Ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh 5, Thành phố Hồ Chí Minh; ngày 20/9/2010 tương đương 264.103,10USD theo lệnh chuyển số 19 của Ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh 5, Thành phố Hồ Chí Minh; ngày 20/9/2010 tương đương 229.110,87USD theo lệnh chuyển số 48 của Ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 13/12/2010, Công ty SG 5 được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thay mặt UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 866144, BD 866145, BD 866146 đối với Khu thương mại tầng 1, 2, 3 tại Khu thương mại số 98 – 126 NTP, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (Khu thương mại đã chuyển nhượng cho Công ty TTA).

Năm 2011, Công ty TTA và Công ty SG 5 ký Bản đối chiếu xác nhận công nợ, theo đó xác định tính đến **ngày 31/12/2010**, Công ty TTA còn nợ Công ty SG 5 theo hợp đồng chuyển nhượng là 9.800.0000USD – 3.919.991,19USD = 5.880.008,81USD tương đương 111.320.326.766 đồng (cần trừ tiền đặt cọc 490.000USD còn **5.390.008,81USD**). Từ năm 2013 đến năm 2018, Công ty SG 5 đã liên tục gửi văn bản đối chiếu công nợ nhưng Công ty TTA không ký xác nhận.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận nêu trên, Công ty SG 5 nhiều lần yêu cầu Công ty TTA thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng, thanh toán số tiền 5.390.008,81USD nhưng Công ty TTA không thực hiện.

Năm 2012, Công ty SG 5 tiến hành thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu Khu thương mại nêu trên cho Công ty TTA theo thỏa thuận của hợp đồng. Trong quá trình hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Khu thương mại nêu trên, do Công ty TTA không hợp tác nộp tiền theo thông báo của Cơ quan thuế và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất nên Công ty SG 5 phải nộp thay cho Công ty TTA khoản thuế lệ phí trước bạ nhà đất là 83.444.800đồng, tiền lệ phí cấp Giấy chứng nhận là 150.000đồng và phí thẩm định là 6.300.000đồng theo các biên lai thu tiền tên người nộp là Công ty TTA (Biên lai thu lệ phí trước bạ số 0038592 ngày 05/12/2012 tại Kho bạc Quận 5; Biên lai thu số 0009803 ngày 05/12/2012 và Biên lai lệ phí số 0009804 ngày 11/12/2012 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh).

Trước khi nộp lệ phí và phí nêu trên, Công ty SG 5 gửi thông báo cho Công ty TTA tại các Công văn số 167/SG5-KD ngày 15/11/2012 và số 171/SG5-KD ngày 22/11/2012 nhưng Công ty TTA không phản hồi.

Ngày 25/10/2012, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh đã hoàn tất thủ tục cập nhật thay đổi và cơ sở pháp lý chuyển nhượng quyền sở hữu cho Công ty TTA theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD866144 (số vào sổ cấp GCN: CT04656), BD866145 (số vào sổ cấp GCN: CT04655), BD866146 (số vào sổ cấp GCN: CT04654) do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/12/2010, đăng ký thay đổi ngày 25/10/2012.

Từ ngày 25/10/2012, Công ty TTA đã được toàn quyền sở hữu Khu thương mại L và toàn quyền sử dụng đất.

Công ty SG 5 đã nhiều lần gửi văn bản thông qua bưu chính và gửi trực tiếp yêu cầu Công ty TTA thanh toán số tiền còn lại nhưng Công ty TTA cố tình không nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD866144 (số vào sổ cấp GCN: CT04656), BD866145 (số vào sổ cấp GCN: CT04655), BD866146 (số vào sổ cấp GCN: CT04654).

Tại cuộc họp ngày 21/8/2013, có mặt đại diện hợp pháp của hai bên, Công ty TTA không chấp nhận nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên.

Công ty SG 5 thừa nhận theo Điều 9 của Hợp đồng chuyển nhượng có thỏa thuận là chậm nhất là 18 (mười tám) tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng, Công ty SG 5 phải giao cho bên Công ty TTA biên nhận hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu và quyền sử dụng đất Khu thương mại cùng toàn bộ hồ sơ, tài liệu có liên quan. Ngày 13/12/2010, Công ty SG 5 mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu và quyền sử dụng đất là đã quá 18 tháng kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng.

Do Công ty SG 5 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ hợp đồng nhưng Công ty TTA không hợp tác đã cố tình viện đủ lý do để không nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu Khu thương mại, vi phạm nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại theo hợp đồng nên Công ty TTA phải trả lãi chậm thanh toán, chịu phạt vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng và phải thanh toán khoản lệ phí, phí mà Công ty SG 5 đã nộp thay theo Hợp đồng chuyển nhượng số 89/2008/HĐCN-QSH ngày 18/12/2008. Do vậy, Công ty SG 5 yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Buộc Công ty TTA thanh toán cho Công ty SG 5 số tiền còn lại chưa thanh toán theo hợp đồng là 5.390.008,81USD tương đương 124.293.603.158 đồng (theo tỷ giá trung bình mua vào và bán ra của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam tại thời điểm 28/01/2021 là 23.060đồng/USD).

