

Bản án số: **10/2024/KDTM - PT**

Ngày: 19 – 4 – 2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc;  
Yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô  
hiệu*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Cao Văn Hiếu

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Tụ Sinh

Bà Trần Thị Bé

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thị Kiều Trang, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:** Ông Trần Quang Nóp - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 01/2024/TLPT-KDTM ngày 22 tháng 01 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu*”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 45/2023/KDTM-ST ngày 14 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 65/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 142/2024/QĐ – PT ngày 08 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Thép A.** Mã số doanh nghiệp: 040060XXXX; Địa chỉ: Đường số 1XB, Khu Công nghiệp E, phường G, quận C, 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 Thép A; Địa chỉ liên hệ: 39 I, phường K, quận M, thành phố Đà Nẵng.

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1995, CMND số 23102XXXX do Công an tỉnh Gia Lai cấp ngày 25/5/2011. Địa chỉ liên hệ: 147 N, phường O, quận P, thành phố Đà Nẵng.

Là những người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 26.12.2022 và Giấy ủy quyền ngày 26.10.2022 của ông Huỳnh Văn T – Chủ tịch HĐQT, Người đại diện theo pháp luật Công ty Cổ phần Thép A). Bà S và bà H có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Thị Sáu H1, Thẻ Luật sư số 11XXX/LS do Liên đoàn Luật sư Việt Nam cấp ngày 18/8/2016 - Luật sư Công ty Luật TNHH Phạm và Liên danh – Chi nhánh tại Đà Nẵng. Địa chỉ: 147 N, phường O, quận P, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

**2. Bị đơn: Công ty Cổ phần B.** Mã số doanh nghiệp 040040xxxx

Trụ sở chính: Tầng x, Tòa nhà Indochina Riverside Tower, 74 Q, phường P I, quận P, thành phố Đà Nẵng.

Địa chỉ liên hệ: số 7A/68 C1, Phường XX, Quận XX, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:*

Bà Huỳnh Thị Tuyết H2, sinh năm 1994, CCCD số 04919400XXXX cấp ngày 28/9/2021;

Và/hoặc:

Ông Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1993, CCCD số: 05409300XXXX cấp ngày 26/9/2023; Số điện thoại liên hệ 096477XXXX.

Cùng địa chỉ liên hệ: số 7A/68 C1, Phường XX, Quận XX, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là những người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số: 12/2024/GUQ/TNL ngày 15/4/2024 của ông Hoàng Ngọc T1, Chủ tịch Hội đồng quản trị, Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần B theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, Đăng ký thay đổi lần thứ 28, ngày 02 tháng 02 năm 2024). Bà H2 và ông L có mặt.

*\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

Ngân hàng TMCP Z (ZBank); Địa chỉ: 89 E1, phường E1, quận G1, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng:*

Ông Nguyễn Minh V, CCCD số 00108003xxxx cấp ngày 12/11/2020; 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 - Ngân hàng TMCP Z; Số điện thoại: 090485XXXX.

Và/hoặc

Ông Hoàng Văn H3, CCCD số 0250830xxxxx cấp ngày 30/4/2021; 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 - Ngân hàng TMCP Z; Số điện thoại: 097963xxxx.

Cùng địa chỉ liên hệ: Tầng 1x, Tòa tháp ZBank, số 89 E1, G1, Hà Nội.

Là những người đại diện theo ủy quyền (Theo Văn bản ủy quyền số: 07/2015/UQ-HĐQT ngày 13/4/2015 của ông Ngô Chí D, Chủ tịch Hội đồng quản trị, Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng ZBank; Và Văn bản ủy quyền số: 38/2023/UQ-GQTCKNTC ngày 10/3/2023 của ông Nguyễn Thành L1, Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc Khối Pháp chế và Kiểm soát tuân thủ - Ngân hàng ZBank). Ông V vắng mặt, ông H3 có mặt.

3. Do có kháng cáo của nguyên đơn – Công ty Cổ phần Thép A và bị đơn - Công ty Cổ phần B.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo Đơn khởi kiện đề ngày 26.10.2022 và lời khai trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, đại diện hợp pháp của nguyên đơn là Công ty Cổ phần Thép A trình bày:*

Công ty Cổ phần Thép A (sau đây gọi là A) là chủ sử dụng 15ha đất tại Cụm Công nghiệp E, xã K1, huyện M1, thành phố Đà Nẵng. Trong đó, 13ha đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gồm 27 Giấy chứng nhận - gọi là Khu đất 1) và 02ha đất sử dụng theo Hợp đồng giao đất số: 816/HĐ-GQSĐĐ/KTQĐ ngày 28.12.2012 (gọi là Khu đất 2). A có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Công ty Cổ phần B (sau đây gọi là B) mong muốn nhận chuyển nhượng, được sự cho phép của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng nên các bên đã ký các hợp đồng, cụ thể như sau:

- Hợp đồng đặt cọc số: 1208/HĐĐC/DNY-TNL ngày 12.8.2022 giữa B và A (sau đây gọi là Hợp đồng đặt cọc);

- Hợp đồng dịch vụ tạm khóa tài khoản số: 1608/HĐTK/TNL-DNY-Z ngày 16.8.2022 giữa B, A và Ngân hàng TMCP Z (sau đây gọi là ZBank).

Giá chuyển nhượng của 15ha đất theo hợp đồng là 930.000.000.000 đồng (6.200.000 đồng/m<sup>2</sup>), 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, B phải chuyển tiền đặt cọc làm 02 đợt vào tài khoản tạm khóa mở tại ZBank (Chi nhánh Hội sở).

- Đợt 1: 10% giá trị chuyển nhượng, tương ứng số tiền 93.000.000.000 đồng không trễ hơn ngày 15.8.2022;

- Đợt 2: 10% giá trị chuyển nhượng, tương ứng số tiền 93.000.000.000 đồng không trễ hơn ngày 31.8.2022.

