

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 149/2022/DS-PT
Ngày: 29 – 12 – 2022
V/v tranh chấp hợp đồng góp vốn,
hợp đồng mua nhà.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Kiều Anh

Bà Nguyễn Lê Kiều

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Minh Thu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhỏ - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 121/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng góp vốn, hợp đồng mua nhà.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2022/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 128/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Quang N, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số 54, đường Cao Văn L, khóm 1, phường 2, thành phố Bạc L, tỉnh Bạc L. (Có mặt)

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thiên L. Địa chỉ: Số 135, đường số 25, khu dân cư Thiên L, khóm 3, phường 5, thành phố Bạc L, tỉnh Bạc L.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu T – chức vụ: Giám đốc. Địa chỉ: số 135, đường số 25, khu dân cư Thiên L, Phường 5, thành phố Bạc L, tỉnh Bạc L. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thiên L: Bà Tạ Nguyệt Thanh thuộc Công ty luật hợp danh – Đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu. (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lý Minh T, sinh năm 1991 và bà Huỳnh Hồ Vân A, sinh năm 1994. Địa chỉ: Số 47, đường số 14, khu dân cư Thiên L, khóm 3, phường 5, thành phố Bạc L, tỉnh Bạc L.

Đại diện theo ủy quyền của ông T, chị A: Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số 22/16C, khóm 4, phường 5, thành phố Bạc L, tỉnh Bạc L. (Vắng mặt)

2. Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số 22/16C, khóm 4, phường 5, thành phố Bạc L, tỉnh Bạc L. (Vắng mặt)

3. Bà Trần Thị Thu T, sinh năm 1986. Địa chỉ: Số 54, đường Cao Văn L, khóm 1, phường 2, thành phố Bạc L, tỉnh Bạc L. (Vắng mặt)

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Hữu T – Đại diện theo pháp luật của bị đơn kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn và đại diện của nguyên đơn trình bày: Khoảng đầu năm 2014 giữa anh Lê Quang N và anh Nguyễn Hữu T có giao dịch vay mượn tiền nhưng với tư cách cá nhân của anh T không liên quan đến Công ty Thiên L. Sau đó anh Thiện có trao đổi với anh N là anh T sẽ đứng ra mua căn nhà thô số 47 đường số 14, khu dân cư Thiên L, phường 5 của Công ty Thiên L với giá 250.000.000 đồng để cản trừ các khoản nợ cá nhân anh T nợ anh N. Sau đó, ngày 06/10/2014 anh Lê Quang N và ông Nguyễn Hữu Thắng đại diện Công ty Đầu tư xây dựng Thiên L có ký hợp đồng số 31/GVXD/10/2014 thỏa thuận mua bán căn nhà thô có cấu trúc xây thô, lợp mái hoàn chỉnh, lăm le không làm hệ thống điện nước trong nhà, diện tích xây dựng 4,5 x 17,5m = 78,75 m², diện tích quyền sử dụng đất gắn liền theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 513672 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 25/12/2012 cho Công ty Đầu tư xây dựng Thiên L là 4,5 x 18m = 81 m², vị trí nền số 47, đường số 14 hướng Nam, khu dân cư Thiên L, phường 5 thành phố Bạc L. Tuy nhiên, khi làm hợp đồng thì ghi hợp đồng góp vốn không phải hợp đồng mua bán. Lúc này, anh N có hỏi anh T thì anh T giải thích do phần đất nằm trong dự án khu nhà ở thu nhập thấp nên khi nào xây dựng xong làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận mới làm hợp đồng mua bán. Theo hợp đồng góp vốn hai bên thỏa thuận giá trị góp vốn là 250.000.000 đồng. Anh N đã thanh toán cho Công ty Thiên L tổng số tiền 203.000.000 đồng gồm: Đưa một lần 200.000.000 đồng vào năm 2014 có phiếu thu, một lần 3.000.000 đồng nộp cho công ty lấy tiền mua sắt xây dựng căn nhà trên có phiếu thu của công ty nhưng đã bị thất lạc. Còn lại 47.000.000 đồng sẽ giao đủ khi công ty giao căn nhà và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh N. Thời gian giao nhà 04 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, nhưng đến nay Công ty Thiên L không thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận, mặc dầu đã nhiều lần liên hệ công ty Thiên L vẫn không giao nhà như cam kết. Đến ngày 10/12/2017 anh N đến căn nhà trên để xem tiến độ xây dựng thì phát hiện Công ty Thiên L đã xây xong và bàn giao cho ông Lý Minh T sử dụng căn nhà trên. Anh N xác định số tiền giao dịch mua căn nhà số 47 nêu trên là tài sản chung của vợ chồng anh N.

