

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: ..541../TCT-PTC

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 06 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

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

- Tên tổ chức: **TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**
 - Mã chứng khoán: CC1
 - Địa chỉ trụ sở chính: 111A Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, Tp.HCM, Việt Nam.
 - Điện thoại: 028.38.222.059 Fax: 028.38.290.500
 - Email: info@cc1.vn
- Nội dung thông tin công bố: Ngày 25/06/2025, Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP nhận được Bản án số 431/2025/DS-PT ngày 25/04/2025 của Tòa án Nhân dân TP.HCM về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng thuê văn phòng và bồi thường thiệt hại giữa Nguyên đơn: Công ty TNHH Quản lý tài sản Phúc Thịnh, Bị đơn: ông Nguyễn Quang Nghĩa, và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP (Chủ tòa nhà).
- Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 26/06/2025 tại đường dẫn: <https://www.cc1.vn/quan-he-co-dong/cong-bo-thong-tin.html>.

Chúng tôi xin 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 thông tin đã công bố.

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Phạm Lê Hào

**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: 431/2025/DS-PT

Ngày: 25 – 4 – 2025

V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển giao quyền, nghĩa
vụ phát sinh từ hợp đồng
thuê văn phòng và bồi
thường thiệt hại.

**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 Châu Kim Anh

Các Thẩm phán:

Bà Doãn Thị Kim Thúy

Ông Phan Nguyên Nguyên

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thành Đạt - 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 Vũ Mai Diễm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 25 tháng 4 năm 2025, tại Phòng xử án - Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 14/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2025, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng thuê văn phòng và bồi thường thiệt hại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 707/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng thuê văn phòng và bồi thường thiệt hại” của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1653/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH Quản lý tài sản Phúc Thịnh.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: bà **Phan Thị Ánh Tuyết**; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Địa chỉ trụ sở: Gian hàng L1-07&L2-05-09, TTTM Vincom Long An, đường Hùng Vương, Phường 2, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Địa chỉ liên hệ: Tầng 7, tháp West Lumiere Riverside, Số 275, đường Võ Nguyên Giáp, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà **Nguyễn Ngọc Xuân Ngân**, sinh năm 1987; theo Giấy ủy quyền ngày 26/11/2021, lập bởi bà Phan Thị Ánh Tuyết.

Địa chỉ liên hệ: Tầng 7, tháp West Lumiere Riverside, Số 275, đường Võ Nguyên Giáp, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* ông **Nguyễn Quang Nghĩa**, sinh năm 1978.

Địa chỉ: W1-31.03+32.03, Tầng 31+32, Cao ốc Sunrise City, Số 25, đường Nguyễn Hữu Thọ, phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: theo Giấy ủy quyền số công chứng 002422, quyền số 04/2025TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 14/4/2025, lập tại Văn phòng Công chứng Văn Thị Mỹ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, gồm:

1/ Bà **Võ Thị Tường Vy**, sinh năm 1996;

Địa chỉ: thôn Quảng Đà, xã Đắc Sor, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông.

Địa chỉ liên hệ: Số 68, đường Nguyễn Huệ, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông **Nguyễn Đức Tiến**, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số 3, Ngách 119/37, ngõ Thổ Quan, phường Thổ Quan, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

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

1/ **Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP.**

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP: ông **Lê Bảo Anh**; chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP: bà **Chu Quỳnh Bảo Ngọc**, sinh năm 1988; theo Giấy ủy quyền số 316/TCT-PC ngày 21/4/2025, lập bởi Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP.

Địa chỉ trụ sở: Số 111A, đường Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông **Dương Khánh Vân**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: CH4.12, chung cư TDH Riverview, đường Số 1, Khu phố 2, phường Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Công ty TNHH Thương mại & Dịch vụ Muadzo.vn.

Địa chỉ trụ sở: Số 111A, đường Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Thương mại & Dịch vụ Muadzo.vn: ông Trần Thanh Phong; chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Khu phố 1, phường Phước Nguyên, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Do có kháng cáo của: bị đơn - ông Nguyễn Quang Nghĩa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có bà Nguyễn Ngọc Xuân Ngân trình bày:*

Ngày 04/12/2014, nguyên đơn và chủ tòa nhà là Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP (sau đây gọi tắt là “Chủ tòa nhà”) và Công ty TNHH Sóng Sang (sau đây gọi tắt là “Công ty Sóng Sang”) cùng ký kết Phụ lục số ST01/SS-PT-ANN để chuyển giao toàn bộ Hợp đồng thuê văn phòng số 27/CC1-SS ngày 22/7/2009 giữa Chủ tòa nhà và Công ty Sóng Sang. Theo đó, nguyên đơn là bên nhận chuyển nhượng từ Công ty Sóng Sang quyền thuê lại toàn bộ Tầng 22 Tòa nhà Sailing Tower tại địa chỉ số: Số 111A, đường Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là “Tầng 22”). Nguyên đơn đã thanh toán toàn bộ số tiền thuê là 21.688.444.800đồng (đã bao gồm VAT) cho Chủ tòa nhà trong suốt thời gian thuê là 37 năm, kể từ ngày 22/7/2009 đến ngày 22/7/2046.

Ngày 16/4/2019, nguyên đơn và bị đơn ký Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng thuê văn phòng số 1604/2019/HĐ-PT (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ Số 1604”). Theo nội dung thỏa thuận, bị đơn là bên nhận chuyển nhượng quyền thuê Tầng 22 từ nguyên đơn với giá 38.500.000.000đồng (đã bao gồm VAT). Tiến độ thanh toán được chia làm 02 (hai) đợt:

Đợt 1: Bị đơn đặt cọc số tiền 5.000.000.000đồng, chậm nhất vào ngày 23/4/2019.

Đợt 2: Bị đơn thanh toán toàn bộ số tiền còn lại là 33.500.000.000đồng, chậm nhất trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nguyên đơn nhận được xác nhận đồng ý từ Chủ tòa nhà cho việc chuyển nhượng quyền thuê.

Ngày 24/4/2019, theo đề xuất từ bị đơn, nguyên đơn tiếp tục ký Phụ lục số 01 theo Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ Số 1604 (sau đây gọi tắt là “Phụ lục Số 01”) để bàn giao mặt bằng tại Tầng 22 nhằm tạo điều kiện cho bị đơn thực hiện việc dọn dẹp, sửa chữa mặt bằng. Ngày 03/5/2019, hai bên đã tiến hành lập biên bản thực tế bàn giao mặt bằng.

Ngày 07/5/2019, nguyên đơn thông báo cho bị đơn về việc đã nhận được Phụ lục ba bên từ Chủ tòa nhà đồng ý cho chuyển nhượng quyền thuê nhưng bị đơn không đồng ý nội dung Phụ lục ba bên. Do đó, nguyên đơn phải nhiều lần làm việc lại với Chủ tòa nhà nhằm chỉnh sửa nội dung Phụ lục ba bên cũng như liên hệ với bị đơn để các bên thống nhất nhưng không đạt kết quả.

