



TỔNG CTY ĐỊA ỐC SÀI GÒN- TNHH MTV
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

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

Số: 310/CTY-CBTT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 09 năm 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGĐCK HÀ NỘI**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình
- Mã chứng khoán: TBR
- Địa chỉ trụ sở: 340A Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Điện thoại: 028. 38 640 129
- Website: www.tanbinhres.com.vn

Loại thông tin công bố: ☐ định kỳ ☐ bất thường ☒ 24h ☐ theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố:

15 giờ 00 ngày 10/09/2025, Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình nhận bản án số 221/2025/KDTM-PT ngày 23/7/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 11/09/2025 tại website <https://tanbinhres.com.vn>, chuyên mục Thông tin cổ đông/Thông tin khác.

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Hội đồng quản trị;
- Ban Tổng giám đốc;
- Thư ký Công ty;
- Người phụ trách quản trị Công ty;
- Lưu: VT.

Tài liệu đính kèm:

- Bản án số 221/2025/KDTM-PT

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC**



Phạm Hồng Phang

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 221/2025/KDTM-PT

Ngày: 23/7/2025

V/v tranh chấp hợp đồng

vay tài sản



**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 Lưu Thị Đoan Trang

Các Thẩm phán: Ông Đào Quốc Thịnh

Bà Ngô Thị Phúc Hảo

Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Kim Hoàng – 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 Nguyễn Thị Kim Thuỷ – Kiểm sát viên.

Vào ngày 13/5/2025 và ngày 23/7/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 41/2025/TLPT-KDTM ngày 18 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Do bản án sơ thẩm số 91/2024/KDTM-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1820/2025/QĐPT-KDTM ngày 01/4/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 5948/2025/QĐ-HPT ngày 23/4/2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 8485/2025/QĐ-PT ngày 13/5/2025 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3718/2025/QĐPT-KDTM ngày 10/7/2025, giữa:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình

Địa chỉ trụ sở chính: 340A Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hoà (trước đây là: Phường 6, quận Tân Bình), Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Cẩm Nguyên; trú tại: 34 Tôn Đức, Phường Xóm Chiếu (trước đây là: Phường 13, Quận 4), Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: Số 340A Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 139/UQ-CTY ngày 16/4/2025)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Văn Dũng và bà Bùi Đoàn Minh Thu (là Luật sư của Công ty TNHH Một thành viên TA PHA thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ: 07 Nguyễn Văn Trỗi, Phường Phú Nhuận (trước đây là: Phường 11, quận Phú Nhuận), TPHCM

Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn

Trụ sở: 432 - 434 - 436 An Dương Vương, Phường Chợ Quán (trước đây là: Phường 4, Quận 5), Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Cao Thị Lan và ông Dương Ngọc Tín; Địa chỉ liên lạc: Số 432-434-436 An Dương Vương, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 28/GUQ-VP ngày 23/4/2025)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn TNHH Một Thành Viên

Trụ sở: 94-96 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn (trước đây là: phường Bến Nghé, Quận 1), TPHCM

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tường Phúc, sinh năm 1981; trú tại: 480/21 Bình Quới, phường Bình Quới (trước đây là: Phường 28, quận Bình Thạnh), TPHCM (Giấy ủy quyền số 619/GUQ-TCT-VP ngày 21/5/2024)

Người kháng cáo: Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn

(Nguyên đơn và bị đơn - người kháng cáo có mặt tại phiên toà. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Tóm tắt nội dung vụ án và quyết định của bản án sơ thẩm như sau:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 28 tháng 11 năm 2022 và trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình có người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Cẩm Nguyên trình bày:*

Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình (sau đây viết tắt là nguyên đơn) và Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn (sau đây viết tắt là bị đơn) đều là đơn vị thành viên của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên (Vốn của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên chiếm 51% trên tổng số vốn điều lệ của nguyên đơn).

Giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết với nhau Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 27/8/2009 để thực hiện phần khu B thuộc Dự án Khu dân cư Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình thực hiện Dự án chung nêu trên thì có thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng cho các hộ dân. Do bị đơn thiếu nguồn vốn để thực hiện Dự án nên nguyên đơn đã cho bị đơn vay số tiền 9.535.282.934 đồng theo Hợp đồng cho vay số 203/Cty ngày 05/4/2016, Phụ lục hợp đồng vay số 01/PLHĐV ngày 14/4/2017 và Phụ lục Hợp đồng vay số 12/PLHĐV ngày 18/4/2018. Để thực hiện việc cho vay số tiền 9.535.282.934 đồng, theo đề nghị của bị đơn, nguyên đơn đã chuyển tiền vào số tài khoản do bị đơn cung cấp (số tài khoản này được mở để phục vụ cho việc hợp tác kinh doanh giữa hai

bên theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 27/8/2009 nêu trên). Nguyên đơn đã chuyển khoản đầy đủ số tiền 9.535.282.934 đồng cho bị đơn sau khi có Quyết định đền bù giải tỏa mặt bằng của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 8 cho các hộ dân thuộc khu B của Dự án khu dân cư Phường 7, Quận 8. Sau khi nhận đủ số tiền 9.535.282.934 đồng, bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ gốc nào, chỉ thanh toán được một phần tiền lãi vay, từ ngày 12/5/2018 đến nay, bị đơn không thanh toán bất kỳ khoản tiền lãi vay, tiền lãi phạt chậm trả nào.