A đã hoàn thành nghĩa vụ của bên nhận cọc nhưng B chỉ chuyển tiền đặt cọc đợt 1 là 93.000.000.000 đồng vào tài khoản tạm khóa. Khoản tiền đặt cọc đợt 2 là 93.000.000.000 đồng phải được B chuyển vào tài khoản tạm khóa trước ngày 31.8.2022, nhưng đến ngày 26.10.2022 (quá hạn gần 02 tháng) B vẫn không chuyển tiền đặt cọc đợt 2 cũng như ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mặc dù A đã có nhiều công văn đề nghị. Vì vậy, A đã thông báo chấm dứt thực hiện Hợp đồng đặt cọc với B và khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố B bị mất số tiền đặt cọc đợt 1 là 93.000.000.000 đồng;

- Buộc B phải trả tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo Điều 306 Luật Thương mại tính từ ngày 01.9.2022 đến ngày 08.12.2023 là 16.220.856.164 đồng;

- Buộc ZBank giải ngân toàn bộ số tiền đặt cọc đợt 1 là 93.000.000.000 đồng mà B đã nộp vào tài khoản tạm khóa số: 26506XXXX đứng tên B và A vào tài khoản số 560100001XXXXX của Công ty A mở tại Ngân hàng TMCP Z- Chi nhánh Hải Vân Đà Nẵng.

Tổng số tiền A yêu cầu B phải trả là **109.220.856.164 đồng**.

*\* Theo Đơn phản tố đề ngày 26.12.2022 và các lời khai trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần B trình bày:*

B thống nhất xác nhận việc ký kết hợp đồng để nhận chuyển nhượng 15ha đất tại Cụm Công nghiệp E, xã K1, huyện M1, thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng dịch vụ tạm khóa tài khoản như trình bày của A. Thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng đặt cọc, ngày 16.8.2022 B đã chuyển số tiền đặt cọc đợt 1 là 93.000.000.000 đồng (tương ứng 10% giá trị chuyển nhượng) vào tài khoản tạm khóa mở tại ZBank.

Theo quy định tại Điều 1.2a và 2.1a của Hợp đồng đặt cọc thì A có nghĩa vụ cung cấp cho B các hồ sơ tài liệu dưới đây không trễ hơn ngày 15.8.2022, gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tờ khai lệ phí trước bạ, thông báo nộp thuế, phí và lệ phí của khu đất 1;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Điều lệ Công ty bản mới nhất, CCCD người đại diện theo pháp luật của A;
- Biên bản họp ĐHĐCĐ, Quyết định/Nghị quyết của ĐHĐCĐ có chữ ký của tất cả các cổ đông công ty thông qua/cho phép chuyển nhượng khu đất dự án phù hợp với quy định tại Điều lệ của A;
- Hợp đồng tài khoản tạm khóa giữa B - A - ZBank.

Thực tế kể từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc cho đến nay, B chưa nhận được đầy đủ các hồ sơ pháp lý liên quan (được nêu tại Điều 2.1a) từ A, cụ thể như sau:

- Cung cấp thiếu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 15ha và tờ khai trước bạ, thông báo nộp thuế, phí và lệ phí của khu đất 1;
- Không cung cấp biên bản họp ĐHĐCĐ; Nghị quyết của ĐHĐCĐ ngày 15.7.2022 của A về việc chuyển nhượng 15ha đất cho B (không có chữ ký của các cổ đông đăng ký tham dự, không thực hiện đúng theo quy định tại Điều 150 Luật Doanh nghiệp 2020);
- Đối tượng nhận chuyển nhượng 15ha không đúng theo Nghị quyết và Biên bản họp của ĐHĐCĐ bất thường ngày 15.7.2022;
- Bản vẽ tổng mặt bằng, bản vẽ chia lô cụm khu công nghiệp không thể hiện ranh giới của 27 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong tổng thể diện tích Nhà máy Thép A.

Vì A cung cấp hồ sơ chứng từ pháp lý liên quan đến 15ha không đầy đủ, trái quy định pháp luật gây nhiều rủi ro nên B không thể thanh toán tiếp lần 2 theo Hợp đồng đặt cọc. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của A đã vi phạm điều cấm của luật (đất chuyển nhượng đang có tranh chấp) và không thực hiện đúng quy định của Luật Doanh nghiệp (các cổ đông chuyển nhượng không ký vào biên bản chuyển nhượng 15ha đất). Do đó, B có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa B và A vô hiệu.
- Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: B được nhận lại số tiền đặt cọc đợt 1 là 93.000.000.000 đồng và buộc A phải bồi thường thiệt hại tương đương khoản tiền phạt cọc là 93.000.000.000 đồng.

Tổng số tiền A phải trả cho B là **186.000.000.000 đồng**.

\* *Tại Văn bản số: 835/2023/CV-ZB ngày 01.3.2023, đại diện hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Z (ZBank) trình bày:*

Trên cơ sở Hợp đồng đặt cọc, ngày 16.08.2022, B và A mở tài khoản đồng sở hữu số: 26506XXXX tại ZBank và ký Hợp đồng dịch vụ tạm khóa tài khoản số: 1608/HĐTK/TNL-DNY-Z giữa B, A và ZBank. Ngày 16.8.2022, B đã nộp vào tài khoản đồng sở hữu nêu trên số tiền là 93.000.000.000 đồng. Theo hợp đồng thì các bên thỏa thuận thống nhất tạm khóa số tiền 93.000.000.000 tỷ đồng tại ZBank. Đồng thời theo khoản 2.2 Điều 2 của Hợp đồng tạm khóa cho phép B được yêu cầu Ngân hàng chuyển số tiền tạm khóa thành tiền gửi có kỳ hạn và/hoặc chuyển từ tiền gửi có kỳ hạn về lại tài khoản tạm khóa. Trên thực tế ngày 30.8.2022, số tiền 93.000.000.000 đồng được chuyển đổi thành tiền gửi có kỳ hạn và được phong tỏa tại ZBank; tiền lãi từ việc gửi tiền được trả về tài khoản số 26506XXXX. Hiện nay số tiền trên vẫn đang được gửi có kỳ hạn tại ZBank.