Ngày 07/5/2020, bị đơn có văn bản đồng ý nội dung Phụ lục ba bên nhưng đưa ra đề nghị giảm giá chuyển nhượng còn 30.000.000.000đồng. Trên tinh thần thiện chí, nguyên đơn đồng ý giảm giá còn 36.850.000.000đồng (đã bao gồm VAT) và yêu cầu thanh toán số tiền 31.350.000.000đồng trước ngày 21/9/2020 để tiến hành ký Phụ lục ba bên (theo nội dung Công văn ngày 27/8/2020 và ngày 18/9/2020).

Ngày 21/9/2020, bị đơn gửi văn bản đồng ý thanh toán số tiền 31.350.000.000đồng nhưng đề nghị cho thanh toán chậm nhất trước ngày 28/10/2020. Tuy nhiên, đến ngày 28/10/2020 bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán như cam kết. Một lần nữa nguyên đơn thể hiện thiện chí tiếp tục duy trì hợp đồng thông qua việc chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán trước số tiền 10.000.000.000đồng, chậm nhất đến ngày 10/11/2020. Khi nhận được yêu cầu này, bị đơn tiếp tục cam kết sẽ thanh toán 5.000.000.000đồng vào ngày 06/11/2020 nhưng vẫn không thực hiện đúng cam kết.

Do bị đơn liên tục vi phạm cam kết thanh toán cùng với việc Chủ tòa nhà yêu cầu nguyên đơn phải khôi phục lại hiện trạng mặt bằng Tầng 22 do hành vi tháo dỡ của bị đơn đã gây hư hỏng, thấm dột (theo Công văn số 1731/TCT-ĐT ngày 25/12/2020; Công văn số 292/TCT-ĐT ngày 26/02/2021 của Chủ tòa nhà) nên ngày 09/02/2021, nguyên đơn có Công văn số 02/2021/CV-PT thông báo chấm dứt hợp đồng với bị đơn nhưng bị đơn không đồng ý. Ngày 11/3/2021, nguyên đơn có Công văn số 04/2021/CV-PT yêu cầu bị đơn làm việc trực tiếp để thanh lý hợp đồng, giải quyết các khoản thanh toán và khôi phục lại hiện trạng Tầng 22 theo yêu cầu của Chủ tòa nhà nhưng phía bị đơn vẫn không đồng ý khôi phục hiện trạng.

Vì vậy, ngày 29/10/2021, nguyên đơn có Công văn số 18/2021/CV-PT nhắc lại về việc chấm dứt hợp đồng và yêu cầu bàn giao, hoàn trả mặt bằng. Tuy

nhiên, bị đơn vẫn không hoàn trả mặt bằng theo đúng thỏa thuận tại Mục 6 Phụ lục Số 01 ngày 24/4/2019 đã ký kết với nguyên đơn dẫn đến hậu quả nguyên đơn buộc phải bồi thường thiệt hại cho Chủ tòa nhà để khôi phục lại hiện trạng Tầng 22.

Nguyên đơn xác định đã nhận của bị đơn số tiền 15.000.000.000đồng, trong đó bao gồm 5.000.000.000đồng tiền cọc, 5.000.000.000đồng là tiền tiếp tục thanh toán thực hiện Hợp đồng thuê Văn phòng nhưng bị đơn đã chuyển trả và chuyển không đủ, 5.000.000.000đồng là tiền bị đơn tự ý chuyển vào tài khoản của nguyên đơn sau khi đã có thông báo chấm dứt hợp đồng.

Nguyên đơn có Đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1/ Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng thuê văn phòng số 1604/2019/HD-PT ngày 16/4/2019 và Phụ lục Số 01 theo Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng thuê văn phòng số 1604/2019/HD-PT ngày 24/4/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn từ ngày 09/02/2021.

2/ Buộc bị đơn phải thanh toán, bồi thường cho nguyên đơn số tiền sau:

- Tiền đặt cọc: 5.000.000.000đồng.

- Thanh toán tiền bồi thường thiệt hại mà nguyên đơn đã thanh toán cho Chủ tòa nhà để khôi phục lại hiện trạng Tầng 22 là: 7.829.780.000đồng.

- Do đã nhận mặt bằng nhưng không thanh toán tiền thuê nên bị đơn phải bồi thường thiệt hại là tiền thuê từ ngày 07/5/2019 đến ngày 09/02/2021 tương đương 644 ngày (quy đổi là 21 tháng 14 ngày, chỉ tính 21 tháng) $115.156.250\text{đồng}/\text{tháng} \times 21\text{ tháng} = 2.418.281.250\text{đồng}$. Thời hạn thuê đất của dự án là 50 năm từ ngày 01/01/1996 đến ngày 01/01/2046 nên thời hạn thuê của bị đơn sẽ kéo dài 320 tháng (từ ngày 07/5/2019 đến ngày 01/01/2046). Giá chuyển nhượng là 36.850.000.000đồng quy ra mỗi tháng là 115.156.250 đồng.

Tổng cộng là $5.000.000.000\text{đồng} + 7.829.780.000\text{đồng} + 2.418.281.250\text{đồng} = 15.248.061.250\text{đồng}$.

****Bị đơn có người đại diện theo ủy quyền bà Võ Thị Tường Vy trình bày:***

Ngày 16/4/2019, nguyên đơn và bị đơn có ký kết Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ Số 1604 về việc chuyển giao quyền, nghĩa vụ của “Bên Thuê” phát sinh từ Hợp đồng thuê văn phòng số 21/CC1-SS ngày 22/7/2009, Phụ lục hợp đồng cho thuê số ST01/SS-PT- ANN ngày 04/12/2014 và các phụ lục khác

đối với Tầng 22 (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng thuê Văn phòng”), như trình bày của nguyên đơn.

Theo thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ Số 1604, việc chuyển giao được thực hiện theo trình tự sau: Bước 1, bị đơn (bên nhận chuyển giao) sẽ đặt cọc cho nguyên đơn (bên chuyển giao) 5.000.000.000 đồng trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày 16/4/2019; Bước 2, nguyên đơn xin ý kiến và được Chủ tòa nhà xác nhận nguyên đơn được chuyển giao quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn phát sinh từ Hợp đồng thuê Văn phòng cho bị đơn; Bước 3, bị đơn thanh toán cho nguyên đơn 100% giá chuyển nhượng sau khi cần trừ tiền cọc (giá chuyển nhượng thỏa thuận là 35.000.000.000 đồng, chưa gồm VAT) trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nguyên đơn nhận được xác nhận của Chủ tòa nhà tại Bước 2; Bước 4, nguyên đơn, bị đơn và Chủ tòa nhà sẽ ký kết phụ lục Hợp đồng thuê Văn phòng để chuyển giao quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn phát sinh từ Hợp đồng thuê Văn phòng cho bị đơn.

- Đối với yêu cầu buộc chấm dứt Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ Số 1604 ngày 16/4/2019 và Phụ lục Số 01:

Dựa trên nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng, có thể hiểu rằng việc chuyển giao quyền, nghĩa vụ giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ phát sinh khi nguyên đơn nhận được xác nhận của Chủ tòa nhà cho phép chuyển giao, và ba bên sẽ tiến hành ký kết Phụ lục Hợp đồng thuê Văn phòng. Cách hiểu trên hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 120 Bộ luật Dân sự năm 2015: *“khi điều kiện đó xảy ra, giao dịch dân sự phát sinh”*. Với quy định này, khi điều kiện xảy ra, giao dịch (hợp đồng) mới phát sinh hiệu lực.