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bị đơn phải thanh toán số tiền nợ gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi phạt chậm thanh toán tạm tính đến ngày 15/8/2024 (số dư được lấy theo ngày hòa giải cuối cùng trước khi Tòa án có Quyết định đưa vụ án ra xét xử) là: 17.916.439.643 đồng. Trong đó: Tiền nợ gốc: 9.535.282.934 đồng; Tiền lãi trong hạn tính từ ngày 12/5/2018 đến ngày 11/12/2018 411.332.875 đồng, sau khi trừ kinh phí tạm cư là 157.372.113 đồng (có bảng kê kèm theo về kinh phí tạm cư) còn lại là: 253.960.762 đồng. Tiền lãi trong hạn được tính theo mức lãi suất 10%/năm theo thỏa thuận của các bên tại khoản 2.1, 2.2 Điều 2 của Hợp đồng vay số 203/Cty ngày 05/4/2016, Phụ lục hợp đồng vay số 01/PLHĐ ngày 14/4/2017 và Phụ lục hợp đồng vay số 12/PLHĐV ngày 18/4/2018; Tiền lãi phạt tạm tính từ ngày 12/12/2018 đến ngày 15/8/2024 là 8.127.195.947 đồng. Tiền lãi phạt được tính theo mức lãi suất 150% x lãi suất cho vay (10%/năm) tương ứng 15%/năm theo thỏa thuận của các bên tại khoản 2.4 Điều 2 của Hợp đồng vay số 203/Cty ngày 05/4/2016, Phụ lục hợp đồng vay số 01/PLHĐ ngày 14/4/2017 và Phụ lục hợp đồng vay số 12/PLHĐV ngày 18/4/2018 (có bảng kê kèm theo bản tự khai ngày 14/8/2024 nộp cho Tòa án).

Tổng cộng số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán tạm tính đến hết ngày 15/8/2024 là: 9.535.282.934 đồng + 253.960.762 đồng + 8.127.195.947 đồng = 17.916.439.643 đồng.

- Buộc bị đơn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi phạt chậm trả từ ngày 16/8/2024 trở đi cho đến ngày hoàn tất nghĩa vụ thanh toán nợ theo lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng vay số 203/Cty ngày 05/4/2016 là: (9.535.282.937 đồng x 15%/năm: 365 ngày (tương ứng 3.918.609 đồng/ngày) x số ngày phải thanh toán (tính từ ngày 16/8/2024 cho đến ngày hoàn tất nghĩa vụ thanh toán nợ).

Về thời hạn và phương thức thanh toán: Yêu cầu bị đơn phải thanh toán một lần toàn bộ số tiền nêu trên ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

** Theo bản tự khai đề ngày 10/9/2024, biên bản hòa giải và trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án, bị đơn Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn có người đại diện theo ủy quyền là ông Dương Ngọc Tín và bà Cao Thị Lan trình bày:*

Bị đơn là đơn vị thành viên của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên (Vốn của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn Trách nhiệm hữu

hạn Một thành viên là 46% trên tổng số vốn điều lệ 23.000.000.000 đồng (hai mươi ba tỷ đồng) của bị đơn).

Bị đơn xác nhận toàn bộ nội dung trình bày của nguyên đơn về việc giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết với nhau Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 27/8/2009 để thực hiện phần Khu B thuộc Dự án Khu dân cư Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình thực hiện Dự án trên thì có thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng cho các hộ dân. Do bị đơn thiếu nguồn vốn để thực hiện Dự án nên nguyên đơn đã cho bị đơn vay số tiền 9.535.282.934 đồng theo Hợp đồng vay số 203/Cty ngày 05/4/2016, Phụ lục hợp đồng vay số 01/PLHĐ ngày 14/4/2017 và Phụ lục hợp đồng vay số 12/PLHĐV ngày 18/4/2018. Để thực hiện việc cho vay số tiền này, theo đề nghị của bị đơn, nguyên đơn đã chuyển tiền vào số tài khoản do bị đơn cung cấp (số tài khoản này được mở để phục vụ cho việc hợp tác kinh doanh giữa hai bên). Nguyên đơn đã thực hiện chuyển khoản đầy đủ số tiền 9.535.282.934 đồng cho bị đơn sau khi có Quyết định đền bù giải tỏa của Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng Quận 8 cho các hộ dân.

Tại phiên hòa giải ngày 15/8/2024, bị đơn xác nhận chưa thanh toán được khoản tiền nợ gốc 9.535.282.934 đồng, có thanh toán tiền lãi trong hạn, từ ngày 12/5/2018 đến nay bị đơn không thanh toán lãi vay trong hạn và lãi phạt chậm trả. Còn về phần tiền lãi trong hạn (với lãi suất tính 10%/năm) và lãi phạt chậm trả (với lãi suất tính 15%/năm) bị đơn chưa xác nhận số liệu tính toán do nguyên đơn đưa ra. Tuy nhiên, bị đơn có đề nghị nguyên đơn xem xét giảm lãi suất tính tiền lãi phạt từ 15%/năm xuống còn 10%/năm, chỉ tính tiền nợ lãi theo mức lãi suất trong hạn là 10%/năm đối với toàn bộ số tiền lãi mà bị đơn còn nợ. Đồng thời, bị đơn cũng đề nghị nguyên đơn gia hạn thêm 12 (mười hai) tháng nữa để bị đơn có thời gian thu xếp nguồn tài chính nhằm thực hiện việc trả nợ đầy đủ cho nguyên đơn.