- Buộc Công ty Tân Thịnh An trả cho Công ty Sài Gòn 5 số tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tính từ ngày 26/01/2013 đến ngày 28/01/2021 là 3.031.680,14USD tương đương 69.910.544.028đồng.

- Buộc Công ty TTA thanh toán cho Công ty SG 5 tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 10% giá chuyển nhượng bằng số tiền là 980.000USD tương đương 22.716.400.000đồng.

- Buộc Công ty TTA thanh toán cho Công ty SG 5 lệ phí trước bạ nhà đất là 83.444.800đồng vì Công ty SG 5 đã đóng thay cho Công ty TTA.

- Buộc Công ty TTA thanh toán cho Công ty SG 5 lệ phí cấp giấy chứng nhận là 150.000đồng vì Công ty SG 5 đã đóng thay cho Công ty TTA.

- Buộc Công ty TTA thanh toán cho Công ty SG 5 phí thẩm định là 6.300.000 đồng vì Công ty SG 5 đã đóng thay cho Công ty TTA.

Tổng cộng, yêu cầu Công ty TTA trả cho Công ty SG 5 số tiền 124.293.603.158 đồng + 69.910.544.028 đồng + 22.598.800.000 đồng + 83.444.800 đồng + 150.000 đồng + 6.300.000 đồng = 216.892.841.986 đồng.

Công ty TTA phải trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Công ty SG 5 giao cho Công ty TTA: Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD866144 (số vào sổ cấp GCN: CT04656), số BD866145 (số vào sổ cấp GCN: CT04655), số BD866146 (số vào sổ cấp GCN: CT04654) do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/12/2010, đăng ký thay đổi ngày 25/10/2012 người đứng tên sở hữu là Công ty TTA, ngay sau khi Công ty TTA thanh toán cho Công ty SG 5 đủ số tiền 216.892.841.986 đồng.

Công ty SG 5 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty TTA và yêu cầu Tòa đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Theo các Đơn yêu cầu phản tố ngày 27/10/2015, ngày 21/11/2016, ngày 23/3/2017 (Tòa án nhận ngày 24/3/2017), ngày 18/10/2017 (Tòa án nhận ngày 20/10/2017) và lời trình bày của đại diện hợp pháp của bị đơn là Công ty TTA như sau:

Tại Bản tự khai của ông Nguyễn Thế Hải, là đại diện theo pháp luật của Công ty TTA ngày 21/3/2017, trình bày:

Công ty TTA bác bỏ yêu cầu của nguyên đơn do bị đơn không có nghĩa vụ thanh toán khoản tiền còn lại theo Hợp đồng số 89/2008/HĐCN – QSH ngày 18/12/2008 với số tiền 5.390.008,81USD và tiền lãi phát sinh chậm thanh toán cho nguyên đơn.

Công ty TTA không vi phạm hợp đồng, không phát sinh nghĩa vụ tài chính và không liên quan đến hồ sơ, tài liệu kê khai nộp thuế trước bạ, phí xin cấp giấy chứng nhận và phí thẩm định do nhân viên của Công ty SG 5 đã thực hiện trái với quy định pháp luật.

Do vậy, Công ty TTA bác bỏ yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Công ty TTA thanh toán tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 10% giá chuyển nhượng, 83.444.800đồng lệ phí trước bạ, 150.000đồng lệ phí cấp Giấy chứng nhận, 6.300.000đồng phí thẩm định.

Đối với yêu cầu phản tố của Công ty TTA yêu cầu hủy Giấy chứng nhận do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty SG 5 ngày 13/10/2010 do các giấy nói trên được cấp không phù hợp quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nêu trên vô hiệu do hợp đồng vi phạm điều cấm khi ghi giá chuyển nhượng tương đương 9.800.0000USD (ngoại tệ) vi phạm Điều 22 Pháp lệnh ngoại hối ngày

13/12/2005; Nghị định số 160/2006/NĐ –CP ngày 28/12/2006 quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh ngoại hối; Nghị định số 202/2004/NĐ – CP ngày 10/12/2004 của Chính phủ quy định về xử phạt hành chính trong lĩnh vực ngân hàng.

Ngoài ra, tại Đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu phản tố bổ sung, Công ty TTA yêu cầu:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng số 89/2008/HĐCN-QSH ngày 18/12/2008, được ký kết bởi Công ty SG 5 và Công ty TTA vô hiệu;

- Yêu cầu Tòa án hủy bỏ Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 2685N12/TB-CCT-LPTB ngày 20/11/2012 của Chi cục Thuế Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp cho Công ty Xây dựng Thương mại SG 5 xác nhận chuyển quyền (đăng bộ) từ Công ty Xây dựng Thương mại SG 5 cho Công ty TTA;

- Yêu cầu Công ty SG 5 hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận của Công ty TTA tổng cộng là 96.041.905.161 đồng và số tiền lãi chậm trả theo quy định của pháp luật đối với số tiền nêu trên tính từ ngày 06/02/2017 đến ngày Tòa án có bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật, tạm tính đến ngày 06/10/2017 là 11.525.028.619 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty TNHH Thực phẩm & Nước giải khát YTV (gọi tắt là: Công ty YTV) có người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị Mỹ Hồng trình bày:

Nhận thấy Công ty TTA có quyền cho thuê Khu thương mại Tòa nhà L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT04656 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/12/2010, cấp đổi ngày 25/10/2012 theo bản sao do Công ty TTA cung cấp, Công ty YTV đã ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng số 1011-L/2015 ngày 10/11/2015 với Công ty TTA để thuê một phần tầng trệt của Tòa nhà L có diện tích là 140m² để kinh doanh cửa hàng thực phẩm và nước giải khát với tên thương mại là Starbucks.