Từ khi ký kết Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ Số 1604 đến nay, mặc dù bị đơn đã tiến hành đặt cọc theo thỏa thuận và có các hành động thực tế thể hiện sự thiện chí của mình, nhưng bị đơn vẫn không nhận được bất kỳ văn bản nào của Chủ tòa nhà về việc xác nhận để nguyên đơn chuyển giao quyền, nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng thuê Văn phòng cho bị đơn.

Tuy nhiên, nguyên đơn luôn cho rằng Chủ tòa nhà đã đồng ý xác nhận cho nguyên đơn chuyển giao quyền, nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng cho bị đơn. Mặc dù vậy, dựa trên nội dung các văn bản số 22/19/MDST-L ngày 23/4/2019 của Chủ tòa nhà thể hiện “Bên nhận chuyển nhượng cung cấp cho Ban QLTN bản sao giấy phép Đăng ký kinh doanh”, điều này cũng được thể hiện tương tự tại những lần trao đổi bằng thư điện tử giữa phía nguyên đơn và ông Dương Khánh Vân, bị đơn... Do đó, cần làm rõ “Xác nhận của Chủ tòa nhà” được quy định trong Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ Số 1604 và Phụ lục Số 01

được hiểu như thế nào, về bản chất khi đưa ra nội dung này các bên mong muốn rằng có sự đồng ý hoàn toàn của Chủ tòa nhà về việc chuyển giao quyền, nghĩa vụ của Hợp đồng, chứ không phải là sự xác nhận dựa trên điều kiện bổ sung. Việc đưa ra điều kiện này không đảm bảo được mong muốn, mục đích của các bên khi giao kết Hợp đồng. Chưa xét đến yêu cầu của bên có quyền là Chủ tòa nhà có phù hợp với nhu cầu, năng lực thực hiện của bị đơn hay không. Rõ ràng, việc yêu cầu bị đơn phải thành lập công ty hoặc đưa ra một công ty mà bị đơn là người đại diện theo pháp luật làm bên nhận chuyển giao là hoàn toàn không phù hợp với nội dung, mục đích thỏa thuận ban đầu của các bên trong Hợp đồng. Đồng thời, cũng làm thay đổi hoàn toàn chủ thể thực hiện Hợp đồng (từ cá nhân bị đơn sang công ty) và vấn đề được đặt ra ở đây là ai là người có nghĩa vụ thanh toán, cá nhân bị đơn hay công ty đó.

Mặc dù nhận được yêu cầu rất vô lý từ nguyên đơn và Chủ tòa nhà nhưng bị đơn đã rất thiện chí trong việc nghiên cứu, triển khai thành lập, mua lại một Công ty. Bên cạnh đó, bị đơn đã luôn thanh toán theo yêu cầu của nguyên đơn. Cụ thể, ngày 03/11/2020, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán thêm 10.000.000.000đồng để nguyên đơn gia hạn và thống nhất thời hạn thanh toán. Mặc dù đang bị ảnh hưởng bởi đại dịch COVID-19, tình hình kinh tế nói chung của cả nước vô cùng khó khăn, nhưng bị đơn vẫn cố gắng thực hiện theo yêu cầu của nguyên đơn. Cụ thể, ngày 13/11/2020, bị đơn đã dùng tiền cá nhân thanh toán 5.000.000.000đồng; ngày 09/3/2021, bị đơn thanh toán tiếp 5.000.000.000đồng cho nguyên đơn. Tổng cộng, ngoài số tiền đặt cọc 5.000.000.000đồng, bị đơn đã thanh toán thêm 10.000.000.000đồng theo yêu cầu của nguyên đơn để được tiếp tục thực hiện Hợp đồng. Tuy nhiên, cuối cùng nguyên đơn vẫn không nhận được sự xác nhận của Chủ tòa nhà về việc cho phép chuyển giao quyền, nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng thuê Văn phòng.

Từ những lập luận trên cùng với việc áp dụng tương tự Án lệ số 39/2020/AL ngày 13/8/2020, có thể khẳng định rằng Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ Số 1604 là Hợp đồng vô hiệu do điều kiện phát sinh hiệu lực chưa xảy ra. Do đó, áp dụng hệ quả của Hợp đồng vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Như vậy, yêu cầu khởi kiện buộc chấm dứt Hợp đồng của nguyên đơn hoàn toàn không có căn cứ.

- Đối với yêu cầu buộc bị đơn phải thanh toán, bồi thường cho nguyên đơn số tiền phạt cọc 5.000.000.000đồng:

Như đã phân tích tại yêu cầu thứ nhất của nguyên đơn, Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ Số 1604 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu, do đó bị đơn không phải mất số tiền đặt cọc cho nguyên đơn.

Bên cạnh đó, theo thoả thuận tại khoản 3.1 Điều 3 Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ Số 1604, bị đơn đặt cọc khoản tiền 5.000.000.000đồng là để nguyên đơn thực hiện các thủ tục nhận được xác nhận của Chủ tòa nhà trong thời hạn 01 (một) tháng, quá thời hạn này khoản tiền cọc phải được nguyên đơn hoàn trả lại cho bị đơn. Thực tế, như đã trình bày, nguyên đơn đã không xin được xác nhận của Chủ tòa nhà về việc chuyển giao cho bị đơn. Do đó, nguyên đơn không có cơ sở để yêu cầu phạt cọc mà chính nguyên đơn phải hoàn trả lại số tiền cọc 5.000.000.000đồng cho bị đơn mới đúng tinh thần thoả thuận mà trước đó hai bên đã giao kết.

- Đối với yêu cầu số tiền bồi thường thiệt hại mà nguyên đơn đã thanh toán cho Chủ tòa nhà để khôi phục hiện trạng khu vực thuê là 7.829.780.000đồng:

Thứ nhất, cần làm rõ thời điểm phát sinh trách nhiệm của bị đơn đối với mặt bằng Tầng 22. Theo đó, ngày 16/4/2019, nguyên đơn và bị đơn ký Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ Số 1604 phát sinh từ Hợp đồng thuê Văn phòng. Ngày 03/5/2019, bị đơn có nhận bàn giao mặt bằng khu vực thuê Tầng 22 từ nguyên đơn. Tuy nhiên, nguyên đơn lại dựa trên yêu cầu của Chủ tòa nhà để yêu cầu bị đơn chịu trách nhiệm bồi thường toàn bộ là không phù hợp. Mà có thể hiểu, trách nhiệm của bị đơn chỉ phát sinh kể từ thời điểm nhận bàn giao mặt bằng từ nguyên đơn, tức kể từ ngày 03/5/2019. Do đó, đối với các thiệt hại trước thời điểm trên bị đơn không có nghĩa vụ phải bồi thường.