Tại bản tự khai ngày 10/9/2024 và phiên hòa giải cuối cùng trước khi Tòa án có Quyết định đưa vụ án ra xét xử (ngày 10/9/2024), đại diện bị đơn trình bày:

Về nợ gốc, bị đơn xác nhận có vay của nguyên đơn số tiền 9.535.282.934 đồng, được giải ngân chia làm 3 lần, cụ thể: Ngày 12/4/2017, giải ngân số tiền 4.464.528.752 đồng, ngày 24/4/2017 giải ngân số tiền 4.493.323.000 đồng, ngày 19/7/2017 giải ngân số tiền 574.431.182 đồng.

Về nợ lãi: Tính đến ngày 10/9/2024, bị đơn xác nhận còn nợ nguyên đơn tiền lãi (bao gồm lãi trong hạn và lãi quá hạn) được tính theo mức lãi suất 10%/năm với tổng số tiền là 7.044.190.700 đồng, trong đó: tiền lãi từ ngày 12/4/2017 đến ngày 10/9/2024 (trên số tiền nợ gốc 4.464.528.752 đồng) là: 3.312.313.386 đồng, tiền lãi từ ngày 24/4/2017 đến ngày 10/9/2024 (trên số tiền nợ gốc vay: 4.493.323.000 đồng) là 3.321.119.673 đồng; tiền lãi từ ngày 19/7/2017 đến ngày 10/9/2024 (trên số tiền nợ gốc 574.431.182 đồng) là 410.757.640 đồng.

Về số tiền bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn: Bị đơn trình bày đến nay bị đơn đã thanh toán chuyển khoản và chi trả các chi phí phát sinh dự án Phường 7, Quận 8 cho nguyên đơn với tổng số tiền 2.481.181.838 đồng (có bảng kê diễn giải chi tiết số tiền thanh toán đính kèm cho Tòa án). Cụ thể, số tiền thanh toán được liệt kê như sau:

STT	Ngày thanh toán/nội dung	Số tiền thanh toán
1	Ngày 18/4/2017 chuyển khoản	200.000.000 đồng
2	Ngày 12/7/2017 chuyển khoản	246.452.875 đồng
3	Ngày 25/10/2017 chuyển khoản	200.000.0 đồng
4	Ngày 12/02/2018 chuyển khoản	100.000.000 đồng
5	Ngày 04/4/2018 chuyển khoản	743.146.512 đồng
6	Ngày 24/5/2018 chuyển khoản	80.984.595 đồng
7	Ngày 15/6/2018 chuyển khoản	78.372.188 đồng
8	Ngày 08/11/2018, nguyên đơn giữ lại 5% phí bảo hành công trình 341 Khuông Việt	19.608.201 đồng
9	Ngày 18/3/2020 Chi phí hoạt động BQLDA Phường 7 Quận 8 từ ngày 01/12/2018 đến 31/12/2019 (đã xuất hóa đơn cho nguyên đơn)	128.113.868 đồng
10	Chi phí hoạt động BQLDA Phường 7, Quận 8 từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2023	644.263.215 đồng
11	Chi phí sửa chữa nhà tạm cư hộ bà Bảy	40.240.384 đồng

Số tiền này bị đơn chỉ xác nhận đã thanh toán, không xác nhận về việc thanh toán nợ gốc hay nợ lãi của các khoản vay nêu trên. Bị đơn tiếp tục đề nghị nguyên đơn xem xét giảm lãi suất tiền lãi phạt từ 15%/năm xuống còn 10%/năm, chỉ tính tiền lãi theo mức lãi suất trong hạn là 10%/năm đối với toàn bộ số tiền lãi mà bị đơn còn nợ nguyên đơn; Về thời gian thanh toán: Tiếp tục đề nghị gia hạn thêm 12 (mười hai) tháng nữa để cho bị đơn thu xếp nguồn tài chính nhằm thực hiện việc trả nợ đầy đủ cho nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên có ông Nguyễn Tường Phúc là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Về yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình, Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại Văn bản số 78/TCT-VP ngày 15/02/2023 đã nộp cho Tòa án. Cụ thể: Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên (Gọi tắt Resco) có tỷ lệ vốn góp tại Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình: 51% vốn điều lệ;

Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn: 46,03% vốn điều lệ. Hai công ty này là hai pháp nhân hạch toán độc lập với Tổng Công ty. Hoạt động kinh doanh của hai đơn vị thực hiện theo Điều lệ, các quy định nội bộ của Công ty và các quy định của pháp luật có liên quan. Tổng Công ty cũng là một trong những cổ đông của Công ty. Việc ký kết hợp đồng vay tài sản giữa hai công ty do Ban lãnh đạo của hai công ty quyết định. Tổng Công ty không tham gia vào việc ký kết này. Do đó, Tổng Công ty đề nghị không tham gia tố tụng giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp. Đề nghị Ban lãnh đạo của hai công ty ngồi lại đàm phán giải quyết với nhau, nhằm tránh việc kiện tụng kéo dài.

** Tại phiên tòa ngày 27/9/2024 và ngày 30/9/2024:*

- Nguyên đơn trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải trả số tiền nợ gốc, nợ lãi phát sinh từ Hợp đồng cho vay số 203/Cty ngày 05/4/2016, Phụ lục hợp đồng vay số 01/PLHĐV ngày 14/4/2017 và Phụ lục hợp đồng vay số 12/PLHĐV ngày 18/4/2018.