Nay Công ty YTV không có tranh chấp với các bên trong vụ án này, đề nghị Tòa án xem xét không phụ thuộc vào kết quả giải quyết vụ án, bên được quyền sử dụng đất, quyền sở hữu đối với Khu thương mại phải tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng nêu trên.

2. Công ty Cổ phần Dịch vụ Cà phê CN (gọi tắt là: Công ty Cà phê CN) có người đại diện hợp pháp là bà Ngô Thị Kim L trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Công ty Cà phê CN không có tranh chấp với các bên trong vụ án này, chỉ đề nghị được xem xét tiếp tục gia hạn hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty TTA.

3. Công ty TNHH GD (gọi tắt là: Công ty GD) có người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị Thu H2 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Công ty GD không có tranh chấp với các bên trong vụ án này, chỉ đề nghị được xem xét tiếp tục hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty TTA.

4. Công ty Cổ phần Anh Ngữ A (gọi tắt là: Công ty A) có người đại diện hợp pháp là ông Hoàng Nhật Q trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Công ty A không có tranh chấp với các bên trong vụ án này, chỉ đề nghị được xem xét tiếp tục hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty TTA.

5. UBND dân Thành phố Hồ Chí Minh:

UBND Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến tại Công văn số 1380/UBND–NCPC ngày 04/4/2018:

Tại Công văn số 10841/STNMT–VPĐK ngày 17/10/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã cung cấp cho Tòa án nguồn gốc và quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với bất động sản tại 98 -126 NTP, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh:

Việc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT04656, CT04655, CT04654 cho Công ty SG 5 và việc Sở Tài nguyên và Môi trường (Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố) đăng ký chuyển quyền sở hữu cho Công ty TTA vào ngày 25/10/2012 đã được giải quyết đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 16, khoản 2 Điều 9 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ và điều 19, 23 Thông tư số 17/2009/TT–BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Phía đương sự yêu cầu hủy bỏ Giấy chứng nhận nêu trên chưa cung cấp thông tin tài liệu gì để chứng minh cho yêu cầu của mình. Cho nên, UBND Thành phố nhận thấy chưa có cơ sở để xem xét đối với yêu cầu thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận nêu trên...Đề nghị cơ quan Tòa án nhân dân các cấp tiến hành thủ tục tố tụng theo quy định và xét xử vắng mặt UBND thành phố ở các giai đoạn.

6. Chi cục Thuế Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Về nguồn gốc nhà, đất nêu trên thuộc sở hữu của Công ty Xây dựng Thương mại SG 5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT04656 (Tầng 1), số CT04655 (Tầng 2), CT04656 (Tầng 3) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/12/2010.

Ngày 18/12/2008, Công ty Xây dựng Thương mại SG 5 lập Hợp đồng chuyển nhượng (quyền sở hữu Khu thương mại thuộc dự án Chung cư kết hợp Siêu thị L, Phường 7, Quận 5) số 89/2008/HĐCN–QSH cho Công ty TNHH TTA với đối tượng hợp đồng bao gồm tầng trệt, lầu 1, lầu 2 và giá chuyển

nhượng là 9.800.0000USD chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Công ty SG 5 đã xuất các Hóa đơn giá trị gia tăng số 0048228 ngày 10/8/2010 (20% giá trị hợp đồng), số 0048229 ngày 19/8/2010 (20% giá trị hợp đồng), số 0048230 ngày 10/8/2010 (60% giá trị hợp đồng).

Ngày 26/10/2012, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 13738/PC-VPĐK-ĐK ngày 26/10/2012 để xác định nghĩa vụ tài chính cho Công ty TTA với diện tích đất là 1.707m² (sử dụng chung), diện tích sàn nhà là 775,3m² + 1.047m² + 1.134,5m² có nguồn gốc nhà, đất “nhận chuyển nhượng Khu thương mại (tầng 1, 2, 3) thuộc chung cư kết hợp Siêu thị La Kai theo hợp đồng số 89/2008/HĐCN-QSH ngày 18/12/2008 được ký kết giữa Công ty SG 5 và Công ty TTA.

Căn cứ Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính, nguồn gốc nhà, đất và các quy định của pháp luật, Chi cục Thuế Quận 5 đã ban hành Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 2685N12/TB-CCT-LPTB ngày 20/11/2012.

