

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH VĨNH LONG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 04/2023/KDTM-PT

Ngày: 15/9/2023

V/v “*Tranh chấp HĐ đặt cọc*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Thành Đăng**

Các Thẩm phán: Ông **Phạm Trường Thọ**

Ông **Lâm Triệu Hữu**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Cao Ngọc Quý** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà **Nguyễn Ngọc Bích** – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 09 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại phúc thẩm thụ lý số: 06/2023/KDTM-PT ngày 11 tháng 5 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 03/2022/KDTM-ST ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân thị xã B, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 05/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 07 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên B.

Địa chỉ: Số E, khóm A, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lâm Chấn C** – Chức vụ: Giám đốc.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần T2.

Địa chỉ: Số C, đường A, phường C, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ văn phòng thường trực: Số A, đường số C, Cư Xá L, phường A, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Hoàng T** – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn: Luật sư **Nguyễn Quốc H** – Trưởng Chi nhánh Công ty L và Cộng sự tại Vĩnh Long, thuộc Đoàn Luật sư thành phố C.

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

1. Ông **Lâm Chấn C**, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Số A, đường T, khóm L, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang.

2. Anh **Lâm Thịnh T1**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

3. Chị **Lê Hoàng Mỹ A**, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số H, đường T, phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của anh Lâm Thịnh T1 và chị Lê Hoàng Mỹ A: Anh **Nguyễn Trường S**, sinh năm 1988; địa chỉ: Số E H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. (Theo giấy ủy quyền ngày 19/9/2022)

4. **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Kỹ thuật Huy Phan**

Địa chỉ: Số E K, phường A, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phan Ngọc H1** – Chức vụ: Giám đốc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 14 tháng 7 năm 2022 và quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên B và người đại diện trình bày: Ngày 05/11/2019, Công ty TNHH MTV B (Bên A) có ký kết Hợp đồng đặt cọc với Công ty Cổ phần T2 (Bên B) để nhận chuyển nhượng thửa đất số 176, tờ bản đồ số 19, diện tích 3.964,4m² loại đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và tài sản trên đất là Xí nghiệp chế biến lương thực số 3 tọa lạc tại khóm A, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 826344, số vào sổ cấp GCN: CT05423 do Ủy ban nhân dân tỉnh V cấp ngày 08/12/2014 cho Công ty Cổ phần T2. Giá chuyển nhượng thỏa thuận là 10.000.000.000 đồng, số tiền đặt cọc trước là 8.742.000.000 đồng. Thỏa thuận chia làm 03 đợt thanh toán như sau:

- Đợt 01: Bên A đặt cọc cho bên B 8.742.000.000 đồng.

- Đợt 02: Sau khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, bên A thanh toán cho bên B 1.000.000.000 đồng.

- Đợt 03: Bên A thanh toán cho bên B 258.000.000 đồng ngay sau khi bên A hoàn tất thủ tục đăng bộ, cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 05 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, thời hạn hoàn tất ký hợp đồng chuyển nhượng sang cho bên A tối đa không quá 180 ngày (06 tháng) kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc.

Ngày 06/11/2019 Công ty TNHH MTV B đã giao số tiền đặt cọc 8.742.000.000 đồng cho Công ty Cổ phần T2 (có Giấy nhận tiền). Thời điểm này do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 176 phía Công ty Cổ phần T2 đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng nên không thể tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng, sau đó phía Công ty Cổ phần T2 nhận lại tiền thuê đất nên Ủy ban nhân dân tỉnh V thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2014 để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho đúng nguồn gốc sử dụng (từ Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần sang trả tiền hàng năm). Đến ngày 23/11/2021, Ủy ban nhân dân tỉnh V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 208566, số vào sổ cấp GCN: CT71740 cho Công ty Cổ phần T2 tại thửa số 176, hiện bản chính Giấy chứng nhận này phía Công ty TNHH MTV B đang giữ.

Từ khi đặt cọc tiền đến nay phía Công ty TNHH MTV B đã quản lý thửa đất số 176 và Xí nghiệp chế biến lương thực số 3 trên đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/11/2021 phía Công ty TNHH MTV B đã yêu cầu Công ty Cổ phần T2 tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 176 nhưng đến nay phía Công ty Cổ phần T2 vẫn không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận.