Ngày 16.11.2022, ZBank nhận được Thông báo về việc chấm dứt tạm khóa và đề nghị giải tỏa số tiền 93.000.000.000 đồng của B. Theo thỏa thuận của Hợp đồng tạm khóa thì tối đa 02 ngày làm việc, ZBank sẽ kiểm tra chữ ký, con dấu theo thỏa thuận và thực hiện chuyển tiền theo đề nghị của B. Tuy nhiên, ngày 17.11.2022, A gửi Thông báo tạm dừng giao dịch giải tỏa vì B vi phạm thỏa thuận và A đã có đơn khởi kiện B tại Tòa án.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 17 Thông tư số: 23/2014/TT-NHNN ngày 19.8.2014 của Ngân hàng Nhà nước về hướng dẫn mở và sử dụng tài khoản thanh toán. ZBank tiếp tục phong tỏa tài khoản chung của B và A theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp có phán quyết, quyết định của Tòa án có hiệu lực, ZBank sẽ chấp hành các quyết định, yêu cầu có liên quan. Đối với tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu phản tố tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu giữa A và B theo Hợp đồng đặt cọc thì ZBank đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

*\* Tại phiên tòa sơ thẩm:*

- Nguyên đơn A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Bị đơn B giữ nguyên yêu cầu phản tố, đề nghị tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu với căn cứ: Các vi bằng do Văn phòng thừa phát lại T2 lập theo yêu cầu của A là không hợp pháp; B không có các nhân sự thực hiện công việc như ý kiến của A; việc chuyển nhượng đất của A vi phạm điều cấm của pháp luật. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, B xin rút yêu cầu bồi thường thiệt hại tương ứng số tiền phạt cọc là 93.000.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ZBank giữ nguyên ý kiến đồng thời xác nhận số tiền lãi phát sinh từ số tiền đặt cọc đang được quản lý theo tài khoản tạm khóa tính đến thời điểm xét xử là 5.350.663.844 đồng.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của A đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu phản tố tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu của B và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của A.

*\* Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

- Về việc tuân theo và chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã được đảm bảo các quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Hợp đồng đặt cọc giữa B và A đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố “*Tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu*” của B. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của A và tuyên bố B bị mất số tiền đặt cọc đợt 1 là 93.000.000.000 đồng. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của A về yêu cầu B phải trả số tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán là 16.220.856.164 đồng.

*\* Với nội dung vụ án như trên, Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 45/2023/KDTM-ST ngày 14 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng quyết định:*

- Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 217, 147, 227, 228, 244, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119, 122, 131, 328, 401 và 407 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 166, 174 và 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ các Điều 26, 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH12 ngày 30.12.2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về thu, nộp, miễn, giảm, quản lý án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố “*Tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu*” của Công ty Cổ phần B đối với Công ty Cổ phần Thép A.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại tương ứng khoản tiền phạt cọc của Công ty Cổ phần B. Công ty Cổ phần B 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 Thép A đối với Công ty Cổ phần B.

3.1. Tuyên bố Công ty Cổ phần B 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 B và Công ty Cổ phần Thép A.

3.2. Số tiền đặt cọc đợt 1 là 93.000.000.000 đồng đang được Ngân hàng TMCP Z quản lý và phong tỏa tại tài khoản số: 26506xxxx theo Hợp đồng dịch vụ tài khoản tạm khóa số: 1608/HĐTK/TNL-DNY-Z ngày 16.8.2022 giữa Công ty Cổ phần B, Công ty Cổ phần Thép A và Ngân hàng TMCP Z. Khi bản án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng TMCP Z có nghĩa vụ chuyển số này tiền vào tài khoản chỉ định số: 560100001xxxx của Công ty Cổ phần Thép A tại Ngân hàng TMCP Z- Chi nhánh Hải Vân Đà Nẵng.

3.3 Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 khởi kiện của Công ty Cổ phần Thép A về việc yêu cầu Công ty Cổ phần B phải trả tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán với số tiền là 16.220.856.164 đồng.

#### 5. Về án phí:

5.1. Buộc Công ty Cổ phần B phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm không có giá ngạch là 3.000.000 đồng và án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch tính trên số tiền phải trả là 201.000.000 đồng. Tổng số tiền án phí phải chịu là 204.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 147.300.000 đồng theo Biên lai thu số 0007xxx ngày 04.01.2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu. Số tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, Công ty Cổ phần B còn phải nộp tiếp là 56.700.000 đồng.

5.2. Buộc Công ty Cổ phần Thép A phải chịu án phí kinh doanh thương mại có giá ngạch tính trên phần yêu cầu không được chấp nhận là 124.220.856 đồng. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm Công ty Cổ phần Thép A đã nộp là 101.522.363 đồng theo Biên lai thu số 0006xxx ngày 11.11.2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu. Số tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, Công ty Cổ phần Thép A còn phải nộp tiếp là 22.698.493 đồng.

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

\* Cùng ngày 25 tháng 12 năm 2023, Tòa án nhân dân quận Hải Châu nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn A và bị đơn B.



Theo đơn kháng cáo ghi ngày 19/12/2023, A kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Về nội dung kháng cáo, đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu về phần tiền lãi phát sinh do chậm trả tiền cọc của A, cụ thể: buộc B thanh toán cho A tiền lãi phát sinh do chậm trả tạm tính từ ngày 01/9/2022 đến ngày 08/12/2023 là 16.220.856.164 đồng.

2. Tuyên khoản tiền lãi phát sinh từ khoản tiền gửi 93.000.000.000 đồng tại tài khoản tạm khóa thuộc về A và buộc ZBank giải ngân số tiền lãi 5.350.663.800 đồng này vào tài khoản của A.