Chi cục Thuế Quận 5 đã thực hiện tính toán, xác định nghĩa vụ tài chính và ban hành Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 2685 N12/TB - CCT - LPTB ngày 20/11/2012 là có cơ sở, phù hợp với quy định pháp luật.

Do vậy, việc Công ty TTA yêu cầu hủy Thông báo của Chi cục Thuế Quận 5 là không có cơ sở. Chi cục Thuế Quận 5 đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 147/2021/KDTM-ST ngày 28/01/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Áp dụng Điều 30, Điều 34, Điều 37, Điều 38, Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 147, Điều 218, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 453 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 668 Bộ luật Dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 26, Điều 27a, Điều 29 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự; Áp dụng Điều 18, Điều 26, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, miễn, giảm, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Áp dụng điểm b Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc Công ty TNHH TTA phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc SG 5 số tiền còn lại chưa thanh toán theo Hợp đồng chuyển nhượng số 89/2008/HĐCN-QSH ngày 18/12/2008 do Công ty Xây dựng Thương mại SG 5 ký kết với Công ty TNHH TTA ngày 18/12/2008 là 124.293.603.158đ (một trăm hai mươi bốn tỷ hai trăm chín mươi ba triệu sáu trăm lẻ ba ngàn một trăm năm mươi tám đồng) (số tiền quy đổi tương đương 5.390.008,81USD theo

tỷ giá trung bình mua vào và bán ra của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam tại thời điểm ngày 28/01/2021, với tỷ giá là 23.060đồng/USD).

- Buộc Công ty TNHH TTA phải trả cho Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc SG 5 số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, tính từ ngày 06/9/2013 đến ngày 28/01/2021 là 69.910.544.028 đ (sáu mươi chín tỷ chín trăm mười triệu năm trăm bốn mươi bốn ngàn không trăm hai mươi tám đồng).

- Buộc Công ty TNHH TTA thanh toán cho Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc SG 5 số tiền Lệ phí trước bạ nhà đất do Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc SG 5 là 83.444.800đ (tám mươi ba triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn tám trăm đồng).

Tổng cộng là 194.287.591.986đ (một trăm chín mươi bốn tỷ hai trăm tám mươi bảy triệu năm trăm chín mươi một ngàn chín trăm tám mươi sáu đồng).

Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc SG 5 bàn giao cho Công ty TNHH TTA, gồm: Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD866144 (số vào sổ cấp GCN: CT04656), số BD866145 (số vào sổ cấp GCN: CT04655), số BD866146 (số vào sổ cấp GCN: CT04654) do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/12/2010, đăng ký thay đổi ngày 25/10/2012.

Hai bên thi hành việc giao nhận tiền và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cùng một lúc khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Không chấp nhận phần Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc SG 5 yêu cầu Công ty TNHH TTA thanh toán cho Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc SG 5 tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 10% giá chuyển nhượng số tiền tương đương 980.000USD là 22.598.800.000đ (hai mươi hai tỷ năm trăm chín mươi tám triệu tám trăm ngàn đồng).

- Không chấp nhận phần Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc SG 5 yêu cầu Công ty TNHH TTA thanh toán lại số tiền Lệ phí cấp giấy chứng nhận là 150.000đ (một trăm năm mươi ngàn đồng) và phí thẩm định là 6.300.000đ (sáu triệu ba trăm ngàn đồng) vì Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc SG 5 đã nộp thay cho Công ty TNHH TTA.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng số 89/2008/HĐCN-QSH ngày 18/12/2008, được ký kết bởi Công ty Xây dựng Thương mại SG 5 (nay là Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc SG 5) và Công ty TNHH TTA vô hiệu;

- Yêu cầu Tòa án hủy bỏ Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 2685N12/TB-CCT-LPTB ngày 20/11/2012 của Chi cục Thuế Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp cho Công ty Xây dựng Thương mại SG 5 xác nhận chuyển quyền (đăng bộ) từ Công ty Xây dựng Thương mại SG 5 cho Công ty TNHH TTA;

- Yêu cầu Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc SG 5 hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận của Công ty TNHH TTA tổng cộng là 96.041.905.161 đồng và số tiền lãi chậm trả theo quy định của pháp luật đối với số tiền nêu trên tính từ ngày 06/02/2017 đến ngày Tòa án có bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật, tạm tính đến ngày 06/10/2017 là 11.525.028.619 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm; về lãi suất, quyền và nghĩa vụ trong thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 08/02/2021, nguyên đơn Công ty SG 5 có đơn kháng cáo phần án sơ thẩm quyết định “Không chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc SG 5 yêu cầu Công ty TNHH TTA thanh toán cho Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc SG 5 tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 10% giá chuyển nhượng số tiền tương đương 980.000USD là 22.598.800.000đ (hai mươi hai tỷ năm trăm chín mươi tám triệu tám trăm nghìn đồng)”. Yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn sửa án sơ thẩm, buộc Công ty TTA thanh toán cho Công ty SG 5 tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 10% giá chuyển nhượng số tiền tương đương 980.000USD là 22.598.800.000đ (hai mươi hai tỷ năm trăm chín mươi tám triệu tám trăm nghìn đồng).