Do đó, Công ty TNHH MTV B khởi kiện yêu cầu:

- Buộc Công ty Cổ phần T2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 176, tờ bản đồ số 19, diện tích 3.964,4m² loại đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và tài sản trên đất là Xí nghiệp chế biến lương thực số 3 tọa lạc tại khóm A, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long với Công ty TNHH MTV B, phía Công ty TNHH MTV B đồng ý trả số tiền còn lại 1.258.000.000 đồng cho Công ty Cổ phần T2.

- Trường hợp Công ty Cổ phần T2 không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì buộc Công ty Cổ phần T2 trả cho Công ty TNHH MTV B số tiền đặt cọc 8.742.000.000 đồng và phạt cọc 8.742.000.000 đồng.

Tại đơn phản tố ngày 20 tháng 9 năm 2022 và quá trình giải quyết vụ án, Bị đơn Công ty Cổ phần T2 và người đại diện trình bày: Do có nhu cầu mở rộng lĩnh vực ngành nghề sản xuất kinh doanh, năm 2014 Công ty Cổ phần T2 có lập hợp đồng mua bán tài sản với Công ty Cổ phần B là tài sản bên trong Xí nghiệp chế biến lương thực số 3 tọa lạc tại khóm A, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long và tài sản gắn liền với đất bao gồm các hạng mục công trình: Nhà làm việc, Nhà kho + Nhà máy, Hàng rào phía trước, Tài sản gắn liền với thửa đất số 176, tờ bản đồ số 19, diện tích 3964,4m², loại đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và tài sản trên đất là Xí nghiệp chế biến lương thực số 3 tọa lạc tại khóm A, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Ngày 08/12/2014, Công ty Cổ phần T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất đất số 176, tờ bản đồ số 19, diện tích 3.964,4m², loại đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thời hạn sử dụng đất đến ngày 21/01/2052. Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần. Để thuận tiện cho việc quản lý, khai thác. Ngày 18/11/2014, Công ty Cổ phần T2 thành lập Công ty Cổ phần T2 – Chi nhánh B1. Ông Lâm Chấn C được phân công làm Trưởng Chi nhánh. Sau đó có đăng ký thay đổi lần thứ nhất vào ngày 07/4/2016 và ông Lâm Chấn C vẫn làm Trưởng Chi nhánh. Hàng tháng ông Nguyễn Hoàng T trả lương cho ông C số tiền là 9.000.000 đồng. Lúc này, ông C mượn địa chỉ trụ sở của Chi nhánh B1 lập thủ tục đăng ký thành lập Công ty TNHH MTV B do ông C làm Giám đốc Công ty.

Sau khi các thủ tục đã xong, Công ty Cổ phần T2 tiến hành đầu tư nâng cấp, sửa chữa Nhà máy. Mọi việc ông T tin tưởng và giao cho ông C trực tiếp quản lý, điều hành, ông T chỉ đầu tư tiền theo yêu cầu của ông C. Ông C yêu cầu bao nhiêu thì ông T chi bấy nhiêu, do nghĩ là khoản tiền nhỏ nên ông T không giám sát, kiểm tra đối chiếu sổ sách. Trước khi lập hợp đồng giả cách, ông C giao cho ông T bảng quyết toán tại kho V còn nợ (Chi nhánh B1) bao gồm các khoản chi phí phát sinh, tiền lãi phát sinh của các khoản nợ vay (Có bảng kê chi tiết kèm theo) nhưng ông C không ký tên và cũng không có kèm theo chứng từ cụ thể để ông T kiểm tra đối chiếu xem có đúng hay không. Vì vậy ông T chỉ xem qua chứ không ký xác nhận vì chưa kiểm tra đối chiếu được tính chính xác của