Theo đơn kháng cáo ghi ngày 20/12/2023, bị đơn B, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm do có vi phạm về thủ tục tố tụng và nội dung.

1. Về vi phạm thủ tục tố tụng:

- B đã gửi đơn yêu cầu Tòa án nhân dân quận Hải Châu yêu cầu thu thập tài liệu, chứng cứ từ UBND Tp Đà Nẵng, cụ thể tại Sở Tài nguyên và Môi trường Tp Đà Nẵng, Cục thuế Tp Đà Nẵng, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng... Cần xác minh thu thập làm rõ việc thực hiện nghĩa vụ nộp thuế và tiền sử dụng đất đối với 15ha đất mà A mang chuyển nhượng cho B cũng như việc tranh chấp giữa A với UBND Tp Đà Nẵng theo Thông báo thụ lý số: 17/2019/TLST-HC ngày 29/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân quận Hải Châu từ chối thực hiện là vi phạm khoản 2 Điều 6; khoản 2, 3 Điều 106 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với 15ha là tài sản tranh chấp là không đúng quy định tại Điều 101 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- 15 ha đất A mang chuyển nhượng cho B nằm trong KCN E, thuộc xã K1, huyện M1, thành phố Đà Nẵng đang xảy ra tranh chấp nên thẩm quyền giải quyết tranh chấp không thuộc Tòa án nhân dân quận P mà phải do Tòa án nhân dân huyện M1 thụ lý giải quyết theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Về vi phạm nội dung:

- Thứ nhất: Bà Đỗ Tú A1 và ông Nguyễn Tiến H4 không làm việc cho B và không có giấy ủy quyền của người đại diện theo pháp luật của B, do đó Văn phòng Thừa phát lại T2 ghi nhận bà Đỗ Tú A1 là Phó Tổng giám đốc B và ông Nguyễn Tiến H4 là nhân viên Công ty B là theo ý chí chủ quan của đại diện A là vi phạm khoản 6 Điều 37 Nghị định số: 08/2020/NĐ-CP ngày 08/01/2020. Do đó, Vi bằng số 6xx và 6xx do Văn phòng Thừa phát lại T2 lập là không có giá trị chứng cứ.

- Thứ 2: Nhận định của bản án sơ thẩm về việc A có chuyển bưu phẩm ngày 25/7/2022 có xác nhận của chị Cao L1 ngày 27/7/2022 và ngày 05/8/2022 và ngày

09/8/2022 chị N nhận tại Tòa nhà O1 – 01 Q1, phường G2, quận K2 theo lời khai của đại diện nguyên đơn là không phù hợp với thực tế khách quan, vì các nhân sự này không làm việc cho B hoặc B có ủy quyền cho họ làm việc với A. Hơn nữa không có bất kỳ chứng cứ cụ thể, rõ ràng nào xác nhận A đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ cung cấp tài liệu như quy định tại Điều 2.1a.

Toàn bộ 27 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 13ha đất thuộc (Khu đất 1) ghi thời hạn sử dụng đất là “Lâu dài”, trái với thời hạn sử dụng đất theo quy định tại các Điều 126, 149 Luật đất đai cũng như Điều 51 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định đất khu công nghiệp không được xếp vào nhóm đất có thời hạn sử dụng lâu dài mà chỉ tối đa từ 50 – 70 năm.

- Thứ 3: A vi phạm những điều cấm của pháp luật liên quan khi chuyển nhượng 15ha đất trong Cụm khu công nghiệp. Đối với Khu đất 2ha UBND Tp Đà Nẵng giao có diện tích 20.064m<sup>2</sup>, dưới hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, với số tiền 16.051.200.000đ. A không cung cấp tài liệu về việc đã nộp khoản tiền này cũng như nộp lệ phí trước bạ đối với thửa đất vào ngân sách nhà nước, nên rất nhiều khả năng khu đất này đã bị nhà nước thu hồi theo quy định tại khoản 1.g Điều 64 Luật đất đai 2013. A đã mang chuyển nhượng 02 ha đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hành vi trái pháp luật. Do đó, giao dịch bị coi là vô hiệu và mục đích của giao dịch vi phạm điều cấm của pháp luật, trái quy định Điều 188 Luật Đất đai 2013.

- Thứ 4: tại Điều 2.1a của Hợp đồng đặt cọc: “*Biên bản ĐHĐCĐ/Quyết định Nghị quyết của ĐHĐCĐ có chữ ký tất cả cổ đông của Công ty thông qua cho phép chuyển nhượng Khu đất dự án phù hợp với quy định...*”. B có nhận từ A Biên bản/Nghị quyết của ĐHĐCĐ Công ty A, ghi ngày 15/7/2022 với nội dung: Các cổ đông biểu quyết thống nhất 100% hoàn toàn đồng ý việc chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất toàn bộ khu đất có diện tích là 15ha tại KCN E, M1 của A và đơn vị nhận chuyển nhượng là Công ty CP Đầu tư Xây dựng B. Trong khi đó, Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng dịch vụ tạm khóa chủ thể giao dịch với A là Công ty CP B, không phải là Công ty CP Đầu tư Xây dựng B như trong Biên bản/Nghị quyết của ĐHĐCĐ A, hơn nữa Biên bản/ Nghị quyết của của ĐHĐCĐ A họp bàn v/v chuyển nhượng 15ha đất không có đầy đủ chữ ký của các cổ đông Công ty theo quy định trong Hợp đồng đặt cọc.

- Thứ 5: Diện tích đất A chuyển nhượng cho B là khu đất A đang có tranh chấp với UBND TP Đà Nẵng theo Thông báo thụ lý số: 17/2019/TLST-HC ngày 29/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, là trái quy định của Điều 188 Luật Đất đai 2013.