Theo đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả tiền nợ gốc là 9.535.282.934 đồng; tiền nợ lãi quá hạn (từ ngày 12/12/2018 đến ngày 30/9/2024 là 2120 ngày) tương ứng với số tiền yêu cầu là 8.307.451.981 đồng.

Đối với tiền nợ lãi trong hạn, nguyên đơn có thay đổi yêu cầu tính lãi và số tiền lãi. Số tiền lãi trong hạn nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả là 559.054.944 đồng. Số tiền lãi trong hạn này, nguyên đơn trình bày có thay đổi so với số tiền lãi đã yêu cầu trước đây. Cụ thể, theo Biên bản cản trừ công nợ ngày 08/11/2018, Biên bản cản trừ công nợ ngày 18/3/2020 và Biên bản đối chiếu công nợ ngày 08/4/2020, nguyên đơn và bị đơn có xác nhận về việc cản trừ một số chi phí phát sinh trong quá trình hợp tác kinh doanh giữa hai bên vào tiền nợ lãi trong hạn, bao gồm: Cản trừ 5% phí bảo hành của hợp đồng kinh tế số 07/HĐXD 2017 ngày 17/7/2017 (theo Biên bản cản trừ công nợ ngày 08/11/2018), tương ứng số tiền cản trừ là 19.608.201 đồng; cản trừ số tiền 128.113.868 đồng – là chi phí hoạt động dự án khu B Phường 7, Quận 8 (theo Biên bản cản trừ công nợ ngày 18/3/2020), nên số tiền lãi trong hạn nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả là 411.332.875 đồng; sau đó, tại bản tự khai và các biên bản hòa giải ngày 15/8/2024, ngày 10/9/2024, nguyên đơn tự cản trừ thêm kinh phí tạm cư phát sinh từ việc thực hiện Dự án Phường 7, Quận 8 từ năm 2020 đến năm 2024 là 157.372.113 đồng, tổng cộng số tiền nợ lãi trong hạn nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tính đến thời điểm trước khi mở phiên tòa xét xử sơ thẩm ngày 27/9/2024 là: 411.332.875 đồng - 157.372.113 đồng = 253.960.762 đồng.

Tại phiên tòa ngày 27/9/2024 và ngày 30/9/2024, nguyên đơn không yêu cầu cản trừ các chi phí phát sinh nêu trên trong quá trình hai bên hợp tác kinh doanh vào số tiền nợ lãi trong hạn mà bị đơn còn nợ nguyên đơn (tương ứng không yêu cầu cản trừ các khoản tiền 19.608.201 đồng, 128.113.868 đồng, 157.372.113 đồng), theo đó, số tiền nợ lãi trong hạn, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả được tính toán và xác định lại như sau:

$$= (9.535.282.934 \text{ đồng}) \times 10\% : 365 \text{ ngày} \times 214 \text{ ngày (từ ngày 12/5/2018 đến ngày 11/12/2018)} = 559.054.944,6 \text{ đồng (nguyên đơn làm tròn số thành}$$

559.054.944 đồng) (thời điểm tính lãi trong hạn từ ngày 12/5/2018 là ngày bị đơn ngừng thanh toán nợ lãi và được tính đến ngày kết thúc thời hạn cho vay theo Phụ lục số 12/PLHĐV là ngày 11/12/2018).

Nguyên đơn trình bày lý do thay đổi yêu cầu tính lãi này là vì nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết các khoản tiền bị đơn còn nợ phát sinh theo thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng vay và hai Phụ lục hợp đồng vay đã ký kết, các hợp đồng hợp tác kinh doanh phát sinh giữa nguyên đơn và bị đơn là độc lập với hợp đồng vay này.

Như vậy, tại phiên tòa ngày 30/9/2024, nguyên đơn xác định số tiền yêu cầu bị đơn phải trả là: 18.401.789.859 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 9.535.282.934 đồng, nợ lãi trong hạn từ ngày 12/5/2018 đến 11/12/2018 theo mức lãi suất 10%/năm là 559.054.944 đồng, nợ lãi quá hạn từ ngày 12/12/2018 đến ngày 30/9/2024 theo mức lãi suất 15%/năm là 8.307.451.981 đồng. Ngoài ra, kể từ ngày 01/10/2024, bị đơn còn phải tiếp tục chịu thêm tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất hai bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay và các Phụ lục hợp đồng cho vay là 15%/năm cho đến khi thanh toán dứt nợ cho nguyên đơn.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – ông Dương Ngọc Tín và bà Cao Thị Lan cùng thống nhất trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nêu trên, bị đơn xác nhận có vay nguyên đơn số tiền 9.535.282.937 đồng phát sinh từ Hợp đồng cho vay số 203/Cty ngày 05/4/2016, Phụ lục hợp đồng vay số 01/PLHĐV ngày 14/4/2017 và Phụ lục hợp đồng vay số 12/PLHĐV ngày 18/4/2018.