- Ngày 16/3/2021, bị đơn Công ty TTA có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Tòa sơ thẩm đã sai lầm trong khi áp dụng pháp luật. Yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm số 147/2021/KDTM-ST ngày 28/01/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn có kháng cáo do ông Phạm Minh Th đại diện, trình bày: Giữ nguyên lý do và yêu cầu kháng cáo như đơn kháng cáo ngày 08/02/2021 đã nêu trên, yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Tân An Thịnh. Ông Thắng trình bày sau khi tạm dừng phiên tòa vào ngày 21/01/2021 Tòa sơ thẩm tiếp tục phiên tòa vào ngày 28/01/2021 vào lúc mấy giờ thì ông không nhớ nhưng ông nhớ là vào buổi sáng ngày 28/01/2021 Tòa sơ thẩm tiếp tục phiên tòa và tuyên án.

- *Luật sư Trương Thị H, trình bày:* Theo Điều 5.2 của Hợp đồng số 89/2008/HĐCN-QSH, ngày 18/12/2008 thì nguyên đơn có quyền yêu cầu bị đơn trả tiền phạt trị giá 10% giá chuyển nhượng do bị đơn vi phạm thỏa thuận là chưa thanh toán số tiền còn lại, nhưng Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là không đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đối với kháng cáo của bị đơn, Tòa sơ thẩm đã triệu tập bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do, vì thế Tòa sơ thẩm xét xử vắng mặt bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng quy định. Theo Hợp đồng số 89/2008/HĐCN-QSH, ngày 18/12/2008 mặc dù Điều 2 của Hợp đồng có ghi giá chuyển nhượng và Điều 3 của Hợp đồng có ghi số tiền đặt cọc là bằng USD (Đô la Mỹ) nhưng Điều 4 của Hợp đồng có ghi loại tiền thanh toán là bằng VND theo tỷ giá mua vào và bán ra đồng USD của Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh công bố vào thời điểm thanh toán. Nên không vi phạm quy định tại Điều 22 của pháp lệnh Ngoại hối. Vì thế, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

- *Bị đơn có kháng cáo do ông Đỗ Quốc HI đại diện, trình bày:* Giữ nguyên lý do và yêu cầu kháng cáo theo đơn kháng cáo ngày 16/3/2021 như nêu trên, không đồng ý quyết định của án sơ thẩm, không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ án sơ thẩm.

- *Luật Đoàn Thái Duyên H2, trình bày:* Đồng ý với kháng cáo của bị đơn, do phiên tòa sơ thẩm trong các ngày 21/01/2021 và ngày 28/01/2021, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng gây thiệt hại quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH TTA. Hồ sơ vụ án thể hiện, phiên tòa sơ thẩm ngày 21/01/2021 được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tổng đạt Giấy triệu tập tham gia phiên tòa cho bị đơn, nhưng không tổng đạt giấy triệu tập (hoặc Thông báo) tham dự phiên tòa cho người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là vi phạm quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 21/01/2021 hồ sơ thể hiện Hội đồng xét xử đã lập Biên bản thảo luận về việc tạm dừng phiên tòa với lý do là hết giờ làm việc. Biên bản kết thúc vào lúc 11 giờ 25 phút cùng ngày. Nội dung biên bản ghi nhận, Hội đồng xét xử thống nhất tạm dừng phiên tòa ngày 21/01/2021 và thời gian mở lại phiên tòa là lúc 14 giờ 00 phút, ngày 28/01/2021. Tuy nhiên, Tòa án không triệu tập bị đơn và cũng không thông báo bằng bất cứ cách nào khác cho bị đơn là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự. Từ thời điểm mở phiên tòa ngày 21/01/2021 đến ngày 28/01/2021 là đúng 07 ngày. Do đó, cũng không đủ thời gian 15 ngày niêm yết công khai theo quy định của Điều 179 Bộ Luật Tố tụng dân sự.

Ngoài ra, Biên bản giao giấy tờ, hồ sơ tài liệu về việc tổng đạt trực tiếp cho luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn, được lập bởi Thừa phát lại Quận 1, ghi ngày 30/12/2020 có nội dung triệu tập ông Đoàn Thái Duyên H2 người

bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tham dự phiên tòa lúc 14 giờ 00 phút ngày 28/01/2021 nhưng giấy triệu tập lại ký ngày 23/12/2020 cũng là không đúng thực tế do hồ sơ thể hiện giấy triệu tập ngày 23/12/2020 là triệu tập phiên tòa lúc 08 giờ 00 phút ngày 21/01/2021. Vì ngày 21/01/2021 là ngày mở lại phiên tòa theo Quyết định hoãn phiên tòa số 20082/2020/QĐ-ST-KDTM. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định bị đơn Công ty TNHH TTA vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm ngày 28/01/2021 dù đã được triệu tập hợp lệ là không đúng sự thật. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định đình chỉ giải quyết các yêu cầu phản tố của bị đơn là đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH TTA.