các khoản nợ theo bảng kê ông C cung cấp. Theo số liệu mà ông C cung cấp thì từ khi ông được Công ty Cổ phần T2 giao quản lý nhà máy tại Chi nhánh B1 vào ngày 18/11/2014 đến ngày 06/11/2019 thì số tiền mà Chi nhánh tại B nợ là 8.742.000.000 đồng. Số tiền này là do ông C tự kê là Công ty Cổ phần T2 còn nợ ông C. Cũng vào thời điểm này, Công ty Cổ phần T2 muốn bán nhà máy tại Chi nhánh B1 với giá là 17.000.000.000 đồng nhưng Công ty bận nhiều dự án khác lớn hơn nên giao cho ông C tìm đối tác để bán Nhà máy. Ông C nói với Công ty là muốn các đối tác tin cậy và để tạo uy tín cho ông C được thuận tiện khi đàm phán với các đối tác thì Công ty phải lập hợp đồng đặt cọc giả cách để ông C là bên đặt cọc nhận chuyển nhượng nhà máy. Sau đó, ông C cầm hợp đồng đặt cọc đi gặp đối tác sẽ dễ bán nhà máy hơn. Vì tin tưởng và nghe hợp lý nên Công ty đồng ý, hợp đồng do ông C soạn thảo.

Khi ký hợp đồng xong, ngày 06/11/2019 ông C lập thêm giấy nhận tiền với nội dung là Công ty Cổ phần T2 có nhận tiền mặt là tiền đặt cọc của Công ty TNHH MTV B với số tiền 8.742.000.000 đồng. Ông C nói với ông T là có giấy này thì khách hàng càng tin hơn nữa. Công ty Cổ phần T2 hỏi là giữa hai bên đâu có mua bán hay giao nhận tiền gì đâu mà sao lại phải ký giấy nhận tiền và ở đâu mà ra số tiền 8.742.000.000 đồng thì ông C nói là tiền Chi nhánh B1 còn đang nợ, tiền gốc cộng tiền lãi đến thời điểm hiện tại đã lên số tiền này.

Lúc đó Công ty Cổ phần T2 có nói là giữa anh em, ông T sẽ ký để ông C tin tưởng và an tâm tìm đối tác để bán nhà máy giúp ông T, riêng khoản tiền lãi ông T sẽ xem lại sau, nếu đúng số tiền như vậy thì ông T sẽ trả. Nếu nhà máy bán được 17.000.000.000 đồng ông T sẽ trả đủ số tiền nợ sau khi đối chiếu kiểm tra lại. Do chỉ là hợp đồng giả cách nên ông T cũng không quan tâm gì đến số tiền nêu trong hợp đồng và số tiền chỉ là mang tính tượng trưng vì thời điểm này cũng không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác được mà chỉ được phép chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất.

Đến giữa năm 2020, ông C vẫn không tìm được đối tác để bán Nhà máy. Sau đó, Công ty Cổ phần T2 tìm được đối tác mua nhà máy, sau khi bàn bạc thống nhất với ông C và đối tác bên mua xong. Ngày 10/8/2020, Công ty Cổ phần T2 tiến hành lập hợp đồng đặt cọc bán nhà máy cho bà Lê Hoàng Mỹ A, cụ thể:

Giá chuyển nhượng: 25.000.000.000 đồng

Tiền đặt cọc: 3.750.000.000 đồng.

Thời hạn thực hiện hợp đồng: 4 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc.

Do sơ ý nên Công ty Cổ phần T2 quên yêu cầu ông C hủy hợp đồng đặt cọc giả cách giữa Công ty Cổ phần T2 với Công ty của ông C vì thời điểm này mục đích của hợp đồng đặt cọc giả cách cũng không còn ý nghĩa do đã bán được nhà máy.

Sau đó, do quá trình thực hiện các thủ tục giấy tờ gặp trở ngại, thời gian thực hiện đúng theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc nên ngày 13/5/2021, Công ty Cổ phần T2 và bà Mỹ A ký kết Biên bản Ghi nhớ là Công ty Cổ phần T2 đồng ý giảm giá chuyển nhượng từ 25.000.000.000 đồng xuống còn 17.500.000.000 đồng.

Do trước đây vào ngày 30/6/2015, Ủy ban Nhân dân tỉnh V đã chấp nhận cho Công ty Cổ phần T2 chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền một lần sang hình thức thuê đất trả tiền hàng năm nên nếu muốn được chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền một lần. Sau đó, Ủy ban Nhân dân tỉnh V thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2014 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho đúng với nguồn gốc sử dụng, đến ngày 23/11/2021 thì Công ty Cổ phần T2 được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Khi biết được thông tin cấp giấy mới, ông C là trưởng Chi nhánh đi nhận giấy và tự ý chiếm giữ đến hiện tại.