Thứ hai, cần làm rõ về thiệt hại trực tiếp cho việc tháo dỡ mặt bằng Tầng 22. Tại thời điểm nhận bàn giao, các thiết bị, máy móc đã bị hư hỏng, hạn chế khả năng sử dụng, cơ sở hạ tầng xuống cấp nghiêm trọng sau nhiều năm được đưa vào vận hành, sử dụng từ các đơn vị thuê trước đó. Điều này được thể hiện rõ nét thông qua bảng báo giá của Công ty Cổ phần Thiết bị Công nghiệp Hải Long – đơn vị thi công tháo dỡ, vận chuyển bảo trì, lắp đặt và lưu kho thiết bị. Tuy nhiên, yêu cầu bồi thường lại căn cứ vào Phụ lục các hạng mục thi công và giá trị dự toán, đây là chi phí khôi phục mới toàn bộ các hạng mục mặt bằng Tầng 22 mà không tính toán lại chi phí khấu hao các máy móc, trang thiết bị, tính thẩm mỹ, tính năng khai thác, sử dụng so với hiện trạng tại thời điểm bàn giao. Đây không phải là thiệt hại trực tiếp từ việc tháo dỡ mặt bằng Tầng 22

trong thời gian bị đơn tiếp nhận. Như vậy, việc nguyên đơn yêu cầu thanh toán số tiền bồi thường thiệt hại 7.829.780.000đồng là hoàn toàn không có cơ sở.

- Đối với yêu cầu thanh toán số tiền thuê mặt bằng từ ngày 07/5/2019 đến ngày 09/02/2021 tương đương 2.502.160.494đồng:

Như đã phân tích ở trên, Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ Số 1604 là vô hiệu, do đó không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên kể từ thời điểm giao kết Hợp đồng. Song, bị đơn cũng chưa từng được sử dụng mặt bằng Tầng 22 để phục vụ cho mục đích thuê của mình. Mà việc bàn giao mặt bằng Tầng 22, nhằm mục đích để ông Dương Khánh Vân dọn dẹp, di dời các máy móc, thiết bị hư hỏng tại khu vực thuê theo sự ủy quyền của nguyên đơn. Bên cạnh đó, tại khoản 1.2 Điều 1 Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ Số 1604 cũng nêu rõ "Sau khi hoàn tất việc nhận chuyển nhượng quyền, nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng thuê Văn phòng, Bên B sẽ tiếp quản khu vực thuê và tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của Hợp đồng thuê và là "Bên thuê" trong Hợp đồng thuê Văn phòng. Bên B cam kết tuân thủ mọi điều khoản, điều kiện, cam kết và nội dung đã quy định tại Hợp đồng thuê". Có thể hiểu, các bên đã thoả thuận sau khi ký Phụ lục ba bên (nguyên đơn, bị đơn và Chủ tòa nhà) thì bị đơn mới được coi là bên thuê và sử dụng mặt bằng Tầng 22 vào mục đích thuê. Như vậy, từ ngày 07/5/2019 đến ngày 09/02/2021 bị đơn chưa được coi là bên thuê mặt bằng thì việc nguyên đơn yêu cầu thanh toán số tiền thuê là 2.502.160.494đồng trong thời gian này là không có căn cứ. Do vậy, phía bị đơn đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đồng thời, bị đơn có yêu cầu phản tố:

1/ Tuyên Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ Số 1604 ngày 16/4/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu.

2/ Do hợp đồng vô hiệu, nên buộc nguyên đơn hoàn trả cho bị đơn số tiền 15.629.410.000đồng, bao gồm:

- Số tiền 15.000.000.000đồng mà bị đơn đã đặt cọc là 5.000.000.000đồng và thanh toán theo Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ Số 1604 số tiền là 10.000.000.000đồng và tiền lãi chậm trả khi nguyên đơn chậm thanh toán sau khi bản án, quyết định có hiệu lực, mức lãi suất theo qui định pháp luật.

- Số tiền bị đơn đã bỏ ra để giúp nguyên đơn tháo dỡ mặt bằng là 629.410.000đồng.

Bị đơn xác nhận: ông Dương Khánh Vân là người do bị đơn chỉ định, đại diện để thực hiện việc thiết kế, tháo dỡ, cải tạo lại mặt bằng Tầng 22. Bị đơn đã

thành lập Công ty TNHH MTV MUADZO.VN với 100% vốn chủ sở hữu của bị đơn, vào thời điểm tháng 6/2019 với mục đích thực hiện việc thi công, kinh doanh tại mặt bằng Tầng 22, nhưng hiện nay bị đơn đã chuyển nhượng Công ty TNHH MTV MUADZO.VN cho người khác.

****Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP, có người đại diện theo ủy quyền là bà Bùi Thị Bích Đào có văn bản trình bày và có đơn xin xét xử vắng mặt:***

Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (trước đây là Tổng Công ty Xây dựng số 1 TNHH MTV) là Chủ tòa nhà và Công ty Sống Sang đã ký kết Hợp đồng thuê văn phòng số 27/CC1-SS ngày 22/7/2009, mục đích cho thuê toàn bộ Tầng 22. Sau đó, Chủ tòa nhà, Công ty Sống Sang, và nguyên đơn cùng ký kết Phụ lục số ST01/SS-PT-ANN để chuyển giao toàn bộ quyền, nghĩa vụ thuê lại cho nguyên đơn.

Như vậy, nguyên đơn là bên thuê Tầng 22, và có đề xuất chuyển nhượng lại quyền thuê cho bị đơn, Chủ tòa nhà đã hỗ trợ bằng cách phát hành Công văn số 22/19/MDST-L V/v Chuyển giao hợp đồng thuê – Tầng 22 cho nguyên đơn và soạn thảo Phụ lục ba bên để cho các bên ký lại, chuyển nhượng quyền thuê, tuy nhiên giữa ba bên chưa ký kết được.

Trong quá trình đó, nguyên đơn có đề nghị cử người thực hiện thi công, cải tạo Tầng 22, Chủ tòa nhà chỉ làm việc với nguyên đơn với tư cách là bên thuê. Trong quá trình thi công Tầng 22, người của bên thuê đã gây thiệt hại. Chủ tòa nhà đã yêu cầu bồi thường và đã nhận đủ tiền bồi thường của nguyên đơn để khôi phục lại hiện trạng Tầng 22 là 7.829.780.000đồng.

Nguyên đơn và Chủ tòa nhà sau đó đã thanh lý Hợp đồng thuê Văn phòng. Đối với tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, Chủ tòa nhà không liên quan nên yêu cầu giải quyết vắng mặt.

****Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Dương Khánh Vân và Công ty TNHH Thương mại & Dịch vụ Muadzo.vn:***

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân Quận 7 đã nhiều lần triệu tập các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến trụ sở Tòa án để giải quyết vụ kiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, không có ý kiến phản hồi mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ. Do đó, Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai cũng như hòa giải theo quy định pháp luật.

Tại Vi bằng Thừa phát lại ngày số 7827/2022/VB-TPL ngày 16/6/2022 tại Văn phòng Thừa phát lại huyện Hóc Môn do phía bị đơn cung cấp: ông Dương Khánh Vân có trình bày là ông người thay mặt bị đơn liên hệ, trao đổi với nguyên đơn để thực hiện thiết kế, sửa chữa, cải tạo mặt bằng thuê.

