

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 09/2024/KDTM-GĐT

Ngày: 21-9-2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc,
yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- Với Hội đồng xét xử giám đốc thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Văn Tào

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Văn Bường và ông Trần Quốc Cường

- Thư ký phiên tòa: bà Phạm Thị Thu Ba - Thẩm tra viên.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** ông Nguyễn Xuân Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án kinh doanh thương mại: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu*”; giữa các đương sự:

I. Nguyên đơn:

Công ty Cổ phần T3 - Ý. Mã số doanh nghiệp D1; địa chỉ: đường số A, khu công nghiệp T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Bà Phạm Thị Thu S - Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần T3; địa chỉ: C B, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng.

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1995; địa chỉ: số A đường T, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Theo Văn bản ủy quyền ngày 26/12/2022 và Văn bản ủy quyền ngày 26/10/2022 của ông Huỳnh Văn T - Chủ tịch HĐQT, người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần T3 - Ý.

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

Luật sư Nguyễn Thị Sáu H1 - Luật sư thuộc Công ty TNHH P, chi nhánh tại Đà Nẵng; địa chỉ: số A đường T, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng.

2. Bị đơn:

Công ty Cổ phần T4; địa chỉ trụ sở: tầng 3, tòa nhà I, số G đường B, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

- Bà Huỳnh Thị Tuyết H2, sinh năm 1994.

- Ông Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1993.

Cùng địa chỉ: số G đường T, phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Văn bản ủy quyền số 12/2024/GUQ/TNL ngày 15-4-2024 của ông Hoàng Ngọc T1 - Chủ tịch HĐQT, người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần T4.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng TMCP V1 (V2); địa chỉ: số H đường L, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP V1.

- Ông Nguyễn Minh V - Chức vụ: Trưởng phòng - Phòng giải quyết tranh chấp, khiếu nại tố cáo và phòng chống tham nhũng - Khối pháp chế và kiểm soát tuân thủ.

- Ông Hoàng Văn H3 - Chức vụ: Chuyên viên cao cấp - Phòng giải quyết tranh chấp, khiếu nại tố cáo và phòng chống tham nhũng - Khối pháp chế và kiểm soát tuân thủ.

Cùng địa chỉ: tầng A, tòa tháp V2, số H L, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Theo Văn bản ủy quyền số 07/2015/UQ-HĐQT ngày 13-4-2015 của ông Ngô Chí D - Chủ tịch HĐQT, người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng V2 và văn bản ủy quyền số 38/2023/UQ-GQTCKNTC ngày 10-02-2023 của ông Nguyễn Thành L1, Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc pháp chế và kiểm soát tuân thủ của Ngân hàng TMCP V1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự trình bày:

Ngày 12-8-2022, Công ty cổ phần T3 - Ý (sau đây gọi là Công ty T3 - Ý) và Công ty Cổ phần T4 (sau đây gọi là Công ty T4) ký Hợp đồng đặt cọc số 1208/HĐĐC/DNY-TNL, theo đó, hai bên thỏa thuận:

Công ty T3 - Ý chuyển nhượng cho Công ty T4 15 ha đất tại Cụm C, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Trong đó, 13 ha đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp 27 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi là Khu đất 1) và 02 ha (gọi là Khu đất 2) Công ty T3 - Ý được UBND thành phố Đ giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 4592/QĐ-UBND ngày 11-6-2012 và Hợp đồng giao đất số 816/HĐ- GQSDĐ/KTQĐ. Trong diện tích 02 ha này Công ty T3 - Ý đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2.502,1m² (gồm các Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số BO 678639 ngày 28-9-2013; BO 678640 ngày 28-9-2013 và BO 678641 ngày 28-9-2013), diện tích còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 17.661,9 m². Giá chuyển nhượng 15 ha đất là 930.000.000.000 đồng, việc thanh toán được thực hiện theo từng đợt tương ứng với phần nghĩa vụ mà mỗi bên phải thực hiện sau khi đặt cọc, tiền đặt cọc tương ứng 20% giá trị hợp đồng. Công ty T4 phải chuyển tiền đặt cọc làm 02 đợt vào tài khoản tạm khóa mở tại Ngân hàng V2 (Chi nhánh H4). Đợt 1 là 10%. Giá trị chuyển nhượng tạm ứng số tiền là 93.000.000.000 đồng, trước ngày 15/8/2022; đợt 2 là 10% giá trị chuyển nhượng tạm ứng số tiền 93.000.000.000 đồng trước ngày 31-8-2022.