Ngày 25/02/2021, Công ty Cổ phần T2 có văn bản xin thay đổi sang hình thức thuê đất trả tiền một lần nhưng không được Ủy ban nhân dân tỉnh V chấp nhận. Vì vậy, đến ngày 08/01/2022, Công ty Cổ phần T2 và bà Mỹ A có sự chứng kiến của ông Lâm Chấn C, các bên cùng ký kết Biên bản Làm việc với nội dung là thống nhất từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất sang hình thức chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất. Thống nhất số tiền còn lại của hợp đồng là 5.300.000.000 đồng là dứt điểm số nợ giữa Chi nhánh B1 với ông C vì trước đó Công ty Cổ phần T2 đã chi trả cho ông C khoảng 3.000.000.000 đồng từ tiền bán nhà máy. Công ty Cổ phần T2 ủy thác cho ông C nhận tiền nghĩa là bên bà Mỹ A chuyển tiền cho Công ty Cổ phần T2, sau đó Công ty Cổ phần T2 sẽ chuyển tiền bằng ủy nhiệm chi cho ông C thụ hưởng số tiền 5.300.000.000 đồng, ông C đồng ý ký tên.

Sau đó, do phía bà Mỹ A chưa có tiền thanh toán số tiền 5.300.000.000 đồng còn lại nên Công ty Cổ phần T2 chưa chuyển trả tiền cho ông C. Đến khi phía bà Mỹ A có tiền và yêu cầu Công ty Cổ phần T2 lập hợp đồng chuyển

nhượng tài sản gắn liền với đất nên ông T nhiều lần yêu cầu ông C giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông T lập hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất cho phía bà Mỹ A thì ông C lại nói là giấy chứng nhận bị người ta siết nợ rồi nên không có để đưa nhưng nay ông C khởi kiện lại nói là giấy chứng nhận ông C đang giữ.

Trong thời gian chúng tôi thông báo cho ông C việc Công ty chúng tôi chuyển nhượng nhà máy cho bà Mỹ A thì ông C tự ý tháo dỡ 02 dây chuyền xát – đánh bóng gạo trong nhà máy tại Chi nhánh B1 của Công ty Cổ phần T2 mang đi đâu, lúc nào ông T không hề hay biết. Khi bàn giao mặt bằng cho bà Mỹ A, ông T mới phát hiện sự việc, ông C hoàn toàn không xin ý kiến chỉ đạo và cũng không thông qua Công ty Cổ phần T2 về việc tháo dỡ di dời tài sản của Công ty Cổ phần T2 đi khỏi nhà máy và nếu có bán cho người khác thì giá bán thế nào Công ty Cổ phần T2 cũng không hề hay biết.

Từ những cơ sở nêu trên, Công ty Cổ phần T2 phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV B, chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần T2 theo quy định của pháp luật.

Vô hiệu hợp đồng đặt cọc xác lập vào ngày 05/11/2019 giữa Công ty Cổ phần T2 với Công ty TNHH MTV B.

Buộc ông Lâm Chấn C - Giám đốc Công ty TNHH MTV B phải hoàn trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 208566, số vào sổ cấp GCN: CT71740 cấp cho thửa đất số 176, tờ bản đồ số 19, diện tích 3.964,4m², loại đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và tài sản trên đất là xí nghiệp chế biến lương thực số 3 tọa lạc tại khóm A, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long cho Công ty Cổ phần T2.

Buộc ông Lâm Chấn C - Giám đốc Công ty TNHH MTV B hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần T2 02 dây chuyền xát – đánh bóng gạo như hiện trạng lúc mua Nhà máy B2.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 15 tháng 9 năm 2022 và quá trình giải quyết vụ án, anh Lâm Thịnh T1, chị Lê Hoàng Mỹ A và người đại diện Nguyễn Trường S trình bày: Do nhu cầu hai bên, chị Lê Hoàng Mỹ A và anh Lâm Thịnh T1 (bên mua) và Công ty Cổ phần T2 – Ông Nguyễn Hoàng T đại diện (bên bán) có thỏa thuận chuyển nhượng tài sản gắn liền trên đất với 3.964,4m² (bao gồm: nhà làm việc, nhà kho, nhà máy, hàng rào, hệ thống điện nước) tại thửa đất số 176, tờ bản