Qua đó cho thấy A đã vi phạm Điều 123 Bộ Luật dân sự 2015: Giao dịch dân sự vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội, vi phạm nghĩa vụ đặt cọc. Tòa án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn là không khách quan. Do đó, đề nghị hủy bản án sơ thẩm giao về cho Tòa án nhân dân huyện M1 giải quyết theo quy định tại Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên nội dung đã kháng cáo, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc hủy bản án sơ thẩm; chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn buộc B thanh toán cho A tiền lãi phát sinh do chậm trả tạm tính từ ngày 01/9/2022 đến ngày 08/12/2023 là 16.220.856.164 đồng và tuyên khoản tiền lãi phát sinh từ khoản tiền gửi 93.000.000.000 đồng tại tài khoản tạm khóa tính đến ngày 08/12/2023 là 5.350.663.844 thuộc về A.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên nội dung đã kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm do có vi phạm về thủ tục tố tụng và nội dung như đã trình bày tại đơn kháng cáo. Ngoài ra, đại diện hợp pháp của bị đơn còn trình bày bổ sung:

+ Do A vi phạm nghĩa vụ cung cấp các tài liệu quy định tại khoản 2.1 (a) Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc và đối tượng của Hợp đồng là các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho A có nội dung “*thời hạn sử dụng lâu dài*” không đúng theo quy định của Luật đất đai nên cần thời gian để làm rõ vấn đề này, đồng nghĩa với việc B có quyền chưa thực hiện nghĩa vụ phải thanh toán nghĩa vụ đã đến hạn của mình, tạm thời hoãn nghĩa vụ chuyển tiền đặt cọc đợt 2 là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2015.

+ A chưa phát sinh quyền yêu cầu B phải chuyển tiền đặt cọc đợt 2 vì A cũng chưa hoàn thành nghĩa vụ của mình khi đã đến hạn vào thời điểm 31/8/2022 theo khoản 2.1 (b) Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc, đó là điều kiện cần để A có quyền yêu cầu B tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chuyển tiền đợt 2 là 93.000.000.000 đồng vào tài khoản tạm khóa là đi kèm việc A cung cấp đầy đủ và thông báo với B về các tài liệu, công việc đã hoàn thành, cùng với đó là cung cấp đầy đủ các tài liệu cần thiết để chuẩn bị cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng được chỉ định. Đây là hợp đồng song vụ, để được xem là B vi phạm nghĩa vụ đặt cọc thì trước hết A phải thực hiện và hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tương ứng đã đến hạn của mình. Bản án sơ thẩm cho rằng A đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ của mình còn B chưa hoàn thành nghĩa vụ là điều không chính xác.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

+ *Về thủ tục tố tụng*: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

+ *Về nội dung vụ án*: Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận kháng cáo của bị đơn, tuyên hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 45/2023/KDTM-ST ngày 14 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thời hạn, nội dung kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn: Ngày 08/12/2023 Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng đưa vụ án ra xét xử, đến ngày 14/12/2023 ban hành Bản án sơ thẩm số: 45/2023/KDTM-ST. Đại diện hợp pháp của nguyên đơn A, bị đơn B tham gia phiên tòa, có mặt khi tuyên án. Cùng ngày 25 tháng 12 năm 2023, Tòa án nhân dân quận Hải Châu nhận được Đơn kháng cáo của A ghi ngày 19/12/2023, kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, Đơn kháng cáo của B ghi ngày 20/12/2023 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Như vậy, về thời hạn, nội dung kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn là đảm bảo theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 BLTTDS năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Công ty CP B:

[2.1] Về kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng:

[2.1.1] A và B ký kết Hợp đồng đặt cọc số: 1208/HĐĐC/DNY-TNL/2022 ngày 12.8.2022. Nguyên đơn A cho rằng B vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền đặt cọc đợt 2 theo Hợp đồng đặt cọc, do đó thông báo chấm dứt việc thực hiện hợp đồng đặt cọc và khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết số tiền đã đặt cọc đợt 1 của B là 93.000.000.000 đồng thuộc về bên nhận cọc là A theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015. B có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu B được nhận lại số tiền đặt cọc là 93.000.000.000 đồng và buộc A bồi thường thiệt hại tương đương khoản tiền đã đặt cọc. Như vậy, đối tượng tranh chấp của các bên là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và giải quyết khoản tiền B đã đặt cọc theo hợp đồng, không tranh chấp đối với 15ha đất thuộc quyền sử dụng của A tại KCN E, thuộc xã K1, huyện M1, thành phố Đà Nẵng. Bị đơn Công ty B có trụ sở tại quận P, thành phố Đà Nẵng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận P, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. B kháng cáo cho rằng vụ án phải do Tòa án nhân dân huyện M1 thụ lý giải quyết theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự và Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét, thẩm định tại

chỗ đối với 15ha đất thuộc quyền sử dụng của A tại KCN E, thuộc xã K1, huyện M1 là tài sản tranh chấp là không có cơ sở.

[2.1.2] Về yêu cầu của B tại phiên tòa sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử triệu tập các cơ quan, tổ chức đến tham gia tố tụng tại phiên tòa gồm: Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng, Cục Thuế thành phố Đà Nẵng và Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng. Quan hệ pháp luật tranh chấp của các bên là hợp đồng đặt cọc, việc giải quyết vụ án không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của các cơ quan nói trên. Các cơ quan này không phải là đương sự hoặc là người tham gia tố tụng khác của vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận đề nghị của B tại phiên tòa là có căn cứ. Đối với diện tích đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho A đều là đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất và A đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính để được cấp giấy chứng nhận theo quy định. Do đó, B cho rằng cần xác minh thu thập làm rõ việc thực hiện nghĩa vụ nộp thuế và tiền sử dụng đất đối với diện tích đất mà A thỏa thuận chuyển nhượng cho B là không có cơ sở.