Về việc áp dụng pháp luật: Thứ nhất, Tòa án cấp sơ thẩm đã sai lầm trong việc áp dụng pháp luật khi công nhận hiệu lực của Hợp đồng số 89/2008/HĐCN-QSH ký ngày 18/12/2008. Bởi lẽ, hợp đồng này có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật. Công ty TNHH TTA đã có yêu cầu phản tố và được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết. Yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH TTA là yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng số 89/2008/HĐCN-QSH ký ngày 18/12/2008 vô hiệu. Căn cứ quy định của Điều 128 Bộ luật dân sự “Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội” thì vô hiệu. Do, Hợp đồng số 89/2008/HĐCN-QSH ký ngày 18/12/2008 là giao dịch dân sự có nội dung quy định giá chuyển nhượng bằng ngoại tệ là vi phạm quy định của pháp luật không cho phép chủ thể thực hiện. Điều 2 của hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 9.800.000 USD (chín triệu tám trăm nghìn Đô la Mỹ), nội dung này của hợp đồng đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Cụ thể là vi phạm các quy định: Điều 22 Pháp lệnh ngoại hối ngày 13/12/2005 và Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh ngoại hối; Điều 29 Nghị định số 160/2006/NĐ-CP ngày 28/12/2006 quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh ngoại hối; Điểm d khoản 3 Điều 18 Nghị định 202/2004/NĐ-CP ngày 10/12/2004 của Chính phủ quy định về xử phạt hành chính trong lĩnh vực tiền tệ và ngân hàng. Do đó, có thể xác định Hợp đồng 89/2008/HĐCN-QSH ký ngày 18/12/2008 có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật. Từ những lý do trên, để đảm bảo việc áp dụng đúng quy định của pháp luật và đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 147/2021/KDTM-ST ngày 28/01/2021 của Tòa án cấp sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty Cổ phần dịch vụ Cà phê CN và Công ty TNHH Thực phẩm & nước giải khát YTV (do người đại diện trình bày) yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê như trước đây đã ký với bị đơn.

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

- Đối với kháng cáo của bị đơn, xét: Tòa sơ thẩm đã triệu tập bị đơn cùng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn nhưng bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn vắng mặt lần thứ hai không lý do nên Tòa sơ thẩm quyết định đình chỉ xét xử phần yêu cầu phản tố của bị đơn và xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định, không vi phạm thủ tục tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

- Đối với kháng cáo của nguyên đơn: Khi xét xử Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện chứng cứ, nhận định và quyết định của Bản án sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thủ tục:

[1] Tòa sơ thẩm xét xử và tuyên án ngày 28/01/2021 đến ngày 08/02/2021 nguyên đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm gửi theo đường Bưu điện đến Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh theo dấu Bưu điện cùng ngày 08/02/2021, đến ngày 01/3/2021 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chuyển đơn kháng cáo của nguyên đơn đến Tòa sơ thẩm, ngày 15/3/2021 Tòa sơ thẩm mới tổng đạt Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Phạm Minh Th nhận, ngày 18/03/2021 nguyên đơn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm và ngày 25/3/2021 nguyên đơn nộp biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đến Tòa sơ thẩm; Tòa sơ thẩm xử vắng mặt bị đơn đến 09/3/2021 Tòa sơ thẩm mới tổng đạt Bản án sơ thẩm đến bị đơn, ngày 16/3/2021 bị đơn có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm và ngày 24/3/2021 bị đơn nộp biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đến Tòa sơ thẩm. Nên kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn đều hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có khác cáo như Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Chi cục thuế Quận 5 có yêu cầu xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan còn lại vắng mặt không lý do nên căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[3] Đối với kháng cáo của bị đơn, xét:

[3.1] Nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 89/2008/HĐCN-QSH ngày 18/12/2008, được ký kết bởi nguyên đơn và bị đơn:

- Buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn lại chưa thanh toán theo hợp đồng là 5.390.008,81 USD tương đương 124.293.603.158 đồng (theo tỷ giá trung bình mua vào và bán ra của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam tại thời điểm 28/01/2021 là 23.060 đồng/USD).

- Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tính từ ngày 26/01/2013 đến ngày 28/01/2021 là 3.031.680,14 USD tương đương 69.910.544.028 đồng.

- Buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 10% giá chuyển nhượng bằng số tiền là 980.000USD tương đương 22.716.400.000 đồng.

- Buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn lệ phí trước bạ nhà đất là 83.444.800 đồng vì nguyên đơn đã đóng thay cho bị đơn.

- Buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn lệ phí cấp giấy chứng nhận là 150.000 đồng vì nguyên đơn đã đóng thay cho bị đơn.

- Buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn phí thẩm định là 6.300.000 đồng vì nguyên đơn đã đóng thay cho bị đơn.

Tổng cộng, yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 124.293.603.158 đồng + 69.910.544.028 đồng + 22.598.800.000 đồng + 83.444.800 đồng + 150.000 đồng + 6.300.000 đồng = 216.892. 841.986 đồng.

Nguyên đơn giao cho bị đơn: Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD866144 (số vào sổ cấp GCN: CT04656), số BD866145 (số vào sổ cấp GCN: CT04655), số BD866146 (số vào sổ cấp GCN: CT04654) do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/12/2010, đăng ký thay đổi ngày 25/10/2012 người đứng tên sở hữu là bị đơn, ngay sau khi bị đơn thanh toán cho nguyên đơn đủ số tiền 216.892.841.986 đồng.