Nay anh Lê Quang N yêu cầu Tòa án buộc Công ty Thiên L thực hiện hợp đồng, giao nhà và đất cho anh N đúng theo thỏa thuận của hợp đồng số 31/GVXD/10/2014, ký vào ngày 06/10/2014. Trường hợp Công ty Thiên L không thể thực hiện hợp đồng, không thể giao căn nhà thô như thỏa thuận cho ông, thì ông yêu cầu buộc công ty hoàn trả lại số tiền 203.000.000 đồng cho ông, đồng thời bồi thường thiệt hại theo lãi suất quy định của pháp luật trên số tiền 203.000.000 đồng tính từ khi công ty vi phạm hợp đồng ngày 07/02/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Theo bản tự khai, các lời khai trong quá trình tố tụng tại tòa án người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thiên Long ông Nguyễn Hữu T trình bày: Trước đây ông Nguyễn Hữu T có đại diện Công ty Thiên Long vay tiền của ông Lê Quang N nhiều lần, cụ thể ngày 13/7/2014 vay số tiền 200.000.000 đồng, ngày 22/7/2014 vay số tiền 15.000.000 đồng, ngày 25/7/2014 vay số tiền 50.000.000 đồng, ngày 01/8/2014 vay số tiền 50.000.000 đồng, ngày 11/8/2014 vay số tiền 30.000.000 đồng, ngày 15/8/2014 vay số tiền 30.000.000 đồng. Tại thời điểm năm 2014 Công ty gặp khó khăn trong kinh doanh không có tiền thanh toán nợ lãi cho ông N. Do đó, ngày 06/10/2014 ông Nguyễn Hữu Thắng là đại diện công ty và ông N ký kết Hợp đồng góp vốn số 31/GVXD/10/2014, khi ký hợp đồng góp vốn thỏa thuận mua bán căn nhà thô có cấu trúc xây thô, lợp mái hoàn chỉnh, lăm le không lót nền, không bê sơn, không gắn hệ thống cửa, không đóng la phong, không làm hệ thống điện nước trong nhà, diện tích xây dựng 4,5 x 17,5m = 78,75m², diện tích quyền sử dụng đất gắn liền theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 513672 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 25/12/2012 cho Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Thiên L là 4,5 x 18m = 81m², vị trí tại nền số 47, đường số 14 hướng Nam Khu dân cư Thiên L, phường 5, thành phố Bạc L. Vì công ty nợ ông N các khoản nợ nói trên nên mặc dù ông N không đưa tiền cho công ty, công ty vẫn lập phiếu thu ngày 08/10/2014 thu của ông N số tiền 200.000.000 đồng, mục đích để trừ cần tiền lãi công ty vay của ông N. Đồng thời ông T cũng thống nhất là có nhận của ông N 3.000.000 đồng để mua vật tư xây dựng, vậy tổng cộng Công ty nhận của ông N là 203.000.000 đồng. Sau đó, năm 2016 do Công ty Thiên L khó khăn về tài chính không có nguồn vốn để xây dựng căn nhà để giao cho ông N, lúc này ông N nói cần nguồn vốn kinh doanh nên ông N và công ty có trao đổi, ông N bán lại nền nhà số 47 nói trên với giá 100.000.000 đồng, hai bên chỉ thỏa thuận miệng không làm văn bản, có chị H và ông sáu G, bà Nguyễn Phương T (cộng tác viên công ty) và anh Nguyễn Văn Đ là nhân viên công ty chứng kiến việc này.