[2.2] Về kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm có vi phạm về nội dung:

[2.2.1] Nguồn gốc 15ha đất mà A và B ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo việc giao kết chuyển nhượng là thuộc Dự án Nhà máy Thép A được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu số: 32121000xxxx ngày 03.12.2008 cho A; Chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 08.9.2009 và Chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 29.5.2013. Ngày 14.6.2022, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng có Thông báo số: 279/TB-SKHĐT về việc chấm dứt hoạt động dự án Nhà máy thép A. Ngày 04.7.2022, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng có Văn bản số: 2766/STNMT-CCQLĐĐ thông báo để A được biết và thực hiện theo quy định: “Đối với phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì chủ đầu tư được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản hợp pháp gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác theo quy định của pháp luật trong thời hạn 24 tháng”. Theo Văn bản số: 1394/ZĐKĐĐ-KTĐC ngày 05.7.2023 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng: “Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho A không nằm trong danh sách ngăn chặn trên hệ thống, chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền và không bị thế chấp”. Các văn bản của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng nói trên đều ban hành trước khi A và B ký kết Hợp đồng đặt cọc số: 1208/HĐĐC/DNY-TNL/2022 ngày **12.8.2022** (sau đây gọi tắt là Hợp đồng đặt cọc).

Theo Hợp đồng đặt cọc thể hiện, xét rằng:

- Bên nhận đặt cọc (A) là chủ đầu tư Dự án nhà máy thép A tại Cụm công nghiệp E, thành phố Đà Nẵng, theo Giấy chứng nhận đầu tư số 321210xxxx cấp lần đầu ngày 03/12/2008 và thay đổi lần thứ 2 ngày 29/5/2013 (“Dự án”). Dự án đã dừng hoạt động, sẽ hoàn thành việc di dời đến địa điểm khác hoặc chấm dứt hoạt động theo nhu cầu của A, cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Bên nhận đặt cọc (A) có quyền sử dụng đất đối với diện tích khoảng 15ha đất tại Dự án. Chi tiết diện tích 15ha đất Dự án theo Phụ lục đính kèm (Khu đất). Toàn bộ Khu đất là đất khu công nghiệp, với thời hạn sử dụng lâu dài. Bên nhận đặt cọc (A) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Khu đất 1); 2ha diện tích quyền sử dụng đất là chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ (Khu đất 2).

- Bên nhận đặt cọc (A) hiện không còn hoạt động kinh doanh tại Dự án, Khu đất hiện trạng chưa được khai thác sử dụng bởi bất kỳ bên thứ ba nào. Căn cứ trên nhu cầu của bên đặt cọc, Bên nhận đặt cọc sẽ chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất Khu đất cho Bên đặt cọc hoặc bất kỳ bên nào được Bên đặt cọc chỉ định.

Vì vậy, sau khi bàn bạc, các bên thống nhất ký kết Hợp đồng đặt cọc nhằm bảo đảm việc A giao kết, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với Khu đất Dự án tại Cụm công nghiệp E, thành phố Đà Nẵng cho B”.

Như vậy, có cơ sở xác định trước khi ký kết Hợp đồng đặt cọc các bên đã có thời gian trao đổi, cung cấp tài liệu và B đã biết, hiểu rõ về tình trạng, cơ sở pháp lý của Dự án nhà máy thép A tại Cụm công nghiệp E, thành phố Đà Nẵng, về quyền sử dụng đất đối với diện tích 15ha đất, quyền sở hữu tài sản trên đất tại Dự án của A và quyền chuyển nhượng của A đối với quyền sử dụng đất này. B mong muốn được nhận chuyển nhượng nên mới tiến hành ký Hợp đồng đặt cọc. Quyền sử dụng đất của A đã được cấp giấy chứng nhận, quyền sử dụng đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, trong thời hạn sử dụng. Như vậy, A có quyền chuyển nhượng đối với diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại các Điều 168, 174 và 188 Luật Đất đai năm 2013.

[2.2.2] Đối với Khu đất 2, A được UBND thành phố Đà Nẵng 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 của Khu đất 2, A đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 2.502,1m<sup>2</sup>; diện tích đất còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận là 17.661,9m<sup>2</sup>. Tổng số tiền A đã nộp cho Khu đất này và cho công tác đền bù giải tỏa tổng cộng là 16.279.865.570 đồng (bút lục 864 đến 716). Tại điểm c khoản 2.1 Điều 2 Hợp đồng đặt cọc, các bên đã thỏa thuận: “Trong trường hợp bên nhận cọc không thể cung cấp GCNQSDĐ đất của Khu đất 2 trong thời hạn

quy định tại Điều 2 (2.1b), thì Các bên tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng đối với Khu đất 1 như quy định tại Điều 2 (2.1b). Trong thời hạn 15 (mười lăm) tháng kể từ ngày công chứng Hợp đồng chuyển nhượng Khu đất 1, Bên nhận cọc phải hoàn tất việc thực hiện thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Khu đất 2”. Như vậy, theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc thì trong thời hạn 15 tháng kể từ ngày công chứng chuyển nhượng đối với Khu đất 1 (không trễ hơn ngày 31.8.2022) A có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận và công chứng hợp đồng chuyển nhượng đối với Khu đất 2. Thời điểm phát sinh tranh chấp hợp đồng đặt cọc hai bên chưa công chứng chuyển nhượng đối với Khu đất 1 và cũng chưa hết thời hạn công chứng chuyển nhượng đối với Khu đất 2 và cũng không có căn cứ nào xác định Khu đất 2 thuộc trường hợp không được cấp giấy chứng nhận. Do đó, Công ty B cho rằng A chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi Khu đất 2 chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã vi phạm điều cấm của pháp luật là không có cơ sở.