Về số tiền nợ gốc, lãi (bao gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn) như nguyên đơn trình bày, bị đơn không xác nhận số liệu tính toán do nguyên đơn đưa ra. Bị đơn trình bày đã trả cho nguyên đơn tổng cộng số tiền 1.648.956.170 đồng theo các ủy nhiệm chi sau: Ngày 16/4/2017 (chuyển số tiền 80.000.000 đồng), ngày 18/4/2017 (chuyển số tiền 120.000.000 đồng), ngày 12/7/2017 (chuyển số tiền 246.452.875 đồng), ngày 25/10/2017 (chuyển số tiền 200.000.000 đồng không bao gồm phí chuyển 11.000 đồng), ngày 12/02/2018 (chuyển số tiền 100.000.000 đồng), ngày 04/4/2018 (chuyển số tiền 743.146.512 đồng), ngày 24/5/2018 (chuyển số tiền 80.984.595 đồng), ngày 15/6/2018 (chuyển số tiền 78.372.188 đồng). Bị đơn yêu cầu cản trừ toàn bộ số tiền đã trả cho nguyên đơn là 1.648.956.170 đồng vào số tiền gốc đã vay là 9.535.282.937 đồng, theo đó, số tiền nợ gốc còn lại là 7.886.326.764 đồng, từ số tiền nợ gốc này thì mới tính toán lại toàn bộ tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn bị đơn còn nợ theo công thức tính toán mà nguyên đơn đã trình bày nêu trên.

Bị đơn xác nhận các ủy nhiệm chi này bị đơn mới cung cấp tại phiên tòa ngày 27/9/2024, tuy nhiên các khoản tiền mà bị đơn chuyển khoản cho nguyên đơn theo các ủy nhiệm chi nêu trên thì bị đơn đã có cung cấp và trình bày tại bản tự khai ngày 10/9/2024 và phiên hòa giải ngày 10/9/2024 tại Tòa án. Đồng thời, bị đơn cũng xác nhận, trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án đến trước thời điểm mở phiên tòa ngày 27/9/2024, bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với

yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc bị đơn trình bày yêu cầu nguyên đơn và Hội đồng xét xử chấp nhận trừ số tiền bị đơn đã trả là 1.648.956.170 đồng vào tiền nợ gốc 9.535.282.937 đồng, để từ số dư nợ gốc (sau khi cần trừ số tiền 1.648.956.170 đồng) này tính toán lại toàn bộ tiền lãi trong hạn (với lãi suất 10%/năm) và tiền lãi quá hạn (với lãi suất 15%/năm) là yêu cầu phát sinh tại phiên tòa ngày 27/9/2024. Về công thức tính lãi, thời điểm tính lãi trong hạn (từ ngày 12/5/2018 đến ngày 11/10/2018), lãi quá hạn (từ ngày 12/12/2018 đến ngày 30/9/2024) do nguyên đơn đưa ra tại phiên tòa, bị đơn đồng ý, không có ý kiến phản đối cách tính toán này.

Đối với việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu tính lãi trong hạn, không yêu cầu cần trừ các chi phí phát sinh trong quá trình hợp tác kinh doanh giữa hai bên vào số tiền lãi trong hạn (tương ứng không yêu cầu cần trừ các khoản tiền 19.608.201 đồng, 128.113.868 đồng, 157.372.113 đồng), bị đơn đồng ý với việc thay đổi này của nguyên đơn, không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa, bị đơn cũng trình bày: Đối với Biên bản đối chiếu xác nhận công nợ ngày 08/4/2020, Công văn số 76/CV-KTTC ngày 03/6/2020, thời điểm ký xác nhận đóng dấu các văn bản này, ông Lê Thanh Hải là người đại diện theo pháp luật của bị đơn, tuy nhiên số liệu ông Lê Thanh Hải xác nhận với nguyên đơn là chưa chính xác, tại những văn bản này không có nội dung nào xác nhận những khoản tiền mà bị đơn đã trả cho nguyên đơn theo các ủy nhiệm chi nêu trên là 1.648.956.170 đồng, chỉ có xác nhận nội dung tiền vay là 9.535.282.934 đồng, tiền lãi từ ngày 12/5/2018 đến hết ngày 11/12/2018 (theo Biên bản đối chiếu công nợ ngày 08/4/2020 là 539.446.743 đồng; theo Văn bản số 76/CV-KTTC ngày 03/6/2020 là 539.446.743 đồng – 128.113.868 đồng chi phí hoạt động dự án khu B Phường 7, Quận 8 = 411.332.875 đồng), tiền lãi phạt từ ngày 12/12/2018 đến hết ngày 31/12/2019 (theo Biên bản đối chiếu xác nhận công nợ ngày 08/4/2020) là 1.508.664.629 đồng, tiền lãi phạt từ ngày 12/12/2018 đến hết ngày 21/5/2020 là 2.065.107.167 đồng (theo Văn bản số 76/CV-KTTC ngày 03/6/2020).

Tại phiên tòa, bị đơn cũng trình bày: Mặc dù, nội dung thanh toán ghi trên các ủy nhiệm chi đã cung cấp cho Tòa án bị đơn đều ghi trả lãi vay, tuy nhiên, như đã trình bày, số tiền đã trả 1.648.956.170 đồng này, bị đơn yêu cầu phải được trừ vào nợ gốc 9.535.282.937 đồng.

Bà Cao Thị Lan – người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng thừa nhận trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, mặc dù Tòa án đã nhiều lần tổ chức phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và phiên hòa giải, tuy nhiên, do bà mới tiếp nhận công việc cũng như sổ sách, chứng từ kế toán từ phía công ty, do đó bà Lan chưa nắm hết được toàn bộ công nợ cũng như tính toán lại việc bị đơn đã trả nợ cho nguyên đơn được chính xác bao nhiêu tiền, trả vào các khoản gì. Tại các phiên công khai chứng cứ và hòa giải trước đây, bà xác nhận đó là ý kiến trình bày của bà tại thời điểm đó, bà nắm sự việc đến đâu, có số liệu đến đâu thì bà trình bày như vậy.