Ngày 16-8-2022, Công ty T4, Công ty T3 - Ý và Ngân hàng TMCP V1 (sau đây gọi là Ngân hàng V2) ký Hợp đồng dịch vụ tạm khóa tài khoản số 1608/HĐTK/TNL-DNY-VP, cùng ngày 16-8-2022 Công ty T4 đã chuyển số tiền đặt cọc đợt 1 là 93.000.000.000 đồng vào tài khoản tạm khóa mở tại Ngân hàng V2, sau đó Công ty T4 không tiếp tục chuyển tiền đặt cọc đợt hai.

Công ty T3 - Ý cho rằng Công ty T4 đã vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc nên đã thông báo chấm dứt thực hiện Hợp đồng đặt cọc với Công ty T4 và khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố Công ty T4 bị mất số tiền đặt cọc đợt 1 là 93.000.000.000 đồng; buộc Công ty T4 phải trả tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tính từ ngày 01-9-2022 đến ngày 08/12/2023 là 16.220.856.164 đồng; buộc Ngân hàng V2 giải ngân số tiền đặt cọc đợt 1 là 93.000.000.000 đồng mà Công ty T4 đã nộp vào tài khoản tạm khóa mở tại Ngân hàng V2.

Công ty T4 cho rằng, sau khi ký Hợp đồng đặt cọc Công ty T3- Ý không cung cấp đầy đủ các hồ sơ, chứng từ pháp lý liên quan đến 15 ha đất. Ngoài ra, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty T3 - Ý đã vi phạm điều cấm của pháp luật, đất chuyển nhượng đang có tranh chấp và các cổ đông chuyển nhượng không ký vào biên bản chuyển nhượng 15 ha đất. Nhận thấy, nếu tiếp tục chuyển số tiền đặt cọc đợt hai sẽ có nhiều rủi ro nên Công ty T4 không thể thanh toán tiếp tiền đặt cọc đợt 2 theo Hợp đồng đặt cọc. Công ty T4 phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết, tuyên bố Hợp đồng đặt cọc số 1208/HĐĐC/DNY-TNL/2022 ngày 12-8-2022 giữa Công ty T4 và Công ty T3 - Ý vô hiệu; Công ty T4 được nhận lại số tiền đặt cọc đợt 1 là 93.000.000.000 đồng và yêu cầu Công ty T3 - Ý phải bồi thường thiệt hại tương đương khoản tiền phạt cọc là 93.000.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm Công ty T4 rút yêu cầu bồi thường thiệt hại tương ứng số tiền phạt cọc là 93.000.000.000 đồng, chỉ yêu cầu nhận lại số tiền đặt cọc đợt 1 là 93.000 000.000 đồng.

Theo trình bày của Ngân hàng V3, hiện nay, số tiền 93.000.000.000 đồng mà Công ty T4 chuyển vào tài khoản tạm khóa đã được chuyển sang tiền gửi có kỳ hạn, tiền lãi từ việc gửi tiền được trả về số tài khoản tạm khóa tại Ngân hàng V2, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 45/2023/KDTM-ST ngày 14-12-2023, Tòa án nhân quận H, thành phố Đà Nẵng quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố "Tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu" của Công ty Cổ phần T4 đối với Công ty cổ phần T3 - Ý.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại tương ứng khoản tiền phạt cọc của Công ty cổ phần T4.

Công ty Cổ phần T4 có quyền khởi kiện lại đối với phần yêu cầu đã rút theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của Công ty Cổ phần T3 - Ý đối với Công ty cổ phần T4.

3.1. Tuyên bố Công ty cổ phần T4 bị mất số tiền đặt cọc đợt 1 là 93.000.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc số 1208/HĐĐC/DNY-TNL/2022 ngày 12-8-2022 giữa Công ty cổ phần T4 và Công ty Cổ phần T3 - Ý.