đồ số 19, địa chỉ khóm A, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 826344, số vào sổ cấp GCN: CT05423 do UBND tỉnh V cấp ngày 08/12/2014 cho Công ty Cổ phần T2 (nay là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 208566, số vào sổ cấp GCN: CT71740 do UBND tỉnh V cấp cho Công ty Cổ phần T2 ngày 23/11/2021). Giá trị chuyển nhượng 17.500.000.000 đồng. Theo hợp đồng đặt cọc ngày 10/8/2020: Bên mua đã đặt cọc cho bên bán số tiền 3.750.000.000 đồng. Đến thời điểm hiện tại, anh T1 và chị Mỹ A đã chuyển cho bên mua số tiền 12.200.000.000 đồng. Ngày 01/7/2021 đã tiến hành bàn giao tài sản, anh T1 và chị Mỹ A đã tiếp quản sử dụng đến ngày hôm nay. Bên bán đã ủy quyền toàn quyền cho bên mua theo Hợp đồng ủy quyền số 4558, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2021 được lập tại Văn phòng C2, thành phố Cần Thơ. Trong quá trình thực hiện thủ tục đất đai thì anh T1 và chị Mỹ A được biết ông Lâm Cán C1 đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa công chứng chứng thực được hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi biết được ông C1 đang giữ trái phép giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh T1 và chị Mỹ A đã nhiều lần yêu cầu ông C1 giao trả để anh T1 và chị Mỹ A thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhưng ông C1 vẫn không thực hiện. Theo văn bản thỏa thuận ngày 08/01/2022 ba bên giữa bên mua, bên bán và ông C1 đã thống nhất số tiền còn lại để thanh toán chuyển nhượng tài sản trên đất là 5.300.000.000 đồng, bên bán trực tiếp giao cho ông C1 thụ hưởng. Trong quá trình thực hiện, anh T1 và chị Mỹ A mới biết Công ty B khởi kiện Công ty T2.

Anh T1 và chị Mỹ A yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc Công ty Cổ phần T2 tiếp tục thực hiện thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền trên đất với diện tích 3.964,4m² (bao gồm: nhà làm việc, nhà kho, nhà máy, hàng rào, hệ thống điện nước) tại thửa đất số 176, tờ bản đồ số 19, địa chỉ khóm A, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 826344, số vào sổ cấp GCN: CT05423 do UBND tỉnh V cấp ngày 08/12/2014 cho Công ty Cổ phần T2 (nay là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 208566, số vào sổ cấp GCN: CT71740 do UBND tỉnh V cấp cho Công ty Cổ phần T2 ngày 23/11/2021).

Buộc ông Lâm Chân C – Giám đốc Công ty TNHH MTV B giao trả cho anh T1, chị Mỹ A Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 208566, số vào sổ

cấp GCN: CT71740 do UBND tỉnh V cấp cho Công ty Cổ phần T2 ngày 23/11/2021 và các giấy tờ có liên quan đến kho hàng.

Tại văn bản ngày 25 tháng 11 năm 2022 và quá trình giải quyết vụ án, Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4 và người đại diện trình bày: Công ty T4 có bán và có lập hợp đồng mua bán số 01/HĐMB-2020-TĐ ngày 06/01/2020 với Công ty TNHH MTV B để bán bộ B3 630KVA với số tiền 440.000.000 đồng. Hai bên đã bàn giao và chưa ký nghiệm thu do phía Công ty TNHH MTV B chưa có máy móc vận hành thử. Bên Công ty TNHH MTV B đã thanh toán đợt 1 là 200.000.000 đồng, đợt 2 là 150.000.000 đồng. Còn lại 90.000.000 đồng khi nghiệm thu – bàn giao vận hành đúng tiêu chuẩn kỹ thuật và xuất hóa đơn tài chính, số tiền này đến nay Công ty TNHH MTV B chưa thanh toán. Trong thời gian tới nếu Công ty TNHH MTV B không có nhu cầu sử dụng bình điện trên, Công ty T4 sẽ tiến hành thu hồi và hoàn trả tiền lại cho Công ty TNHH MTV B. Trường hợp Công ty TNHH MTV B có nhu cầu tiếp tục sử dụng Công ty T4 sẽ tiến hành nghiệm thu và xuất hóa đơn tài chính đề nghị Công ty TNHH MTV B thanh toán số tiền còn lại.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 03/2022/KDTM-ST ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân thị xã B, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của anh Lâm Thịnh T1 và chị Lê Hoàng Mỹ A về việc yêu cầu ông Lâm Chấn C – Giám đốc Công ty TNHH MTV B giao trả cho anh Lâm Thịnh T1, chị Lê Hoàng Mỹ A Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 208566, sổ vào sổ cấp GCN: CT71740 do UBND tỉnh V cấp cho Công ty Cổ phần T2 ngày 23/11/2021 và các giấy tờ có liên quan đến kho hàng