[2.2.3] Về ý kiến của B cho rằng diện tích đất A chuyển nhượng cho B là khu đất đang có tranh chấp với UBND TP Đà Nẵng theo Thông báo thụ lý số: 17/2019/TLST-HC ngày 29/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng. Như đã phân tích tại [2.1.1] đối tượng tranh chấp của các bên là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và giải quyết khoản tiền đã đặt cọc theo hợp đồng, không tranh chấp đối với 15ha đất thuộc quyền sử dụng của A. Ngoài ra, thực hiện Văn bản số: 3538/UBND-ĐTĐT ngày 28.6.2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc xử lý kiến nghị của doanh nghiệp liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chấm dứt Dự án đầu tư nhà máy thép A. Ngày 04.7.2022, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng có Văn bản số: 2766/STNMT-CCQLĐĐ thông báo để A được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản hợp pháp gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác theo quy định của pháp luật trong thời hạn 24 tháng. Do đó, Công ty B cho rằng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc đang có tranh chấp là không có cơ sở.

[2.2.4] Về tài liệu gồm các Vi bằng do A cung cấp các Vi bằng số: 648/2022/VB-TPLTT ngày 21.11.2022; 649/2022/VB-TPLTT ngày 21.11.2022 và 101/2023/VB-TPLTT ngày 21.11.2022 do Văn phòng Thừa phát lại thành lập. Các Vi bằng này ghi nhận nội dung là các tin nhắn Viber, Zalo nhóm chat thể hiện trên điện thoại của ông Huỳnh Văn T, Chủ tịch HĐQT A, bà Phạm Thị Thu S, Phó Tổng giám đốc A với ông Nguyễn Tâm T3, Chủ tịch HĐQT B, bà Huỳnh Thị Bạch Y, Kế toán trưởng B và các ông (bà) Đỗ Tú A1, Cao Thị Hồng L1, Nguyễn Tiến H4, Hoàng Nhật Q, Huỳnh Nhật P1, N1, Y, Anh V, Tường V1, Tuấn A1 là nhân sự của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B. Việc lập các Vi bằng trên của Văn phòng Thừa phát lại T2 theo đúng quy định tại các Điều 36, 37, 38, 39 và 40 Nghị định số: 08/2020/NĐ-

CP ngày 08.01.2020 của Chính phủ về tổ chức và hoạt động của Thừa phát lại, do đó là nguồn chứng cứ để Tòa án xem xét khi giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 36 Nghị định này và Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2.5] Quá trình giải quyết vụ án và tại đơn kháng cáo B không phản đối đối với nội dung các tin nhắn giữa hai bên, chỉ cho rằng bà Đỗ Tú A1 và ông Nguyễn Tiến H4 không làm việc cho B và không có giấy ủy quyền của người đại diện theo pháp luật của B. Thực tế bà Đỗ Tú A1 là Phó Tổng giám đốc phụ trách tài chính của Công ty CP Đầu tư Xây dựng B và theo Điều lệ Công ty B (sửa đổi, bổ sung lần 5) được thông qua ngày 31.12.2021 thì về cơ cấu cổ đông của Công ty CP B gồm: Công ty CP Đầu tư Xây dựng B góp 14.248.000 cổ phần, giá trị 1.424.800.000.000 đồng do ông Nguyễn Tâm T3 đại diện vốn góp, chiếm **99,98% vốn góp**; ông Nguyễn Tâm T2 và ông Nguyễn Anh H3 mỗi người 1.000 cổ phần, chiếm tỉ lệ **0,01 % vốn góp**. Như vậy, thực tế với tỉ lệ **chiếm 99,98%** vốn góp vào B thì Công ty CP Đầu tư Xây dựng B là cổ đông có quyền chi phối, quyết định toàn bộ hoạt động của Công ty CP B, nên bà Đỗ Tú A1 tham gia vào quá trình thương thảo, thỏa thuận hợp đồng là có cơ sở. Ngoài ra, tin nhắn thể hiện tại các Vi bằng do Văn phòng Thừa phát lại thành lập nói trên thể hiện, trước khi tiến hành ký Hợp đồng đặt cọc ngày 12.8.2022, thông qua nhóm trao đổi qua ứng dụng Viber đại diện hai bên đã bắt đầu trao đổi, làm việc với nhau về các điều, khoản, quyền, nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng đặt cọc từ thời điểm tháng 5.2022, trong đó ban đầu B đề nghị để bên nhận chuyển nhượng là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B. Do đó, A gửi các tài liệu trong quá trình làm việc vào cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B tại Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, khi A tiến hành xong Đại hội đồng cổ đông, hoàn thiện tài liệu thì Công ty B đề nghị được đổi tên bên nhận chuyển nhượng là Công ty B hoặc đơn vị thứ 3 do B chỉ định. Chính vì vậy, A đã điều chỉnh lại Biên bản/Nghị quyết đại hội đồng cổ đông ngày 15.7.2022 bên nhận chuyển nhượng là Công ty CP B. Và kết quả là Hợp đồng đặt cọc được người đại diện theo pháp luật của A, B ký kết xác lập trên cơ sở các nội dung đã trao đổi, thống nhất của những đại diện hai bên qua nhóm trao đổi qua ứng dụng Viber nêu trên. Do đó, ý kiến của B cho rằng Biên bản/Nghị quyết đại hội đồng cổ đông ngày 15.7.2022 v/v chuyển nhượng sai đối tượng là không có căn cứ.

[2.2.6] Về Biên bản ĐHĐCĐ, Nghị quyết của ĐHĐCĐ của A ngày 15.7.2022: A họp Đại hội cổ đông bất thường thông qua nội dung chuyển nhượng tài sản của Công ty. Đại hội có sự tham gia của 10/16 cổ đông nắm giữ 24.775.808 cổ phần có quyền biểu quyết, tương ứng 91,764% vốn Điều lệ A (bao gồm cả ông Huỳnh Văn T - CTHĐQT). Theo quy định tại Điều 135, 141 Luật Doanh nghiệp và Điều 18 Điều lệ A thì đủ điều kiện để tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông. Đại hội đã ra Nghị quyết cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng 15ha đất của Dự án nhà máy thép A với tỷ



lệ biểu quyết tán thành là 100%. Biên bản họp và Nghị quyết Đại hội cổ đông bất thường của A được thông qua và ban hành phù hợp với quy định tại Điều 143, 144, điểm i khoản 1 Điều 146 Luật Doanh nghiệp và Điều 20 Điều lệ A. Quá trình giải quyết vụ án A cung cấp Biên bản họp có đầy đủ chữ ký của các cổ đông tham gia và Nghị quyết đã có hiệu lực thi hành, đến nay cũng không có cổ đông nào của A tranh chấp đối với Nghị quyết trên.