3.2. Số tiền đặt cọc đợt 1 là 93.000.000.000 đồng đang được Ngân hàng TMCP V1 quản lý và phong tỏa tại tài khoản số 265060293 theo Hợp đồng dịch vụ tài khoản tạm khóa số 1608/HĐTK/TNL-DNY-VP ngày 16-8-2022 giữa Công ty Cổ phần T4, Công ty cổ phần T3 - Ý và Ngân hàng TMCP V1.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng TMCP V1 có nghĩa vụ chuyển số tiền này vào tài khoản chỉ định số 56010000113423 của Công ty Cổ phần T3 - Ý tại Ngân hàng TMCP Đ chi nhánh H5.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần T3 - Ý về việc yêu cầu Công ty cổ phần T4 phải trả tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán với số tiền là 16.220.856.164 đồng.

Ngoài ra, bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 10/2024/KDTM-PT ngày 19-4-2024, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần T3 - Ý và bị đơn Công ty Cổ phần T4;

Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 45/2023/KDTM-ST ngày 14-12-2023 của Tòa án nhân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố "Tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu" của Công ty Cổ phần T4 đối với Công ty cổ phần T3 - Ý.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại tương ứng khoản tiền phạt cọc của Công ty cổ phần T4.

Công ty Cổ phần T4 có quyền khởi kiện lại đối với phần yêu cầu đã rút theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" của Công ty Cổ phần T3 - Ý đối với Công ty cổ phần T4.

3.1. Tuyên bố Công ty cổ phần T4 bị mất số tiền đặt cọc đợt 1 là 93.000.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc số 1208/HĐĐC/DNY-TNL/2022 ngày 12-8-2022 giữa Công ty cổ phần T4 và Công ty Cổ phần T3 - Ý.

3.2 Số tiền đặt cọc đợt 1 là 93.000.000.000 đồng đang được Ngân hàng TMCP V1 quản lý và phong tỏa tại tài khoản số 265060293 theo Hợp đồng dịch vụ tài khoản tạm khóa số 1608/HĐTK/TNL-DNY-VP ngày 16-8-2022 giữa Công ty Cổ phần T4, Công ty cổ phần T3 - Ý và Ngân hàng TMCP V1. Khi bản án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng TMCP V1 có nghĩa vụ chuyển số tiền này vào tài khoản chỉ định số 56010000113423 của Công ty Cổ phần T3 - Ý tại Ngân hàng TMCP Đ chi nhánh H5.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần T3 - Ý về việc yêu cầu Công ty cổ phần T4 phải trả tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán với số tiền là 16.220.856.164 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 22-4-2024, bị đơn là Công ty cổ phần T4 có Đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm nêu trên.

* Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 04/2024/KN-KDTM ngày 01/8/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

1. Kháng nghị đối với Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 10/2024/KDTM-PT ngày 19-4-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, về vụ án "*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc, yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu*" giữa nguyên đơn là Công ty cổ phần T3 - Ý với Công ty Cổ phần T4.

2. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đ xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 45/2023/KDTM-ST ngày 14-12-2023 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng và Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 10/2024/KDTM-PT ngày 19-4-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng để giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. Tạm đình chỉ thi hành Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 10/2024/KDTM-PT ngày 19-4-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng cho đến khi có Quyết định giám đốc thẩm (nếu có).

* Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng không

chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị số 04/2024/KN-KDTM ngày 01/8/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tình trạng pháp lý của 15 ha đất:

Đối với khu đất 1: Gồm 13 ha đất, đã được cấp 27 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đều thể hiện mục đích sử dụng là đất Khu công nghiệp, thời hạn sử dụng đất “Lâu dài”.

Tại Điều 126, Điều 149 Luật đất đai năm 2013; Điều 51 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ; khoản 36 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06-01-2017 của chính phủ quy định “*Thời hạn sử dụng đất trong Khu công nghiệp không quá 70 năm*”.

Thời hạn sử dụng đất trong Khu công nghiệp không phải là đất có thời hạn sử dụng lâu dài mà chỉ có thời hạn sử dụng không quá 70 năm nên thời hạn sử dụng lâu dài được ghi trong 27 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 13 ha nêu trên là trái với quy định của Luật đất đai.