Sau khi thống nhất với ông N việc chuyển nhượng lại nhà thì Công ty có thỏa thuận bán cho bà Huỳnh Thị H căn nhà thô giá 100.000.000 đồng, thỏa thuận không làm văn bản và bà H bỏ vốn đầu tư xây dựng hoàn thiện căn nhà, khi nào xây xong thì bà H có quyền bán lại cho người khác, đồng thời cộng thêm chi phí bà H phải chuộc sổ đỏ (vì sổ đỏ công ty đang cầm cố bên ngoài) và để giao cho khách hàng đủ điều kiện mua nhà ở thu nhập thấp, chuyển nhượng được bao nhiêu thì bà H được quyền nhận tiền. Quá trình hòa giải tại tòa án, ông T thống nhất với lời trình bày của bà Hằng về việc đã thanh toán cho công ty số tiền 177.500.000 đồng, gồm

100.000.000đồng tiền chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 77.500.000 đồng tiền xây nhà, nhưng Công ty không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Đối với yêu cầu của ông Nhẫn buộc Công ty Thiên L giao nhà và đất cho ông như thỏa thuận của hợp đồng góp vốn số 31/GVXD/10/2014 đã ký vào ngày 06/10/2014 thì công ty không đồng ý. Bởi vì ông N đã thỏa thuận bán lại nền số 47 nêu trên cho công ty với giá 100.000.000 đồng, công ty chỉ đồng ý trả lại số tiền 100.000.000 đồng và hỗ trợ một phần tiền cho ông N.

Đối với yêu cầu của độc lập của ông Lý Minh T và bà Huỳnh Hồ Vân A thì công ty thống nhất có ký kết hợp đồng đăng ký mua bán nhà ở thu nhập thấp ngày 28/8/2017 với ông Lý Minh T và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao giấy tờ có liên quan cho ông T, bà A để chuyển tên trên giấy chứng nhận theo quy định.

Theo bản tự khai và các lời khai trong quá trình tố tụng tại tòa án bà Huỳnh Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Lý Minh T, bà Huỳnh Hồ Vân A trình bày: Năm 2016 bà H có thỏa thuận mua của Công ty Thiên L 01 căn nhà thô đường số 14, căn thứ 7, nền số 47, hướng nam, hai bên có thỏa thuận giá 250.000.000 đồng, ông T giảm 10.000.000 đồng, còn 240.000.000 đồng, việc thỏa thuận bằng miệng không làm văn bản. Do công ty chưa có nhà nên bà H đầu tư xây phần nhà thô rồi trừ lại tiền mua căn nhà thô, ông T đồng ý. Tổng số tiền xây thô là 77.500.000 đồng và tiền bà H bỏ ra chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 100.000.000 đồng (Do ông T cầm cố bên ngoài), bà H tiếp tục đầu tư hoàn thiện căn nhà và bán lại cho ông Lý Minh T với giá 400.000.000 đồng. Ông Lý Minh T là người đủ điều kiện đăng ký mua nhà ở xã hội theo quy định pháp luật, nên vào ngày 28/8/2017 giữa bà H, Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Thiên L và ông Lý Minh T có ký hợp đồng số 19 về việc đăng ký mua bán nhà ở thu nhập thấp đối với căn nhà số 47 nêu trên. Nội dung hợp đồng 03 bên thể hiện Công ty Thiên L là bên bán, ông Lý Minh T là bên mua, bà Huỳnh Thị H là người đầu tư hoàn thiện căn nhà, với giá bán là 320.000.000 đồng, sau đó bà H vào xây dựng khoảng hơn một tháng thì hoàn thiện và bàn giao nhà cho ông Lý Minh T vào ở ổn định đến nay. Ông Lý Minh T đã thanh toán cho bà H số tiền 50.000.000 đồng (không có phiếu thu), hiện bà H đang quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn nhà số 47. Khi nào giải quyết xong công ty Thiên L giao chứng từ hóa đơn thì bà H sẽ làm thủ tục chuyển tên sang ông Lý Minh T như thỏa thuận hợp đồng. Bà H không yêu cầu giải quyết việc thỏa thuận giữa bà H, ông Lý Minh T và Công ty Thiên L về các khoản thanh toán số tiền mua nhà còn lại cho bà, bà cũng không yêu cầu trừ số tiền thỏa thuận với ông T trong vụ án này.

Ông Lý Minh T và ông Huỳnh Hồ Vân A yêu cầu Công ty Thiên L tiếp tục thực hiện hợp đồng số 19, ngày 28/8/2017, không đồng ý giao lại nhà cho ông Lê Quang N vì ông T, bà A đã ở ổn định.

Bà H xác định bà có chứng kiến việc ông N, ông T thỏa thuận bằng miệng, không có giấy tờ bán lại căn nhà số 47 đường 14, khu dân cư Thiên L trị giá 100.000.000 đồng, lúc đó tại nhà kho công trình nhà số 47 có sự chứng kiến của ông Sáu Rạch, bà Nguyễn Phương T và anh Đ là nhân viên công ty.