- Người đại diện theo ủy quyền của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên (ông Nguyễn Tường Phúc) giữ nguyên toàn bộ ý kiến đã trình bày trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án, không trình bày ý kiến gì thêm.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 91/2024/KDTM-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân Quận 5 đã tuyên:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.

Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn có nghĩa vụ trả cho Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 30/9/2024 phát sinh từ Hợp đồng vay số 203/Cty ngày 05/4/2016, Phụ lục Hợp đồng vay số 01/PLHĐV ngày 14/4/2017 và Phụ lục Hợp đồng vay số 12/PLHĐV ngày 18/4/2018 là 18.401.789.859 (mười tám tỷ bốn trăm linh một triệu bảy trăm tám mươi chín ngàn tám trăm năm mươi chín) đồng, trong đó: tiền nợ gốc là 9.535.282.934 đồng; tiền lãi là 8.866.506.925 đồng (bao gồm tiền lãi trên nợ gốc là 559.054.944 đồng, tiền lãi trên nợ gốc quá hạn tính đến ngày 30/9/2024 là 8.307.451.981 đồng). Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đôi bên tự giao nhận tiền hoặc được thực hiện tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong Hợp đồng vay số 203/Cty ngày 05/4/2016, Phụ lục Hợp đồng vay số 01/PLHĐV ngày 14/4/2017 và Phụ lục Hợp đồng vay số 12/PLHĐV ngày 18/4/2018 (tương ứng lãi suất 15%/năm).

2. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn lại cho Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình số tiền tạm ứng án phí 61.773.734 (sáu mươi một triệu bảy trăm bảy mươi ba ngàn bảy trăm ba mươi bốn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí Tòa án số AA/2021/0010402 ngày 22 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 126.401.790 (một trăm hai mươi sáu triệu bốn trăm lẻ một ngàn bảy trăm chín mươi) đồng, thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ án thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/10/2024, Công ty cổ phần đầu tư và địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 5, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Bị đơn trình bày: Trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng vay, bị đơn đã nhiều lần chuyển khoản thanh toán cho nguyên đơn tổng cộng số tiền là 1.648.956.170 đồng nhưng không được Toà án nhân dân Quận 5 xem xét. Bản án sơ thẩm cho rằng số tiền bị đơn thanh toán đã thể hiện rõ nội dung thanh toán lãi vay nên chỉ căn cứ vào văn bản số 76/CV-KTTC ngày 03/6/2020 của Công ty cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn trả lời công văn số 211/TV ngày 21/5/2020 của Công ty cổ phần địa ốc Tân Bình và Biên bản đối chiếu xác nhận công nợ ngày 08/4/2020 là chưa đầy đủ và chưa đúng. Ngoài ra tại khoản 2.4 Điều 2 lãi suất cho vay của hợp đồng vay số 203/Cty ngày 05/4/2016 có nêu “Trường hợp đến hạn trả nợ mà bên B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bên B chấp nhận trả lãi phạt đối với số nợ gốc với mức lãi suất là 150% lãi suất cho vay. Lãi phạt được tính kể từ ngày kế tiếp sau ngày đến hạn trả nợ cho đến khi bên B hoàn tất việc trả nợ (gồm nợ gốc, lãi và lãi phạt) nhưng không vượt quá 3 tháng kể ngày đến hạn trả nợ của lần giải ngân cuối”. Như vậy, sau 03 tháng kể từ ngày đến hạn trả nợ của lần giải ngân cuối chỉ được tính lãi vay 10%/năm không được tính lãi phạt quá hạn 15%/năm.

Do đó, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, căn trừ số tiền 1.648.956.170 đồng trả vào tiền nợ gốc kể từ ngày 22/5/2020. Số nợ gốc sau khi căn trừ là 7.886.326.764 đồng, tiền lãi là 6.823.675.749 đồng. Tổng cộng số tiền bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn tính đến ngày 30/9/2024 là 14.720.002.513 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số 91/2024/KDTM-ST ngày 30/9/2024 của Toà án nhân dân Quận 5 (sau sáp nhập là Toà án nhân dân khu vực 3), Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì việc khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại. Vào thời điểm nguyên đơn khởi kiện, bị đơn có trụ

sở tại Quận 5 nên Toà án nhân dân Quận 5 thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

Bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nên thẩm quyền giải quyết thuộc thẩm quyền của Tòa Kinh tế - Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo Điều 38 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Xét hợp đồng cho vay và các phụ lục hợp đồng:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn và bị đơn cung cấp cũng như Tòa án thu thập trong quá trình giải quyết vụ án, có cơ sở xác định nguyên đơn và bị đơn là hai công ty thành viên của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên nhưng là những pháp nhân độc lập, hạch toán tài chính độc lập.

Ngày 27/8/2009, giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết với nhau Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 27/8/2009 để thực hiện phần Khu B thuộc Dự án Khu dân cư Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình thực hiện dự án, bị đơn thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng cho các hộ dân nhưng do thiếu nguồn vốn để thực hiện nên bị đơn đã ký hợp đồng vay với nguyên đơn để vay số tiền 9.535.282.934 đồng theo Hợp đồng vay số 203/Cty ngày 05/4/2016, Phụ lục hợp đồng vay số 01/PLHĐV ngày 14/4/2017 và Phụ lục hợp đồng vay số 12/PLHĐV ngày 18/4/2018. Trình tự, thủ tục thông qua việc vay và cho vay các bên đều thực hiện theo đúng Điều lệ tổ chức, hoạt động của hai công ty.