Chính vì vậy, tại Thông báo số 787/TB-TTTP ngày 06-10-2018 của Thanh tra thành phố Đ đã kết luận “*Việc UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư cụm công nghiệp, sau đó chủ đầu tư chuyển nhượng lại cho 2 Công ty với mục đích sử dụng là đất khu công nghiệp, thời hạn sử dụng lâu dài là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 67 Luật đất đai 2003. Nội dung này đã được Thanh tra Chính phủ yêu cầu rà soát, thực hiện điều chỉnh tại Kết luận số 2852/KL-TTTP ngày 02-11-2012*”. Tại Công văn số 861/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 25-02-2020 của Bộ T5 về việc hướng dẫn xử lý vướng mắc về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hướng dẫn “*Trường hợp thời hạn sử dụng đất được xác định không đúng quy định của pháp luật đất đai, người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng chưa chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì thực hiện thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm d khoản 2 và khoản 3 Điều 106 Luật đất đai; điểm b khoản 4, khoản 7 và khoản 8 Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai được sửa đổi, bổ sung tại khoản 56 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06-01-2017 của chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Điều của nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai*”.

Hiện nay, 27 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty T3 - Ý vẫn chưa được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh từ đất có thời hạn sử dụng lâu dài sang đất có nguồn gốc sử dụng là đất Nhà nước cho thuê trả tiền một lần và thời hạn sử dụng 50 năm cho Công ty T3 - Ý. Việc điều chỉnh này là do Cơ

quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định, Công ty T3 - Ý và Công ty T4 không có quyền thỏa thuận nội dung này, chỉ được quyền thỏa thuận chuyển nhượng khi 13 ha đất nêu trên của Công ty T3 - Ý đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh sang đất có thời hạn sử dụng 50 năm (*thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng 50 năm*).

Như vậy, về tình trạng pháp lý thì Khu đất 1 là khu đất không được phép chuyển nhượng, bởi lẽ đây là khu đất nằm trong Khu công nghiệp nhưng lại được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng lâu dài là trái với quy định của Luật đất đai và hiện nay Khu đất 1 đang trong quá trình bị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, điều chỉnh theo các văn bản quy phạm pháp luật nêu trên của Thanh tra Chính phủ; Thanh tra thành phố Đ; hướng dẫn của Bộ T5... ***Đối tượng của Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất có thời hạn sử dụng 50 năm là chưa có***, nên việc hai bên thỏa thuận về một đối tượng chưa có, mà đối tượng đó do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định là trái quy định của Luật đất đai.

Vì vậy, Công ty T3 và Công ty T4 ký Hợp đồng đặt cọc, thỏa thuận “*Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày ký kết và thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận đặt cọc phải hoàn tất việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu đất giữa bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc. Hoàn tất thủ tục chuyển nhượng là việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Khu đất (bản gốc) đã được bàn giao cho bên đặt cọc và Khu đất sẽ được chuyển đổi thành đất có nguồn gốc sử dụng đất là Nhà nước cho thuê trả tiền một lần và thời hạn sử dụng đất là 50 năm kể từ ngày Bên nhận đặt cọc được cấp sổ lần đầu*” là không đúng quy định của pháp luật vì nội dung thỏa thuận trên còn phải phụ thuộc vào thẩm quyền giải quyết của cơ quan có thẩm quyền.

Ngoài ra, trong Đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm, Công ty T4 cho rằng: Thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc xảy ra tranh chấp giữa UBND thành phố Đ và Công ty T3 - Ý liên quan đến Khu đất nêu trên, có liên quan đến cam kết của Công ty T3 - Ý về việc UBND thành phố Đ sẽ điều chỉnh quy hoạch và chuyển mục đích sử dụng từ Khu công nghiệp thành đất ở đô thị cho Công ty T4, do đó việc ký kết Hợp đồng đặt cọc của Công ty T4 là không tự nguyện. Nội dung này cũng cần được làm rõ trong quá trình giải quyết vụ án.

Đối với khu đất 2: Công ty T3 - Ý được sử dụng đất theo Hợp đồng giao đất có thu tiền sử dụng đất số 816/HĐ-GQSĐĐ/KTQĐ ngày 28-12-2012 với tổng diện tích là 20.064m², diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Biên bản hòa giải ngày 14-3-2023, bà Nguyễn Thị H - Người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần T3 - Ý cũng thừa nhận “*Hơn 02 ha đất còn lại*

vì chính quyền địa phương chưa thực hiện xong thủ tục thu hồi đất của các hộ dân lân cận nên Công ty T3 - Ý chưa được cấp Giấy chứng nhận”.