Theo các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án bà Trần Thị Thu T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà T thống nhất toàn bộ các yêu cầu, ý kiến trình bày của ông Lê Quang N, tài sản giao dịch giữa ông N với Công ty Thiên L là tài sản chung của vợ chồng, nhưng mọi quyết định của ông N là quyết định của bà và bà không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn anh Lê Quang N, ông Nguyễn Hữu T đại diện công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thiên L, bà Huỳnh Thị H giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, không yêu cầu triệu tập người làm chứng, người tham gia tố tụng khác và không yêu cầu Tòa án xác minh thu thập chứng cứ. Các đơn sự không bổ sung tài liệu chứng cứ.

Đối với giá trị tài sản tranh chấp các đương sự thống nhất giá trị nhà, giá trị quyền sử dụng đất tại biên bản định giá ngày 12/8/2019 không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá lại.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2022/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang N đối với Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Thiên L.

Tuyên hủy hợp đồng góp vốn số 31/GVXD/10/2014 ngày 06/10/2014 giữa ông Lê Quang N với Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Thiên L.

Buộc Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Thiên L trả cho ông Lê Quang N và bà Trần Thị Thu T số tiền 350.660.480 đồng (Ba trăm năm mươi triệu, sáu trăm sáu mươi ngàn, bốn trăm tám mươi đồng), trong đó số tiền đã nhận theo hợp đồng là 203.000.000 đồng (*Hai trăm lẻ ba triệu đồng*) và tiền lãi trên số tiền chậm trả là 147.660.480 đồng (*Một trăm bốn mươi bảy triệu, sáu trăm sáu mươi ngàn, bốn trăm tám mươi đồng*).

- Ghi nhận sự tự nguyện của công ty Thiên L và ông Lý Minh T, bà Huỳnh Hồ Vân A, công nhận hợp đồng đăng ký mua nhà ở thu nhập thấp ngày 28/8/2017 giữa ông Lý Minh T với Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Thiên L có hiệu lực pháp luật.

Ông Lý Minh T, bà Huỳnh Hồ Vân A, Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Thiên L có quyền, nghĩa vụ làm thủ tục kê khai đăng ký chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 513672 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 25/12/2012 cho Công ty Cổ

phần đầu tư xây dựng Thiên L, thửa đất số 939, tờ bản đồ số 8, đường 14 Khu dân cư Thiên L, phường 5, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu sang tên ông Lý Minh T, bà Huỳnh Hồ Văn A.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án; về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/6/2022, bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thiên L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn trình bày: Thực tế ông T có vay tiền của ông N nhiều lần, lãi phát sinh nhiều nên hai bên thỏa thuận ký kết hợp đồng góp vốn. Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thiên L còn nợ ông N 203.000.000 đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thiên L ký trả nợ cho ông N bằng hợp đồng 31/GVXD/10/2014 ngày 06/10/2014 nên giao dịch vay giữa các bên đã chấm dứt. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng nhưng không tuyên hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng mà lại tính lãi suất trên số tiền còn nợ là không phù hợp nên đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thiên L và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 45/2022/DSST ngày 18/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét đơn kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thiên L nộp trong thời hạn luật định, căn cứ Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên được chấp nhận xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy, thực tế giữa ông N và công ty Thiên L có ký kết hợp đồng góp vốn số 31/GVXD/10/2014 ngày 06/10/2014, trong quá trình thực hiện hợp đồng công ty Thiên L vi phạm, không thực hiện thỏa thuận giao nhà

cho ông Lê Quang N. Ông Lê Quang N cung cấp cho Tòa án phiếu thu số 0000426 ngày 08/10/2014 thu số tiền 200.000.000 đồng, đối với số tiền 3.000.000 đồng ông N đã nộp để công ty lấy tiền mua sắt để xây dựng nhưng bị thất lạc phiếu thu, nhưng số tiền này đại diện Công ty Thiên L ông Nguyễn Hữu T thừa nhận là ông N có nộp số tiền 3.000.000 đồng, như vậy thể hiện ông N đã nộp cho công ty tổng số tiền 203.000.000 đồng. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa Công ty Thiên L cũng thừa nhận phiếu thu do ông N cung cấp là của Công ty lập và thừa nhận chữ ký trên phiếu thu là của ông Nguyễn Hữu T, nên là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Do đó có căn cứ xác định số tiền 200.000.000 đồng tại phiếu thu trên và 3.000.000 đồng tiền công ty mượn mua sắt là tiền ông N thanh toán cho hợp đồng góp vốn số 31/GVXD/10/2014 ngày 06/10/2014.