Căn cứ vào các Điều 123, 124, 194, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166, 174, 175, 189 của Luật Đất đai năm 2013, các Điều 147, 157, 161, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm b khoản 1 Điều 16 Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ T5 (được sửa đổi, bổ sung theo khoản 3 Điều 5 Thông tư số 119/2014/TT-BTC và khoản 7 Điều 2 Thông tư số 26/2015/TT-BTC), khoản 3, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên B.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần T2 Khang.

Chấp nhận yêu cầu của anh Lâm Thịnh T1 và chị Lê Hoàng Mỹ A.

1. Vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 05/11/2019 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên B với Công ty Cổ phần T2 về việc đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 176, tờ bản đồ số 19, diện tích 3.964,4m² loại đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và tài sản trên đất là Xí nghiệp chế biến lương thực số 3 tọa lạc tại khóm A, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên B về việc yêu cầu Công ty Cổ phần T2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 176, tờ bản đồ số 19, diện tích 3.964,4m² loại đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và tài sản trên đất là Xí nghiệp chế biến lương thực số 3 tọa lạc tại khóm A, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên B về việc buộc Công ty Cổ phần T2 trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên B số tiền đặt cọc 8.742.000.000 đồng và phạt cọc 8.742.000.000 đồng.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Cổ phần T2 và anh Lâm Thịnh T1, chị Lê Hoàng Mỹ A về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tài sản khác gắn liền với thửa đất số 176 tờ bản đồ số 19, diện tích 3.964,4m² loại đất cơ sở S1 tọa lạc tại khóm A, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

3. Buộc ông Lâm Chấn C trả cho Công ty Cổ phần T2 số tiền bán 02 dây chuyền xát đánh bóng gạo 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

4. Buộc ông Lâm Chấn C trả cho Công ty Cổ phần T2 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 208566, số vào sổ cấp GCN: CT71740 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V thừa ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh V cấp cho Công ty Cổ phần T2 ngày 23/11/2021 tại thửa 176.

5. Dành cho ông Lâm Chấn C và ông Nguyễn Hoàng T một vụ kiện khác về nợ khi có yêu cầu.

6. Dành cho Công ty Cổ phần T2 một vụ kiện khác đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên B về việc sử dụng văn phòng làm việc trên thửa đất số 176 khi có yêu cầu.

7. Dành cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4 một vụ kiện khác đối với ông Lâm Chấn C và dành cho ông Lâm Chấn C một vụ kiện khác về tranh chấp quyền sở hữu bộ B3 KVA với Công ty Cổ phần T2 và anh Lâm Thịnh T1, chị Lê Hoàng Mỹ A.

8. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 1.000.000 đồng (Một triệu đồng), buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên B phải chịu. Do Công ty Cổ phần T2 đã nộp tạm ứng trước nên buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên B nộp 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) để hoàn trả cho Công ty Cổ phần T2.

9. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

10. Về án phí:

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên B chịu 125.484.000 đồng (Một trăm hai mươi lăm triệu bốn trăm tám mươi bốn nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Trừ vào số tiền tạm ứng án phí 58.371.000 đồng (Năm mươi tám triệu ba trăm bảy mươi một nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0012757 ngày 14/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên B còn phải nộp 67.113.000 đồng (Sáu mươi bảy triệu một trăm mười ba nghìn đồng).

Buộc ông Lâm Chấn C chịu 12.500.000 đồng (Mười hai triệu năm trăm nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả Công ty Cổ phần T2 số tiền tạm ứng án phí 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0012828 ngày 22/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh.