Việc giao dịch cho vay giữa nguyên đơn và bị đơn không trái quy định của pháp luật và được các bên thống nhất nên hợp đồng đã phát sinh hiệu lực thi hành đối với các bên. Theo đó, nguyên đơn đã thực hiện chuyển khoản cho bị đơn vào số tài khoản của bị đơn là 002127910001 tại Ngân hàng Đông Á – Chi nhánh Quận 5 như sau:

- Ủy nhiệm chi ngày 12/4/2017: 4.464.528.752 đồng;
- Ủy nhiệm chi ngày 24/4/2017: 4.496.323.000 đồng;
- Phiếu hạch toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam ngày 24/4/2017, Phiếu yêu cầu chuyển tiền của Ngân hàng Liên Việt ngày 19/7/2017: 574.431.182 đồng.

Căn cứ vào các ủy nhiệm chi nêu trên cùng với sự thừa nhận của bị đơn trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, có cơ sở xác định nguyên đơn đã cho bị đơn vay số tiền 9.535.282.934 đồng.

Về lãi suất cho vay, cụ thể như sau:

- Phụ lục hợp đồng vay số 01/PLHĐV thỏa thuận không tính lãi phạt số tiền đã vay 4.464.528.752 đồng tính đến ngày 11/10/2017. Kể từ ngày 12/10/2017, nếu bị đơn không thanh toán số tiền đã vay thì sẽ tính lãi phạt theo mức lãi suất 15%/năm như Hợp đồng cho vay số 203/Cty đã quy định. Số tiền vay tiếp theo 5.535.471.248 đồng áp dụng lãi suất cho vay 10%/năm, thời hạn vay đến hết ngày

11/10/2017. Khi đến hạn trả nợ mà bên vay không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì áp dụng lãi suất phạt chậm trả 15%/năm để tính tiền lãi. Các điều khoản khác của Hợp đồng số 203/Cty ngày 05/4/2016 không thay đổi.

- Phụ lục hợp đồng vay số 12/PLHĐV ngày 18/4/2018, các bên thoả thuận về việc nguyên đơn gia hạn cho bị đơn trả số tiền vay 9.535.282.934 đồng đã vay theo Hợp đồng số 203/Cty ngày 05/4/2016 và Phụ lục Hợp đồng vay số 01/PLHĐV ngày 14/4/2017 đến hết ngày 11/12/2018. Lãi suất cho vay là 10%/năm được tính trên số tiền đã vay và bị đơn có trách nhiệm trả lãi hàng tháng trên số tiền vay. Khi đến hạn trả nợ vào ngày 11/12/2018 mà bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn sẽ áp dụng lãi suất phạt chậm trả theo khoản 2.4 của Điều 4 Hợp đồng cho vay số 203/Cty (là 15%/năm). Các điều khoản khác của Hợp đồng vay số 203/Cty không thay đổi.

Căn cứ vào nội dung của các phụ lục hợp đồng, xác định các bên đã thống nhất gia hạn thời hạn gian vay đến hết ngày 11/12/2018, hạn trả nợ là 11/12/2018; đến hạn thanh toán mà bị đơn không trả nợ thì nguyên đơn sẽ tính lãi suất quá hạn 15%/năm.

[2.2] Về việc xác nhận công nợ và nghĩa vụ thanh toán nợ:

Ngày 08/4/2020, các bên đã ký Biên bản đối chiếu xác nhận công nợ, cùng thống nhất tiến hành đối chiếu xác nhận công nợ đến thời điểm ngày 31/12/2019 của Hợp đồng vay tài sản. Theo đó, bị đơn xác nhận còn nợ nguyên đơn số tiền 11.583.394.306 đồng, gồm: Tiền vay: 9.535.282.934 đồng; tiền lãi từ ngày 12/5/2018 đến hết ngày 11/12/2018: 539.446.743 đồng; tiền lãi phạt từ 12/12/2018 đến hết ngày 31/12/2019: 1.508.664.629 đồng. Số tiền vay 9.535.282.934 đồng như đã nêu trên vẫn tính lãi phạt từ ngày 12/12/2018 đến khi bị đơn hoàn tất nghĩa vụ trả nợ.

Ngày 03/6/2020, bị đơn có văn bản số 76/CV-KTTC gửi nguyên đơn, xác nhận khoản nợ gốc 9.535.282.934 đồng, lãi trong hạn và lãi phạt từ ngày 12/5/2018 đến hết ngày 11/12/2018 là 411.332.875 đồng (sau khi đã trừ chi phí hoạt động dự án khu B Phường 7, Quận 8 (539.446.743 đồng – 128.113.868 đồng), tiền lãi phạt từ 12/12/2018 đến hết ngày 21/5/2020 là 2.065.107.167 đồng. Tuy nhiên, do gặp khó khăn về tài chính dẫn đến kéo dài việc thanh toán chậm trễ cho nguyên đơn, cam kết sẽ thanh toán cho nguyên đơn khi có nguồn kinh phí.