Công ty Thiên L xác định việc lập phiếu thu ngày 08/10/2014 cho ông N để cản trừ nợ lãi các khoản vay, đồng thời cung cấp các tài liệu là biên nhận, phiếu thu, phiếu chi thể hiện công ty có vay tiền ông N nhiều lần, Công ty không nhận khoản tiền mặt 203.000.000 đồng của ông N, nhưng Công ty không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh số tiền 203.000.000 đồng trả lãi cho khoản tiền vay cụ thể nào của ông N, các phiếu thu, phiếu chi của Công ty cung cấp cũng không thể hiện rõ lãi trả cho khoản tiền gốc nào, không rõ lãi suất bao nhiêu. Bên cạnh đó trên phiếu thu không thể hiện nội dung trừ nợ lãi mà thể hiện nội dung trả tiền mua căn nhà số 47 đường số 14 Khu dân cư Thiên L; 01 phiếu thu có ngày tháng phù hợp với nội dung hợp đồng góp vốn và ông Thiên đại diện công ty Thiên L cũng thừa nhận số tiền trên, nên không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của Công ty Thiên L về phần này. Đối với giao dịch vay tiền giữa ông N và ông T đương sự không có yêu cầu giải quyết nên không đặt ra xem xét giải quyết trong vụ án này, các đương sự có quyền yêu cầu giải quyết trong vụ án khác. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3] Đối với phần căn nhà Công ty Thiên L xác định năm 2016 Công ty có thỏa thuận chuyển nhượng lại căn nhà số 47 nêu trên từ ông N sang cho Công ty với giá 100.000.000 đồng và có bà Huỳnh Thị Hằng, ông Nguyễn Văn Sáu (Sáu Rạch), chị Nguyễn Phương T, anh Nguyễn Văn Đ chứng kiến. Xét thấy Bà Huỳnh Thị H xác định có chứng kiến việc ông N bán lại cho Công ty Thiên L căn nhà thô số 47, đường số 14 khu dân cư Thiên Long giá 100.000.000 đồng tại nhà kho công trình nhà số 47, nhưng bà H là người liên quan đến việc thỏa thuận mua bán căn nhà trên với công ty Thiên L, nên ý kiến bà H trình bày là không khách quan nên không được chấp nhận. Đối với ý kiến trình bày lời khai của ông Nguyễn Văn S là ông có biết việc ông N nói giao lại hai nền nhà đường số 14 cho ông T, mỗi nền 100.000.000 đồng, ông T đồng ý, nhưng ông không biết rõ là nền nào, số mấy. Đồng thời đại diện Công ty Thiên L cung cấp 02 phiếu thu số 0000738 ngày 21/8/2017 và phiếu thu số 0000739 ngày 26/8/2017 nội dung thể hiện trả tiền mua 02 căn nhà số 45 và 47 đường số 14 nhưng hai phiếu thu này không có chữ ký của ông N nên không có

ơ sở chấp nhận ý kiến trình bày của bà H và Công ty Thiên L, chấp nhận ý kiến trình bày của ông Lê Quang N.