Bị đơn rút lại một phần yêu cầu phản tố là: buộc nguyên đơn trả bị đơn số tiền đã bỏ ra để giúp nguyên đơn tháo dỡ mặt bằng 629.410.000đồng.

****Bản án dân sự sơ thẩm số 707/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:***

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 419; Điều 428; Điều 482; Điều 357; Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật phí, lệ phí và khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

- Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

1/ Về hình thức: Xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chủ tòa nhà, ông Dương Khánh Vân, Công ty TNHH MTV MUADZO.VN.

2/ Về nội dung:

2.1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng thuê văn phòng số 1604/2019/HD-PT ngày 16/4/2019 và Phụ lục Số 01 Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng thuê văn phòng số 1604/2019/HD-PT ngày 24/4/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn chấm dứt từ ngày 09/02/2021. Nguyên đơn được sở hữu số tiền đặt cọc là 5.000.000.000đồng.

- Buộc bị đơn phải thanh toán, bồi thường cho nguyên đơn số tiền 10.248.061.250đồng;

2.2/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn:

Buộc nguyên đơn phải hoàn trả cho bị đơn số tiền 10.000.000.000đồng. Bù trừ nghĩa vụ, bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 248.061.250đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.3/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng thuê văn phòng số 1604/2019/HD-PT ngày 16/4/2019 là vô hiệu; nguyên đơn phải trả số tiền đặt cọc là 5.000.000.000đồng cho bị đơn.

2.4/ Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc: buộc nguyên đơn trả bị đơn số tiền đã bỏ ra để giúp nguyên đơn tháo dỡ mặt bằng là 629.410.000đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 17 tháng 10 năm 2024, bị đơn có Đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

****Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Lý do không ký được Hợp đồng do lỗi của bị đơn. Nay nguyên đơn và Chủ tòa nhà đã chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, vì bị đơn không thực hiện cam kết của Hợp đồng.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì không đưa ra được văn bản Chủ tòa nhà đồng ý chuyển giao Hợp đồng thuê mặt bằng. Bị đơn xác định kháng cáo một phần đối với bản án sơ thẩm cụ thể như sau: Không đồng ý mất cọc. Không đồng ý mất tiền thuê nhà. Không đồng ý số tiền bồi

thường thiệt hại do việc tháo dỡ mặt bằng. Bị đơn đồng ý và không kháng cáo đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm buộc nguyên đơn trả lại số tiền 10.000.000.000 đồng cho bị đơn. Giữ nguyên phần yêu cầu phản tố (tiền tháo dỡ tài sản) đã rút tại Tòa án cấp sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo còn lại của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm đối với các yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

****Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:***

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

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ, trình bày của các đương sự và tranh luận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm. Đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn được làm trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn đã đóng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Được chấp nhận về hình thức.

[2] Xét xử vắng mặt: Quá trình giải quyết vụ án và tại cấp phúc thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm ông Dương Khánh Vân và Công ty TNHH Thương mại & Dịch vụ Muadzo.vn được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP có đơn xin xét xử vắng mặt, các đương sự này không kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại đoạn 4 khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung: Nguyên đơn yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ Số 1604 ngày 16/4/2019 và Phụ lục Số 01 ngày 24/4/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn chấm dứt từ ngày 09/02/2021. Bị đơn mất số tiền

đặt cọc là 5.000.000.000đồng, bồi thường tiền do không tiến hành thực hiện hợp đồng. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có phản tố yêu cầu của nguyên đơn, căn cứ từ khi ký kết Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ Số 1604 đến nay, mặc dù bị đơn đã tiến hành đặt cọc theo thỏa thuận và có các hành động thực tế thể hiện sự thiện chí của mình, nhưng bị đơn vẫn không nhận được bất kỳ văn bản nào của Chủ tòa nhà về việc xác nhận để nguyên đơn chuyển giao quyền, nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng thuê Văn phòng cho bị đơn; dẫn đến Hợp đồng vô hiệu do điều kiện phát sinh hiệu lực chưa xảy ra theo Án lệ số 39/2020/AL ngày 13/8/2020. Do đó, vấn đề Hội đồng xét xử phúc thẩm cần đặt ra có Văn bản nào của Chủ tòa nhà về việc xác nhận để nguyên đơn chuyển giao quyền, nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng thuê Văn phòng cho bị đơn, làm căn cứ xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[4] Xét căn cứ Chủ tòa nhà có xác nhận để nguyên đơn chuyển giao quyền, nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng thuê Văn phòng.

[4.1] Căn cứ Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ Số 1604 ngày 16/4/2019 hai bên ký kết, đã thống nhất nội dung: - *Đồng ý chuyển nhượng nguyên trạng toàn bộ quyền, nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng Thuê cho đến khi hết hạn Hợp đồng Thuê mà không có bất kỳ điều khoản bảo lưu nào.* - *Tiến độ thanh toán và thực hiện: (Bước 1) bị đơn sẽ đặt cọc cho nguyên đơn 5.000.000.000đồng trong vòng 07 ngày kể từ ngày 16/4/2019; (Bước 2) nguyên đơn thực hiện thủ tục để nhận được Xác nhận của Chủ tòa nhà về việc đồng ý bị đơn nhận chuyển giao quyền, nghĩa vụ từ nguyên đơn, trở thành người thuê mới; (Bước 3) bị đơn thanh toán cho nguyên đơn 100% Giá chuyển nhượng sau khi trừ tiền cọc (giá chuyển nhượng thỏa thuận là 35.000.000.000đồng, chưa gồm VAT) trong vòng 30 ngày kể từ ngày nguyên đơn nhận được Xác nhận của Chủ tòa nhà tại bước 2; (Bước 4) 3 bên sẽ ký kết phụ lục Hợp đồng thuê mới, và nguyên đơn và bị đơn tiến hành bàn giao khu vực thuê, hợp đồng hoàn thành.*

[4.2] Ngày 23/4/2019, Chủ tòa nhà có Công văn số 22/19/MDST-L V/v Chuyển giao hợp đồng thuê – Tầng 22 – Sailing Tower cho nguyên đơn có nội dung: “...CCI đồng ý xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng Thuê giữa Phúc Thịnh và bên nhận chuyển nhượng với đại diện là ông Nguyễn Quang Nghĩa cho phần Thuê 1.288m², tầng 22, Sailing Tower khi bên nhận chuyển nhượng cam kết những nội dung sau:- Bên Nhận chuyển nhượng cung cấp cho Ban QLTN bản sao Giấy phép đăng ký kinh doanh của Bên Nhận chuyển nhượng; và bên Nhận cam kết hoạt động kinh doanh theo khuôn khổ giấy phép của bên Nhận

chuyển nhượng, phù hợp theo “Mục đích thuê” theo HĐ Thuê số ký ngày 22/7/2009 tại Điều 3, PL A....Để việc chuyển nhượng được hoàn tất, Phúc Thịnh vui lòng gửi đến chúng tôi:- Bản sao Giấy ĐKKD của Bên nhận chuyển nhượng...Chúng tôi cũng xin đính kèm theo Phụ lục Chuyển nhượng Ba Bên giữa CC1 – Phúc Thịnh – Công ty Bên nhận chuyển nhượng với đại diện là ông Nguyễn Quang Nghĩa”.