Hoàn trả anh Lâm Thịnh T1 và chị Lê Hoàng Mỹ A số tiền tạm ứng án phí 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0012826 ngày 19/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh.

Ngày 11/01/2023, Công ty TNHH MTV B kháng cáo với nội dung:
Không đồng ý với quyết định của TAND thị xã Bình Minh yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty Cổ phần T2 trả cho Công ty TNHH MTV B tiền đặt cọc 8.742.000.000 đồng và tiền phạt cọc 8.742.000.000 đồng; nguyên đơn không phải trả bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn và nguyên đơn không phải trả lại cho bị đơn số tiền 250.000.000 đồng.

Ngày 27/6/2023, Công ty Cổ phần T2 có bản khai rút một phần yêu cầu phản tố đối với số tiền 250.000.000 đồng đây chuyên xây xát – đánh bóng gạo.

Ngày 29/5/2023, ông Lâm Thịnh T1 và bà Lê Hoàng Mỹ A có đơn đề nghị rút yêu cầu độc lập không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần đất diện tích 3.964,4m² (bao gồm: nhà làm việc, nhà kho, nhà máy, hàng rào, hệ thống điện nước, thửa 176 tọa lạc tại khóm A, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long).

Tại phiên tòa hôm nay ông C trình bày: ông C thay đổi yêu cầu chỉ yêu cầu Công ty Cổ phần T2 Chi nhánh B1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và đặt cọc ngày 06/11/2019, trường hợp không thực hiện thì Công ty Cổ phần T2 trả cho ông C số tiền 8.742.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc 8.742.000.000 đồng.

Bị đơn ông T trình bày: Nay ông chỉ yêu cầu ông C trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 208566, thửa 176, tờ bản đồ số 19, diện tích 3.964,4m² tọa lạc tại khóm A, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long và rút yêu cầu về việc ông C trả 250.000.000 đồng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phân tích nội dung chứng cứ và yêu cầu chấp nhận yêu cầu của ông T.

Đại diện ủy quyền của ông T1, bà Mỹ A là anh S trình bày: xin rút đơn yêu cầu độc lập về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T (Công ty Cổ phần T2) với anh T1, chị Mỹ A.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về nội dung: phân tích nội dung chứng cứ và đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lâm Chấn C.

Hủy đình chỉ một phần bản án sơ thẩm đối với số tiền 250.000.000 đồng bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả.

Hủy đình chỉ một phần bản án sơ thẩm đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa Công ty Cổ phần T2 với anh T1, chị Mỹ A.

Buộc ông C trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần T2.

Án phí sơ thẩm ông C nộp 116.742.000 đồng.

Án phí phúc thẩm ông C không phải nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lâm Thịnh T1 còn trong hạn luật định theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Xét cấp phúc thẩm không đưa Ủy ban nhân dân tỉnh V tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thiếu sót. Tuy nhiên tại cấp phúc thẩm ông C chỉ yêu cầu ông T trả số tiền 8.742.000.000 đồng, và bị đơn ông T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh T1, chị Mỹ A, ông C không còn tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không cần thiết đưa Ủy ban nhân dân tỉnh V tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Xét đơn rút một phần yêu cầu độc lập của bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền hai dây chuyền xát – đánh bóng gạo 250.000.000 đồng, nguyên đơn đồng ý phần rút yêu cầu của bị đơn nên đình chỉ và hủy một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về số tiền 250.000.000 đồng.

Xét đơn xin rút yêu cầu độc lập của anh Lâm Thịnh T1, chị Lê Hoàng Mỹ A về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T (Công ty Cổ phần T2) không yêu cầu Tòa án giải quyết được ông T, ông C đồng ý nên hủy và đình chỉ một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu của anh T1, chị Mỹ A.

[2] Về nội dung:

1. Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lâm Chấn C về việc yêu cầu ông T (Công ty Cổ phần T2) trả số tiền đặt cọc 8.742.000.000 đồng thể hiện lời trình bày của

các đương sự tại phiên tòa, các phần đối chất thì vào ngày 05/11/2019 giữa ông C và ông T có ký hợp đồng đặt cọc, ông T và ông C thừa nhận số tiền 8.742.000.000 đồng là tiền nợ, không phải tiền đặt cọc, các đương sự thừa nhận không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, đồng thời tại phiên tòa ông C thừa nhận việc ông giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần T2 là do ông T và Công ty Cổ phần T2 nợ tiền ông C 8.742.000.000 đồng nên ông giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần T2, nếu Tập đoàn T2 trả nợ cho ông 8.742.000.000 đồng thì ông C sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và Công ty Cổ phần T2. Từ đó cấp sơ thẩm xác định hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác là có căn cứ.