Thực tế, ngày 14-6-2022, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ có văn bản số 2766/STNMT-CCQLĐĐ thông báo: “...Đối với phần diện tích chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án, Sở Tài nguyên môi trường tiếp tục phối hợp với UBND huyện H và các sở ngành liên quan kiểm tra, rà soát, báo cáo UBND thành phố xem xét và có ý kiến chỉ đạo thực hiện theo quy định”. Văn bản này được ban hành trước khi Công ty T3 - Ý và Công ty T4 ký hợp đồng đặt cọc, trong đó không có nội dung nào cho phép Công ty T3 - Ý được chuyển nhượng đối với diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại công văn số 4055/STNMT-CCQLĐĐ ngày 18-11-2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ gửi Phòng cảnh sát kinh tế - Công an thành phố Đ cũng thể hiện nội dung “ ...Đối với phần diện tích còn lại chưa cấp GCNQSDĐ chưa đủ điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013”.

Tại Điều 188 Luật đất đai quy định: Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

2. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật này...”

Việc Công ty T3 - Ý và Công ty T4 thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc “chuyển nhượng diện tích 15 ha đất, trong đó có 20.064m² đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là vi phạm điều cấm của pháp luật.

[2]. Giá trị pháp lý của Hợp đồng đặt cọc và xác định lỗi của các bên ký kết Hợp đồng đặt cọc:

Công ty T3 - Ý chưa được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh đối với 13 ha được cấp tại 27 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thời hạn lâu dài

sang thời hạn 50 năm theo kết luận của Thanh tra Chính phủ, Thanh tra thành phố Đà Nẵng, hướng dẫn của Bộ T5 mà đã thỏa thuận chuyển nhượng cho Công ty T4 diện tích đất này để chuyển sang đất có thời hạn sử dụng 50 năm là vi phạm quy định của Luật đất đai. Công ty T3 - Ý biết rõ tình trạng pháp lý của Khu đất 1 nhưng vẫn ký Hợp đồng nhận đặt cọc để chuyển nhượng cho Công ty T4 và Công ty T4 không tìm hiểu kỹ tình trạng pháp lý của Khu đất 1 mà vẫn ký thỏa thuận nhận chuyển nhượng đều là vi phạm pháp luật về đất đai.

Đối với khu đất 2, có 20.064m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng Công ty T3 - Ý và Công ty T4 vẫn thỏa thuận nhận đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất này nằm trong toàn bộ 15 ha cũng là vi phạm quy định Luật đất đai.

Như vậy, từ các căn cứ nêu trên, có đủ cơ sở kết luận Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa Công ty T3 - Ý và Công ty T4 là vô hiệu, do lỗi của các bên gây ra.

Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm xác định lỗi dẫn đến việc không thực hiện được Hợp đồng thuộc về Công ty T4 nên buộc Công ty T4 bị mất số tiền đặt cọc đợt 1 là 93.000.000.000 đồng mà chưa xem xét khách quan, toàn diện lỗi của hai bên trong việc vi phạm điều cấm của pháp luật khi xác lập hợp đồng đặt cọc, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T4.

Xét thấy, các bên đều có lỗi trong việc xác lập Hợp đồng đặt cọc, đồng thời cần phải đưa một số cơ quan quản lý nhà nước có liên quan vào tham gia tố tụng để giải quyết vụ án một cách khách quan, toàn diện; vì vậy cần hủy cả hai Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm và phúc thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật về Hợp đồng đặt cọc. Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần tạo điều kiện để Công ty T3 - Ý và Công ty T4 thỏa thuận với nhau trong việc giải quyết vụ án, nhằm đảm bảo quyền lợi chính đáng, hợp pháp của các doanh nghiệp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343; Điều 345; Điều 348 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xử:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 04/2024/KN-KDTM ngày 01/8/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 10/2024/KDTM-PT ngày 19-4-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng và Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 45/2023/KDTM-ST ngày 14-12-2023, của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng, về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc; yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu*", giữa nguyên đơn là Công ty Cổ phần T3 - Ý với bị đơn là Công ty Cổ phần T4.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Vụ Giám đốc kiểm tra II - TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đ
- TAND quận H, thành phố Đ; (kèm hồ sơ vụ án để xét xử sơ thẩm lại);
- Chi cục Thi hành án dân sự quận H, thành phố Đ (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Giám đốc kiểm tra II và hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tào