[4.3] Ngày 24/4/2019, theo đề xuất từ bị đơn, hai bên tiếp tục ký Phụ lục Số 01 để bàn giao mặt bằng tại Tầng 22 nhằm tạo điều kiện cho bị đơn thực hiện việc dọn dẹp, sửa chữa mặt bằng. Ngày 03/5/2019, hai bên đã tiến hành bàn giao thực tế mặt bằng theo Biên bản bàn giao mặt bằng khu vực thuê.

[4.4] Ngày 07/5/2019, nguyên đơn đã thông báo cho bị đơn về Công văn số 22/19/MDST-L của Chủ tòa nhà. Cùng ngày 07/5/2020, bị đơn có văn bản đồng ý với nội dung Phụ lục Hợp đồng ba bên tại Biên bản trao đổi ngày 05/5/2020 và đề nghị giảm giá chuyển nhượng còn 30.000.000.000đồng (chưa bao gồm VAT). Nguyên đơn đồng ý giảm giá còn 33.500.000.000đồng (chưa bao gồm VAT) và yêu cầu thanh toán số tiền 31.350.000.000đồng trước ngày 21/9/2020 để tiến hành ký Phụ lục ba bên (theo Công văn ngày 27/8/2020 và ngày 18/9/2020).

[4.5] Ngày 23/5/2019, sau khi ba bên có Biên bản họp V/v Thiết kế, cải tạo tầng 22, có sự tham gia của ông Dương Khánh Vân, là đại diện bị đơn và bắt đầu thực hiện thi công, tháo dỡ khu vực thuê tại Tầng 22. Ngày 13/6/2019, ông Dương Khánh Vân có thư điện tử thông báo sắp hoàn thành việc Đăng ký kinh doanh, hẹn đến cuối tháng sẽ hoàn tất. Như vậy, từ tháng 5/2019 phía bị đơn đã biết về “Xác nhận của Chủ tòa nhà” nhưng không có ý kiến phản đối, mà vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Cần xác định Chủ tòa nhà đã có văn bản đồng ý cho nguyên đơn chuyển giao hợp đồng thuê tài sản với bị đơn. Đồng thời, bị đơn biết và thống nhất với điều kiện của Chủ tòa nhà để tiến hành thực hiện Hợp đồng.

[5] Xét yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ số 1604 ngày 16/4/2019 và Phụ lục Số 01 ngày 24/4/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn chấm dứt từ ngày 09/02/2021. Nguyên đơn được sở hữu số tiền đặt cọc là 5.000.000.000đồng.

[5.1] Tháng 7/2019, bị đơn thành lập Công ty TNHH Thương mại & Dịch vụ Muadzo.vn (100% vốn chủ sở hữu của bị đơn, hiện nay bị đơn đã chuyển nhượng công ty cho người khác), đủ điều kiện để được chuyển nhượng theo yêu cầu của Chủ tòa nhà. Nhưng vẫn không tiến hành thanh toán số tiền còn lại cho nguyên đơn theo Hợp đồng thỏa thuận để ký Hợp đồng với Chủ tòa nhà. Đến

ngày 21/9/2020, bị đơn gửi văn bản đồng ý thanh toán số tiền 31.350.000.000đồng (chưa bao gồm VAT), chậm nhất trước ngày 28/10/2020. Nhưng nguyên đơn chỉ đồng ý thỏa thuận lại giá chuyển nhượng giảm còn 33.500.000.000đồng (chưa bao gồm VAT), hoặc là 36.850.000.000đồng (đã bao gồm VAT), và thời hạn thanh toán chậm nhất là ngày 28/10/2020. Nhưng bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận.

[5.2] Ngày 03/11/2020, nguyên đơn tiếp tục yêu cầu thanh toán trước số tiền 10.000.000.000đồng chậm nhất đến ngày 10/11/2020. Nhưng đến ngày 13/11/2020, bị đơn mới chuyển 5.000.000.000đồng. Cần xác định bị đơn đã vi phạm thanh toán theo thỏa thuận.

[5.3] Trong thời gian này, Chủ tòa nhà yêu cầu nguyên đơn phải khôi phục lại hiện trạng mặt bằng khu vực thuê do việc tháo dỡ, cải tạo đã gây hư hỏng, thấm dột theo Công văn số 1731/TCT-ĐT ngày 25/12/2020 và Công văn số 292/TCT-ĐT ngày 26/02/2021 của Chủ tòa nhà. Cần xác định bị đơn không tiếp tục việc tiến hành hoàn thiện mặt bằng để sử dụng sau khi tháo dỡ toàn bộ hiện trạng cũ. Không thể hiện mục đích tiếp tục sử dụng mặt bằng thuê.

[5.4] Ngày 09/02/2021, nguyên đơn có Công văn số 02/2021/CV-PT thông báo chấm dứt hợp đồng với bị đơn. Tuy nhiên, ngày 19/2/2021, bị đơn cam kết thanh toán tiếp 5.000.000.000đồng trong tháng 02/2021 và thanh toán toàn bộ số tiền còn lại trong tháng 4/2021, nhưng đến ngày 09/3/2021, mới thanh toán tiếp 5.000.000.000đồng.

[5.5] Ngày 14/5/2021, nguyên đơn và ông Dương Khánh Vân (đại diện theo ủy quyền của bị đơn theo sự thừa nhận của bên bị đơn, và trình bày của ông Dương Khánh Vân tại Vi bằng Thừa phát lại ngày số 7827/2022/VB-TPL ngày 16/6/2022 tại Văn phòng Thừa phát lại huyện Hóc Môn) họp và lập biên bản V/v thực hiện Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ Số 1604 ngày 16/4/2019, theo đó nguyên đơn thông báo về việc Chủ tòa nhà cho phép nguyên đơn tiếp tục thuê nếu nguyên đơn đưa Tầng 22 hoạt động trước 01/10/2021, nguyên đơn đề nghị bị đơn phải có Công văn chính thức về việc có đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng và tiến độ thực hiện, đồng thời phải thanh toán ngay cho nguyên đơn khi bị đơn có Công văn đồng ý. Ngày 18/5/2021 nguyên đơn tiếp tục có Công văn số 09/2021/CV-PT nhắc lại Công văn số 02/2021/CV-PT ngày 09/2/2021 thông báo chấm dứt hợp đồng, nếu bị đơn đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng Chuyển giao thì phải thực hiện các điều kiện của Chủ tòa nhà đưa ra và thanh toán toàn bộ số tiền theo thỏa thuận cho nguyên đơn, thời gian phản hồi chậm nhất trước ngày 20/5/2021, nếu không phản hồi hoặc phản hồi không đồng

ý với các điều kiện của Chủ tòa nhà thì được hiểu bị đơn từ chối khắc phục các hư hại của mặt bằng Tầng 22. Sau đó, hai bên không làm việc với nhau, bị đơn không tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn.