2. Xét cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bị đơn yêu cầu ông C trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 176, tờ bản đồ số 19, diện tích 3.964,4m² loại đất cơ sở sản xuất và tài sản trên đất là xí nghiệp L1 tọa lạc tại khóm A, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long do Công ty Cổ phần T2 đứng tên là đúng pháp luật, bởi lẽ ông C thừa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Tập đoàn T2 ông giữ nhằm mục đích đảm bảo phần nợ của ông C, việc ông C giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên và không có đăng ký bảo đảm tài sản là không phù hợp pháp luật, nên ông C có trách nhiệm trả cho Công ty Cổ phần T2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Số tiền 8.742.000.000 đồng tại phiên tòa phúc thẩm ông C đã thừa nhận là tiền nợ vay nhưng hai bên không đối chiếu số nợ cụ thể, cấp sơ thẩm chưa giải quyết về nợ vay nên cấp phúc thẩm không xem xét, đương sự được khởi kiện vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Từ nhận định trên chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lâm Chấn C, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên.

Án phí dân sự sơ thẩm do ông C thay đổi yêu cầu khởi kiện nên cần điều chỉnh lại án phí dân sự sơ thẩm trên phần yêu cầu của ông C không được chấp nhận 8.742.000.000 đồng, số tiền án phí ông C phải nộp là 116.842.000 đồng, số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm sẽ được khấu trừ, còn lại ông C phải nộp tiếp.

Án phí phúc thẩm ông C không phải nộp, số tiền ông C nộp tạm ứng án phí phúc thẩm sẽ hoàn trả lại cho ông C.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 308, Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lâm Chân C, sửa phần án phí sơ thẩm.

Căn cứ vào các Điều 123, 124, 194, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166, 174, 175, 189 của Luật Đất đai năm 2013, các Điều 147, 157, 161, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm b khoản 1 Điều 16 Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ T5 (được sửa đổi, bổ sung theo khoản 3 Điều 5 Thông tư số 119/2014/TT-BTC và khoản 7 Điều 2 Thông tư số 26/2015/TT-BTC), khoản 3, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lâm Chân C về việc buộc Công ty Cổ phần T2 trả số tiền đặt cọc 8.742.000.000 đồng (Tám tỷ bảy trăm bốn mươi hai triệu đồng).

Buộc ông Lâm Chân C trả cho Công ty Cổ phần T2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa 176, tờ bản đồ số 19, diện tích 3.964,4m² loại đất cơ sở sản xuất và tài sản trên đất là xí nghiệp L1 tọa lạc tại khóm A, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long do Công ty Cổ phần T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Hủy đình chỉ một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của bị đơn phần số tiền hai dây chuyền xát – đánh bóng gạo (250.000.000 đồng).

Hủy đình chỉ yêu cầu độc lập của Lâm Thịnh T1 và Lê Hoàng Mỹ A về ghi nhận sự tự nguyện thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Cổ phần T2 với ông Lâm Thịnh T1 và bà Lê Hoàng Mỹ A.

Ông C được quyền khởi kiện ông T và Công ty Cổ phần T2 số tiền nợ ông C theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm ông C nộp 116.842.000 đồng (Một trăm mười sáu triệu tám trăm bốn mươi hai ngàn đồng), số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm ông C nộp 58.371.000 đồng (Năm mươi tám triệu ba trăm bảy mươi một ngàn đồng) sẽ được khấu trừ vào án phí dân sự sơ thẩm, còn lại ông C nộp tiếp.

Án phí dân sự phúc thẩm ông C không phải nộp, hoàn trả cho ông C số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo biên lai thu số 0013118 ngày 11/01/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự Thị xã B.

Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao 01;
- VKSND Cấp cao 01;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long 01;
- Chánh án 01;
- TAND TXB 01;
- THADS TXB 01;
- Các đương sự 06;
- VP 01;
- Lưu HS 01.

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

Nguyễn Thành Đăng