Xét thấy tại thời điểm ký Biên bản đối chiếu công nợ, ông Nguyễn Tiến Dũng là người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn, ông Lê Thanh Hải là người đại diện theo pháp luật của bị đơn. Nội dung và hình thức của Biên bản đối chiếu công nợ hợp pháp do được những người đại diện theo pháp luật của hai công ty xác nhận và đóng dấu của pháp nhân. Vì vậy, các khoản nợ gốc và lãi trong hạn, lãi phạt ghi tại Biên bản đối chiếu công nợ được xem như sự thừa nhận về khoản nợ mà bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tính đến ngày 31/12/2019.

Đối với nợ lãi quá hạn: Theo Biên bản đối chiếu công nợ thì bị đơn còn nợ tổng cộng số tiền là 11.583.394.306 đồng bao gồm nợ gốc, nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn tính đến 31/12/2019. Sau khi chốt công nợ, bị đơn không thanh toán nên nguyên đơn

đề nghị Toà án tiếp tục tính nợ lãi quá hạn kể từ ngày 01/01/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 30/9/2024 là có căn cứ.

[2.3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn thừa nhận bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn qua 07 lần chuyển khoản với tổng số tiền là 1.648.956.170 đồng. Xét thấy các ủy nhiệm chi thể hiện nội dung thanh toán là trả lãi vay, do đó, nguyên đơn trừ số tiền 1.648.956.170 đồng vào khoản trả nợ lãi của bị đơn là có cơ sở.

Căn cứ khoản 2.4 Điều 2 lãi suất cho vay của hợp đồng vay số 203/Cty ngày 05/4/2016 có nêu *“Trường hợp đến hạn trả nợ mà bên B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bên B chấp nhận trả lãi phạt đối với số nợ gốc với mức lãi suất là 150% lãi suất cho vay. Lãi phạt được tính kể từ ngày kế tiếp sau ngày đến hạn trả nợ cho đến khi bên B hoàn tất việc trả nợ (gồm nợ gốc, lãi và lãi phạt) nhưng không vượt quá 3 tháng kể ngày đến hạn trả nợ của lần giải ngân cuối”*.

Căn cứ Phụ lục hợp đồng vay số 12/PLHĐV ngày 18/4/2018 *“Khi đến hạn trả nợ vào ngày 11/12/2018 mà bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn sẽ áp dụng lãi suất phạt chậm trả theo khoản 2.4 của Điều 4 Hợp đồng cho vay số 203/Cty (là 15%/năm)”*.

Như vậy, nguyên đơn tính lãi quá hạn 15%/năm là đúng theo sự thoả thuận tại phụ lục hợp đồng số 12/PLHĐV.

Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán nợ gốc là 9.535.282.934 đồng, nợ lãi quá hạn 559.054.944, nợ lãi quá hạn 8.307.451.981 đồng là đúng quy định của pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng không xuất trình thêm được chứng cứ mới để Hội đồng xét xử làm căn cứ xem xét.

Từ các nhận định như trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 91/2024/KDTM-ST ngày 30/9/2024 của Toà án nhân dân khu vực 3 (trước đây là Toà án nhân dân Quận 5), Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về án phí: Bị đơn không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm căn cứ theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 30; Điều 38; Điều 148; điểm b, d khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.

Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn có nghĩa vụ trả cho Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 30/9/2024 phát sinh từ Hợp đồng vay số 203/Cty ngày 05/4/2016, Phụ lục Hợp đồng vay số 01/PLHĐV ngày 14/4/2017 và Phụ lục Hợp đồng vay số 12/PLHĐV ngày 18/4/2018 là 18.401.789.859 (mười tám tỷ bốn trăm linh một triệu bảy trăm tám mươi chín ngàn tám trăm năm mươi chín) đồng, trong đó: Tiền nợ gốc là 9.535.282.934 đồng; tiền lãi là 8.866.506.925 đồng (bao gồm tiền lãi trên nợ gốc là 559.054.944 đồng, tiền lãi trên nợ gốc quá hạn tính đến ngày 30/9/2024 là 8.307.451.981 đồng). Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đôi bên tự giao nhận tiền hoặc được thực hiện tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong Hợp đồng vay số 203/Cty ngày 05/4/2016, Phụ lục Hợp đồng vay số 01/PLHĐV ngày 14/4/2017 và Phụ lục Hợp đồng vay số 12/PLHĐV ngày 18/4/2018 (tương ứng lãi suất 15%/năm).

[2] Về án phí:

[2.1] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn lại cho Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình số tiền tạm ứng án phí 61.773.734 (sáu mươi một triệu bảy trăm bảy mươi ba ngàn bảy trăm ba mươi bốn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí Tòa án số AA/2021/0010402 ngày 22 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 5 (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3), Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 126.401.790 (một trăm hai mươi sáu triệu bốn trăm lẻ một ngàn bảy trăm chín mươi) đồng, thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[2.2] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn phải chịu án phí phúc thẩm 2.000.000 (hai triệu), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0036361 ngày 22/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 5 (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3), Thành phố Hồ Chí Minh nên không phải nộp thêm.

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 thoả 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại TPHCM;
- Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TPHCM;
- TAND Quận 5 (nay là TAND khu vực 3 – TPHCM);
- Chi cục THADS Quận Tân Phú (nay là Phòng THADS Khu vực 3 – TPHCM)
- VKSND TPHCM;
- Cục THADS TPHCM (nay là Thi hành án dân sự TPHCM);
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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



Lưu Thị Đoàn Trang