[5.6] Ngày 29/10/2021, nguyên đơn có Công văn số 18/2021/CV-PT V/v nhắc lại về việc chấm dứt hợp đồng từ ngày 09/2/2021 và yêu cầu bị đơn bàn giao, hoàn trả mặt bằng trong thời gian 05 (năm) ngày, nhưng việc bàn giao mặt bằng giữa hai bên không được thực hiện. Do đó, đến tháng 11/2021, nguyên đơn phải khởi kiện đến Tòa án.

[5.7] Từ những căn cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ Số 1604 ngày 16/4/2019 và Phụ lục Số 01 ngày 24/4/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn chấm dứt từ ngày 09/02/2021. Do lỗi của bị đơn không tiến hành ký kết hợp đồng phải mất tiền cọc 5.000.000.000 đồng là có cơ sở để chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[6] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn bồi thường thiệt hại tiền chiếm dụng mặt bằng.

[6.1] Do xác định bị đơn có lỗi dẫn đến việc chấm dứt Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ Số 1604, hậu quả là việc ký kết phụ lục Hợp đồng Thuê không thực hiện được, như nhận định phần trên. Dẫn đến nguyên đơn đã bị tổn thất, không thu được tiền từ việc cho thuê lại mặt bằng mà thực tiễn nguyên đơn vẫn phải trả cho Chủ tòa nhà theo Hợp đồng đã ký.

[6.2] Căn cứ thỏa thuận tại Điều 8.3 Hợp đồng chuyển giao qui định: *“Mỗi Bên sẽ bồi thường cho Bên kia tất cả các tổn thất, chi phí, thiệt hại và/hoặc phí tổn phát sinh từ việc Bên đó vi phạm bất cứ điều khoản nào của Hợp đồng này”*. Căn cứ Biên bản bàn giao mặt bằng ngày 03/5/2019, bị đơn đã nhận mặt bằng thuê từ ngày 03/5/2019 và Biên bản làm việc ngày 14/5/2021 phía bị đơn có đại diện là ông Dương Khánh Vân họp về việc sửa chữa, khai thác khu vực thuê thể hiện bị đơn vẫn đang giữ mặt bằng, cần xác định bị đơn quản lý mặt bằng từ ngày 03/5/2019 đến ngày 14/5/2021. Tuy nhiên, nguyên đơn yêu cầu từ ngày 7/5/2019 đến ngày nguyên đơn có thông báo chấm dứt hợp đồng là ngày 09/02/2021, là có lợi cho phía bị đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Buộc bị đơn phải bồi thường tổn thất tiền thuê từ 07/5/2019 đến 09/02/2021 tương đương 644 ngày (quy đổi là 21 tháng 14 ngày, chỉ tính 21 tháng). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bị đơn đã nhận bàn giao mặt bằng thuê phải bồi thường tổn thất tiền thuê mặt bằng cho nguyên đơn trong thời gian chiếm dụng mặt bằng là có cơ sở để chấp nhận.

[6.3] Xét thấy, giá tiền thuê tính theo thời hạn thuê đất của dự án là 50 năm từ ngày 01/01/1996 đến ngày 01/01/2046 nên thời hạn thuê của bị đơn sẽ kéo dài 320 tháng (từ ngày 07/5/2019 đến ngày 01/01/2046). Giá chuyển nhượng sau khi thỏa thuận lại là 36.850.000.000 đồng (đã bao gồm VAT) quy ra mỗi tháng là 115.156.250 đồng. Do đó, tổng số tiền phải bồi thường do chiếm giữ mặt bằng được tính $115.156.250 \text{ đồng/tháng} \times 21 \text{ tháng} = 2.418.281.250 \text{ đồng}$, như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là có cơ sở. Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về phần này.

[7] Xét yêu cầu buộc bị đơn bồi thường thiệt hại để khôi phục lại hiện trạng Tầng 22 mà nguyên đơn đã thanh toán cho Chủ tòa nhà với số tiền là 7.829.780.000 đồng.

[7.1] Sau khi phía bị đơn nhận bàn giao khu vực thuê từ ngày 03/5/2019, và thực hiện thi công, tháo dỡ, cải tạo, thì Chủ tòa nhà có các Công văn số 1731/TCT-ĐT ngày 25/12/2020; Công văn số 292/TCT-ĐT ngày 26/02/2021 xác định: Ngày 01/6/2019, bên thuê là nguyên đơn có thông báo tiến hành dọn dẹp, di dời máy móc, thiết bị hư hỏng tại khu vực thuê. Trong quá trình thi công, dọn dẹp mặt bằng, bên thuê đã tự ý tiến hành cắt, khoét các thanh nhôm đứng chịu lực chính của vách kính bao che; tháo bỏ hệ thống cửa bao che; tháo dỡ gạch nền, lớp vữa lót khu vực xung quanh hồ bơi làm mất đi lớp chống thấm; tường bê-tông và dầm chịu lực bị khoan phá lớp bê-tông bảo vệ làm lộ cốt thép chịu lực; sàn bê-tông đọng nước, cỏ mọc gây thấm trong khu vực thuê, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết cấu, kỹ thuật và an toàn của tòa nhà. Việc làm này đã vi phạm khoản 1 – Lắp đặt và thay thế, khoản 2 – Tồn hại đối với các bức tường, khoản 16 – Thiết bị vệ sinh của Điều V – Các hạn chế và ngăn cấm tại Hợp đồng thuê số 27/CC1-SS ngày 22/7/2009. Như vậy, bên thuê đã vi phạm khoản 2, Điều VIII - Vi phạm của Bên thuê theo Hợp đồng cho thuê số 27/CC1-SS ngày 22/7/2009.

[7.2] Ngày 13/5/2021, Chủ tòa nhà tiếp tục có Công văn số 707/TCT-ĐT gửi nguyên đơn V/v yêu cầu khắc phục vi phạm sớm đưa Tầng 22 vào hoạt động. Ngày 18/5/2021, nguyên đơn có Công văn số 09/2021/CV-PT thông báo cho bị đơn trong trường hợp đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ Số 1604 thì phải thực hiện các điều kiện của Chủ tòa nhà đưa ra, và thanh toán toàn bộ số tiền theo thỏa thuận cho nguyên đơn, thời hạn bị đơn có văn bản phản hồi chậm nhất trước ngày 20/5/2021, nếu không phản hồi hoặc phản hồi không đồng ý với các điều kiện của Chủ tòa nhà thì được hiểu là

từ chối khắc phục các hư hại của mặt bằng Tầng 22. Thực tiễn, bị đơn đã không thực hiện được các yêu cầu nêu trên.

[7.3] Ngày 29/10/2021, nguyên đơn tiếp tục Công văn số 18/2021/CV-PT V/v nhắc lại về việc chấm dứt hợp đồng và yêu cầu nguyên đơn bàn giao, hoàn trả mặt bằng trong thời gian 05 ngày (căn cứ Mục 6 Phụ lục Số 01 ngày 24/4/2019), nhưng bị đơn không thực hiện bàn giao.