Xét yêu cầu của ông N đối với yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng góp vốn số 31/GVXD/10/2014 ngày 06/10/2014, buộc Công ty Thiên L giao căn nhà thô có cấu trúc xây thô, lợp mái hoàn chỉnh, lăm le không lót nền, không bê sơn, không gắn hệ thống cửa, không đóng la phong, không làm hệ thống điện nước trong nhà, diện tích xây dựng $4,5 \times 17,5\text{m} = 78,75\text{m}^2$, diện tích quyền sử dụng đất gắn liền theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 513672 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu cấp cho Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Thiên L là $4,5 \times 18\text{m} = 81\text{m}^2$, vị trí tại nền số 47, đường số 14 hướng Nam Khu dân cư Thiên L, phường 5, thành phố Bạc Liêu cho ông N là không thể thực hiện được. Bởi lẽ, căn nhà trên đã được xây dựng hoàn thiện, ông Lý Minh T và bà Huỳnh Hồ Vân A đã sinh sống ổn định trên căn nhà trên, không thể cải tạo căn nhà hoàn thiện thành căn nhà thô giao cho ông N nhận được; bên cạnh đó ông N, Công ty Thiên L cũng không không thỏa thuận được việc giao, nhận căn nhà tại vị trí khác nên hợp đồng góp vốn số 31/GVXD/10/2014 ngày 06/10/2014 không thể thực hiện nên cần phải hủy hợp đồng góp vốn nêu trên. Buộc Công ty Thiên L có nghĩa vụ trả cho ông N số tiền 203.000.000 đồng đã nhận. Xét về lỗi dẫn đến việc giao dịch, hợp đồng không thực hiện được như đã nhận định trên Công ty Thiên L không chứng minh được lý do hợp lý của việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông N nên lỗi hoàn toàn phía công ty Thiên L nên công ty Thiên L phải có trách nhiệm hoàn lại số tiền 203.000.000 đồng mà công ty đã nhận của ông N và công ty phải trả lãi chậm trả theo quy định khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 trên số tiền 203.000.000 đồng, tính từ ngày 07/02/2015 đến ngày 18/5/2022 là 2.655 ngày, với lãi suất 10%/năm cụ thể: $2.655 \text{ ngày} \times 55.616 \text{ đồng/ngày} = 147.660.480 \text{ đồng}$. Do đó, cấp sơ thẩm không có căn cứ chấp nhận phần yêu cầu này của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thiên L cũng như trình bày của luật sư.

[4] Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thiên L. Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 45/2022/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thiên L phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thiên Long; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DSST ngày 18/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 91, khoản 1 Điều 244, khoản 1 Điều 289, Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 164 Bộ luật dân sự; Điều 203 Luật đất đai.

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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang N đối với Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Thiên L.

Tuyên hủy hợp đồng góp vốn số 31/GVXD/10/2014 ngày 06/10/2014 giữa ông Lê Quang Nhẫn với Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Thiên L.

Buộc Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Thiên L trả cho ông Lê Quang N và bà Trần Thị Thu T số tiền 350.660.480 đồng (Ba trăm năm mươi triệu, sáu trăm sáu mươi ngàn, bốn trăm tám mươi đồng), trong đó số tiền đã nhận theo hợp đồng là 203.000.000 đồng (*Hai trăm lẻ ba triệu đồng*) và tiền lãi trên số tiền chậm trả là 147.660.480 đồng (*Một trăm bốn mươi bảy triệu, sáu trăm sáu mươi ngàn, bốn trăm tám mươi đồng*).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của công ty Thiên L và ông Lý Minh T, bà Huỳnh Hồ Vân A, công nhận hợp đồng đăng ký mua nhà ở thu nhập thấp ngày 28/8/2017 giữa ông Lý Minh T với Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Thiên L có hiệu lực pháp luật.

Ông Lý Minh T, bà Huỳnh Hồ Vân A, Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Thiên L có quyền, nghĩa vụ làm thủ tục kê khai đăng ký chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 513672 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 25/12/2012 cho Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Thiên Long, thửa đất số 939, tờ bản đồ số 8, đường 14 Khu dân cư Thiên L, phường 5, thành phố Bạc L, tỉnh Bạc L sang tên ông Lý Minh T, bà Huỳnh Hồ Vân A.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Buộc Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Thiên L phải trả cho ông Lê Quang N số tiền 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*).

4. Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Buộc ông Lê Quang N phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*). Ông Lê Quang N đã nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000295 ngày 13/02/2019 được chuyển thu án phí.

Án phí phúc thẩm: Buộc Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Thiên L phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng. Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thiên L đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 007645 ngày 10/6/2022, tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

Ông Lý Minh T, bà Huỳnh Hồ Vân A phải nộp 150.000 đồng (*Một trăm năm mươi nghìn đồng*). Ông Lý Minh T, bà Huỳnh Hồ Vân A đã nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số số 0000895 ngày 21/8/2019 tại chi cục thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu được đối trừ, ông T, bà A được hoàn lại 150.000 đồng.

Buộc Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Thiên L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 7.383.024 đồng (Bảy triệu, ba trăm tám mươi ba ngàn, không trăm hai mươi bốn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 150.000 đồng (*Một trăm năm mươi nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền trên đây, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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

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

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND thành phố Bạc Liêu;
- CCTHADS thành phố Bạc Liêu;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

Trương Thanh Dũng