+ *Tòa sơ thẩm xác định bị đơn có yêu cầu phản tố:*

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng số 89/2008/HĐCN-QSH ngày 18/12/2008, được ký kết bởi nguyên đơn và bị đơn vô hiệu;

- Yêu cầu Tòa án hủy bỏ Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 2685N12/TB-CCT-LPTB ngày 20/11/2012 của Chi cục Thuế Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh; không đồng ý thanh toán cho nguyên đơn khoản tiền còn lại theo Hợp đồng số 89/2008/HĐCN-QSH ngày 18/12/2008 với số tiền 5.390.008,81 USD và tiền lãi phát sinh chậm thanh toán cho nguyên đơn; không đồng ý thanh toán tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 10% giá chuyển nhượng, không đồng ý thanh toán 83.444.800 đồng lệ phí trước bạ, 150.000 đồng lệ phí cấp Giấy chứng nhận, 6.300.000 đồng phí thẩm định; và bị đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền

với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp cho nguyên đơn xác nhận chuyển quyền (đăng bộ) từ nguyên đơn cho bị đơn, nguyên đơn hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận của bị đơn tổng cộng là 96.041.905.161 đồng. Đây là các phản bác của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng Tòa cấp sơ thẩm xác định các phản bác vừa nêu của bị đơn là yêu cầu phản tố là chưa chính xác. Bởi: Nếu xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đồng nghĩa với việc Tòa bác các phản bác vừa nêu của bị đơn và ngược lại nếu Hợp đồng số 89/2008/HĐCN-QSH ngày 18/12/2008 có vi phạm Điều cấm của Luật dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận bên có lỗi phải bồi thường (nếu các bên có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu). Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định các yêu cầu của bị đơn nêu trên là các phản bác đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà không phải là yêu cầu phản tố, nên khi xét yêu cầu của nguyên đơn thì Tòa sơ thẩm phải xét các phản bác vừa nêu của bị đơn mới là giải quyết toàn bộ vụ án nhưng cấp sơ thẩm không xem xét là chưa giải quyết triệt để vụ án.

[3.2] Riêng đối với yêu cầu của bị đơn: Yêu cầu nguyên đơn trả lãi đối với số tiền đã nhận là 96.041.905.161 đồng theo mức lãi chậm trả theo quy định của pháp luật tính từ ngày 06/02/2017 đến ngày Tòa án có bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật, tạm tính đến ngày 06/10/2017 là 11.525.028.619 đồng. Thì đây là yêu cầu phản tố của bị đơn nên cũng cần được xem xét trong cùng vụ án, mới giải quyết triệt để vụ án. Bởi theo quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự thì khi Tòa án đình chỉ việc giải quyết vụ án do nguyên đơn (*bị đơn có yêu cầu phản tố*) được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt thì vẫn có quyền khởi kiện lại vụ án (nếu còn thời hiệu khởi kiện).

[3.3] Đối với việc Tòa sơ thẩm tuyên đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn do bị đơn được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do, xét: Ngày 24/11/2020 Tòa sơ thẩm ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 5987/2020/QĐST-KDTM ấn định ngày mở phiên tòa là ngày 23/12/2020. Quyết định số 5987/2020/QĐST-KDTM và Giấy triệu tập đương sự được Tòa sơ thẩm tổng đạt hợp lệ cho bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn (BL 1238, 1451, 1452, 1460-1463, 1465) đến ngày 23/12/2020 phiên tòa vắng mặt đại diện theo pháp luật của bị đơn là ông Nguyễn Thế H- Giám đốc và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Trần Kim Ni, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là ông Đoàn Thái Duyên H2...Nên cùng ngày 23/12/2020 Tòa sơ thẩm ra Quyết định hoãn phiên tòa số 20082/2020/QĐST-KDTM (BL 1607) ấn định ngày mở phiên tòa lần 2 là lúc 08 giờ 00 phút, ngày 21/01/2021 và ra Giấy triệu tập các đương sự tham dự phiên tòa. Sau đó Tòa sơ thẩm tiến hành tổng đạt Quyết định hoãn phiên tòa và Giấy triệu tập cho người đại diện theo pháp luật của bị đơn là ông Nguyễn Thế H thông qua Thừa phát lại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng do không tổng đạt được trực tiếp nên Thừa phát lại Quận 1 lập Biên bản không thực hiện được việc tổng đạt do ông Nguyễn Thế H không có