[7.4] Ngày 05/11/2021, Chủ tòa nhà gửi Công văn số 1379/TCT-ĐT V/v thoả thuận chấm dứt và thanh lý Hợp đồng thuê số 27/CC1-SS ngày 22/7/2009 và các Phụ lục Hợp đồng do lỗi Bên thuê cho nguyên đơn có nội dung: “... Qua các buổi trao đổi làm việc giữa hai bên, CC1 nhận thấy Phúc Thịnh không có khả năng khắc phục, sửa chữa và khôi phục khu vực thuê về hiện trạng thiết kế ban đầu trong thời gian sớm nhất theo yêu cầu của Bên cho thuê, cũng như không có nhu cầu tiếp tục vận hành khu vực thuê để cung cấp dịch vụ cho Tòa nhà. Bằng văn bản này, CC1 thông báo đến Phúc Thịnh về việc thu hồi lại mặt bằng khu vực thuê... ”.

[7.5] Ngày 15/11/2021, Chủ tòa nhà và nguyên đơn ký Biên bản Thanh lý hợp đồng để chấm dứt Hợp đồng thuê số 27/CC1-SS ngày 22/7/2009 và các Phụ lục kèm theo, theo đó phải hoàn trả lại mặt bằng và thực hiện sửa chữa nhằm khôi phục hiện trạng theo thiết kế ban đầu, theo cách thức: nguyên đơn ký Hợp đồng thi công với Chủ tòa nhà để thực hiện sửa chữa khắc phục. Chi phí thi công sửa chữa dựa trên kết quả Dự toán cải tạo khu vực thuê ngày 09/4/2021 của bên thứ ba là Công ty Cổ phần Khoa học công nghệ Bách Khoa Thành phố Hồ Chí Minh là 7.829.780.000đồng. Thoả thuận về chi phí sửa chữa này phù hợp với qui định tại khoản 11 Điều III Hợp đồng thuê số 27/CC1-SS ngày 22/7/2009: “*Khi Phần Thuê cũng như các trang thiết bị bên trong bị hư hỏng, thiệt hại, Bên Thuê có trách nhiệm sửa chữa trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ khi nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Cho Thuê. Nếu Bên Thuê không tiến hành các công việc sửa chữa đó, thì Bên Cho Thuê có thể tự mình hoặc sử dụng Nhà thầu khác vào Phần Thuê để tiến hành các công việc sửa chữa. Chi phí sửa chữa sẽ do Bên Thuê chịu và nếu Bên Cho thuê đã trả thì Bên Thuê phải hoàn trả lại cho Bên Cho Thuê mọi chi phí thực tế, hợp lý và đầy đủ chứng từ.*”. Nguyên đơn đã thanh toán cho Chủ tòa nhà khoản tiền này và xuất hoá đơn giá trị gia tăng.

[7.6] Từ những căn cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn thiệt hại số tiền 7.829.780.000đồng là do lỗi của bị đơn, vi phạm Điều 6 Phụ lục Số 01 ngày 24/4/2019, bị đơn đã không thực hiện khôi phục lại nguyên trạng tại

thời điểm nhận bàn giao như được yêu cầu theo thoả thuận. Tòa án cấp sơ thẩm giành quyền khởi kiện cho bị đơn đối với Chủ tòa nhà trong trường hợp cho rằng số tiền chi phí khôi phục hiện trạng là không hợp lý thì sau khi hoàn trả số tiền bồi thường trên cho nguyên đơn theo đúng cam kết. Do đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phần này là có căn cứ, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[8] Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc Tuyên bố Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ Số 1604 ngày 16/4/2019 và Phụ lục Số 01 ngày 24/4/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn chấm dứt từ ngày 09/02/2021. Nguyên đơn được sở hữu số tiền đặt cọc là 5.000.000.000 đồng như nhận định trên. Dẫn đến đối trừ yêu cầu không chấp nhận phần tố của bị đơn đối với yêu cầu tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ Số 1604 ngày 16/4/2019 và Phụ lục Số 01 ngày 24/4/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn.

[9] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm bị đơn phải chịu, do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Quang Nghĩa. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 707/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Quản lý tài sản Phúc Thịnh về việc:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng thuê văn phòng số 1604/2019/HD-PT ngày 16/4/2019 và Phụ lục Số 01 Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng thuê văn phòng số 1604/2019/HD-PT ngày 24/4/2019 giữa Công ty TNHH Quản lý tài sản Phúc Thịnh và ông Nguyễn Quang Nghĩa chấm dứt từ ngày 09/02/2021. Công ty

TNHH Quản lý tài sản Phúc Thịnh được sở hữu số tiền đặt cọc là 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng.

- Buộc ông Nguyễn Quang Nghĩa phải thanh toán, bồi thường cho Công ty TNHH Quản lý tài sản Phúc Thịnh số tiền 10.248.061.250 (mười tỷ, hai trăm bốn mươi tám triệu, không trăm sáu mươi một nghìn, hai trăm năm mươi) đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quang Nghĩa về việc:

Buộc Công ty TNHH Quản lý tài sản Phúc Thịnh phải hoàn trả cho ông Nguyễn Quang Nghĩa số tiền 10.000.000.000 (mười tỷ) đồng. Bù trừ nghĩa vụ, ông Nguyễn Quang Nghĩa phải thanh toán cho Công ty TNHH Quản lý tài sản Phúc Thịnh số tiền 248.061.250 (hai trăm bốn mươi tám triệu, không trăm sáu mươi một nghìn, hai trăm năm mươi) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quang Nghĩa về việc:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng thuê văn phòng số 1604/2019/HD-PT ngày 16/4/2019 là vô hiệu;

- Công ty TNHH Quản lý tài sản Phúc Thịnh phải trả số tiền đặt cọc là 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng cho ông Nguyễn Quang Nghĩa.

5. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quang Nghĩa về việc:

Buộc Công ty TNHH Quản lý tài sản Phúc Thịnh trả số tiền mà ông Nguyễn Quang Nghĩa đã bỏ ra để giúp Công ty TNHH Quản lý tài sản Phúc Thịnh tháo dỡ mặt bằng là 629.410.000 (sáu trăm hai mươi chín triệu, bốn trăm mười nghìn) đồng.

6. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Quang Nghĩa phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 123.248.061 (một trăm hai mươi ba triệu, hai trăm bốn mươi tám nghìn, không trăm sáu mươi một) đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án



phí đã nộp là 61.814.705 (sáu mươi một triệu, tám trăm mười bốn nghìn, bảy trăm lẻ năm) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2023/0037143 ngày 08/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Quang Nghĩa phải nộp thêm số tiền án phí là 61.433.356 (sáu mươi một triệu, bốn trăm ba mươi ba nghìn, ba trăm năm mươi sáu) đồng tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Công ty TNHH Quản lý tài sản Phúc Thịnh không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho Công ty TNHH Quản lý tài sản Phúc Thịnh số tiền tạm ứng án phí đã đóng là 64.665.970 (sáu mươi bốn triệu, sáu trăm sáu mươi lăm nghìn, chín trăm bảy mươi) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2021/0013750 ngày 06/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng, do Công ty TNHH Quản lý tài sản Phúc Thịnh tự nguyện chịu, Công ty TNHH Quản lý tài sản Phúc Thịnh đã đóng đủ theo Biên lai thu số 123/2023.

- Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Quang Nghĩa phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, trừ số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0036667 ngày 07/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Q7;
- Chi cục THADS Q7;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, HSVA.

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



Châu Kim Anh