mặt tại địa chỉ nơi cư trú số 44 MTTT, Phường 6, Quận 3 (BL 1483). Vì thế vào ngày 05/01/2021 Thừa phát lại Quận 1 và Tòa sơ thẩm chuyển sang lập Biên bản niêm yết giấy tờ, Hồ sơ, tài liệu (gồm *Quyết định hoãn phiên tòa số 20082/2020/QĐ-ST-KDTM; Giấy triệu tập ông Nguyễn Thế Htham dự phiên tòa lúc 08 giờ 00 phút ngày 21/01/2021, BL1482*) tại nơi cư trú của ông Nguyễn Thế Hsố 44, Cách Mạng Tháng 8, Phường 6, Quận 3, tại UBND Phường 6, Quận 3 (BL 1481) và tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (BL1484, nhưng *Quyết định hoãn phiên tòa số 20082/2020/QĐ-ST-KDTM không ghi đầy đủ tên họ địa chỉ người tham gia tố tụng, người đại diện hợp pháp của đương sự trong vụ án*); Đối với bà Trần Kim Ni người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thì do bà N không có mặt tại nơi cư trú nhà số 35B, đường HTQ, Phường 15, Quận 5 nên Thừa phát lại lập Biên bản giao giấy tờ, hồ sơ, Tài liệu (gồm: *Quyết định hoãn phiên tòa số 20082/2020/QĐ-ST-KDTM; Giấy triệu tập bà Trần Kim N tham dự phiên tòa lúc 08 giờ 00 phút ngày 21/01/2021*) thông qua người thứ ba là bà Trương Thị H4 mẹ của bà N có cùng địa chỉ với bà N nhận (BL1468); Riêng đối với ông Đoàn Thái Duyên H2 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn thì ngày 30/12/2020 Thừa phát lại Quận 1 lập Biên bản giao giấy tờ, hồ sơ, tài liệu (gồm: *Quyết định hoãn phiên tòa số 20082/2020/QĐ-ST-KDTM; Giấy triệu tập ký ngày 23/12/2020. Mời ông Đoàn Thái Duyên H2, đúng 08 giờ 00 phút ngày 28/01/2021 có mặt tại tòa để tham gia phiên tòa, BL1469*). Như vậy, theo giấy triệu tập được ghi trong Biên bản giao giấy tờ, hồ sơ, tài liệu (về việc tổng đạt trực tiếp) thì ông Đoàn Thái Duyên H2 được triệu tập tham dự phiên tòa là lúc 08 giờ 00 phút, ngày 28/01/2021 chứ không phải là 08 giờ 00 phút ngày 21/01/2021. Nên coi như ngày 21/01/2021 Tòa sơ thẩm không có mời ông Đoàn Thái Duyên H2 tham dự phiên tòa mà vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông Đoàn Thái Duyên H2 để giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là vi phạm quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Bên cạnh đó, ngày 21/01/2021 khi Tòa sơ thẩm tiến hành mở phiên tòa theo Quyết định hoãn phiên tòa số 20082/QĐ-ST-KDTM ngày 23/12/2020 thì đến 11 giờ 25 phút ngày 21/01/2021 Tòa sơ thẩm lập Biên bản ghi nhận sự việc tại phiên tòa (BL1617) thể hiện: “*Do hết giờ làm việc nên sau khi hội ý, Hội đồng xét xử quyết định tạm dừng phiên tòa*” (nhưng lý do tạm dừng phiên tòa cũng là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự), ấn định thời gian tiếp tục phiên tòa là “*Vào hồi 14 giờ 00 phút ngày 28/01/2021...*”. Sau đó, Tòa sơ thẩm thông qua Thừa phát lại Quận 1 lập biên bản giao giấy tờ, hồ sơ, tài liệu (gồm: *Quyết định hoãn phiên tòa số 20082/2020/QĐ-ST-KDTM; Giấy triệu tập ký ngày 23/12/2020; mời ông Đoàn Thái Duyên H2, đúng 08 giờ 00 phút ngày 28/01/2021 có mặt tại tòa để tham gia phiên tòa, BL1469*) như nêu trên cũng là không đúng do thời gian 08 giờ 00 phút ngày 28/01/2021 Tòa sơ thẩm không có mở lại phiên tòa và Giấy triệu tập ký ngày 23/12/2020 là mời để xét xử lúc 08 giờ 00 phút ngày 21/01/2021 chứ không phải lúc 08 giờ 00 phút ngày 28/01/2021 còn đối với những người tham gia tố tụng còn lại thì Tòa sơ thẩm không ra Thông báo bằng văn bản cho họ biết là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.4] Từ những nhận định vừa nêu trên do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giải quyết không triệt để vụ án làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, chấp kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Do hủy án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[5] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải nộp án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Hoàn trả nguyên đơn, bị đơn mỗi người 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 309 và các Điều 30, 34, 37, 38, 70, 72, 147, 148, 227, 259 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, miễn, giảm, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH TTA.
2. Hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 147/2021/KDTM-ST ngày 28 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.
4. Án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm: Được xem xét khi giải quyết lại vụ án.
5. Án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc SG 5 và Công ty TNHH TTA không phải nộp, hoàn trả Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc SG 5 và Công ty TNHH TTA mỗi đương sự số tiền 2.000.000đ (hai triệu đồng) theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0093807 ngày 18/3/2021 và 0093820 ngày 22/3/2021 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.
6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;

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

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (10);
- Lưu VT (5), HS (2), 22b, (ÁN09)

Nguyễn Văn Tũu

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN–CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Huỳnh Thanh Duyên Lê Thành Long

Nguyễn Văn Tửu