[2.2.7] Theo điểm a, khoản 1.2 Điều 1; điểm a,b khoản 2.1 Điều 2 Hợp đồng đặt cọc quy định: Từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc ngày 12.8.2022 đến **15/8/2022** A phải cung cấp cho B 01 (một) bộ hồ sơ gồm các tài liệu gồm: *Giấy CNQSDĐ, Tờ khai lệ phí trước bạ, Thông báo nộp thuế, phí & lệ phí của Khu đất 1 (13ha, Bản sao công chứng); Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Điều lệ công ty bản cập nhật mới nhất, CCCD/CMND người đại diện theo pháp luật của A (Bản sao công chứng); Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông, Quyết định/Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông có chữ ký của tất cả cổ đông Công ty thông qua/cho phép chuyển nhượng Khu đất Dự án phù hợp với quy định tại Điều lệ của A (Bản gốc)*, thì B phải thanh toán tiền đặt cọc đợt 1 là 93.000.000.000đ (tương ứng 10% giá trị chuyển nhượng) không trễ hơn **15/8/2022** và thanh toán tiền đặt cọc đợt 2 là 93.000.000.000đ (tương ứng 10% giá trị chuyển nhượng) không trễ hơn **31/8/2022** vào tài khoản tạm khóa và A tiến hành ký kết và thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho B hoặc bất kỳ bên nào được B chỉ định và không trễ hơn ngày **31.8.2022**. Như vậy, A phải hoàn tất nghĩa vụ cung cấp đúng, đầy đủ cho B 01 (một) bộ hồ sơ gồm các tài liệu trên không trễ hơn ngày **15/8/2022** thì B mới phải chuyển tiền đặt cọc đợt 1 và chuyển tiền đặt cọc đợt 2 không trễ hơn ngày **31/8/2022**; Và khi B hoàn tất nghĩa vụ chuyển tiền đặt cọc đợt 1 và đợt 2 thì mới đến nghĩa vụ của A tiến hành ký kết công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các thủ tục tiếp theo.

[2.2.8] Hợp đồng đặt cọc không quy định cụ thể về cách thức, phương thức giao nhận tài liệu. Tuy nhiên, qua nội dung tin nhắn của các bên thể hiện tại các Vi bằng do Văn phòng Thừa phát lại thành lập thể hiện, việc cung cấp tài liệu đã được A thực hiện từ thời điểm tháng 5.2022, bên cạnh hình thức trao đổi, gửi tài liệu, hình ảnh qua nhóm Viber, Zalo, A đã cung cấp hồ sơ đợt 2 qua dịch vụ bưu điện theo yêu cầu của bên B vào ngày 25.7.2022 (bút lục 313, 368 đến 370). Sau khi nhận được tài liệu, B đã yêu cầu bổ sung các giấy tờ còn thiếu và ngày 05.8.2022, 09.8.2022, nhân viên B đến nhận trực tiếp hồ sơ bổ sung của A cho B tại Tòa nhà O1 của A số 01 Q1, quận P, thành phố Đà Nẵng (bút lục 228, 360, 368, 370). Đồng thời A còn gửi thêm các tài liệu ngoài quy định tại hợp đồng như đề nghị của B theo phiếu gửi bưu điện mã VTP16723253xxxx ngày 11.8.2022 và VTP 169900766xxxx ngày 15.8.2022. Việc giao nhận, yêu cầu bổ sung, gửi và xác nhận đã nhận tài liệu của B đều được thể

hiện cụ thể, chi tiết tại Vi bằng số: 468/2022/VB-TPLTT ngày 15.11.2022 (bút lục 322 đến 387). Do đó, A xác định đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ cung cấp tài liệu theo quy định tại điểm a khoản 1.2 Điều 1 và điểm a khoản 2.1 Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc ngay từ thời điểm ngày 15.8.2022 (ngày đặt cọc đợt 1) là có cơ sở. Ngoài ra, như đã phân tích tại phần [2.2.7] trên, A phải cung cấp cho B đầy đủ hồ sơ, tài liệu quy định tại điểm a, khoản 1.2 Điều 1; điểm a,b khoản 2.1 Điều 2 Hợp đồng đặt cọc thì B mới chuyển tiền đặt cọc đợt 1 và đợt 2. Ngày 16.8.2022 B đã chuyển tiền đặt cọc đợt 1 là 93.000.000.000đ (tương ứng 10% giá trị chuyển nhượng) đồng nghĩa với việc A đã hoàn thành nghĩa vụ cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu theo quy định tại điểm a khoản 2.1 Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc. Với những căn cứ nêu trên thì có cơ sở để xác định A đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình và theo quy định của hợp đồng đặt cọc thì B phải thanh toán tiền đặt cọc đợt 2 không trễ hơn ngày **31.8.2022**, để các bên ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Công ty B cho rằng A vi phạm nghĩa vụ cung cấp các tài liệu quy định tại khoản 2.1 (a) Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc và từ thời điểm A thông báo chấm dứt thực hiện Hợp đồng đặt cọc và cho đến nay vẫn chưa cung cấp đầy đủ tài liệu theo thỏa thuận như: Tờ khai trước bạ, thông báo nộp thuế, phí và lệ phí Khu đất 1 là không có cơ sở.

[2.2.9] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của B còn cho rằng do các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho A có *“thời hạn sử dụng lâu dài”* không đúng theo quy định của Luật đất đai nên cần thời gian để làm rõ vấn đề này, đồng nghĩa với việc B có quyền chưa thực hiện nghĩa vụ phải thanh toán nghĩa vụ đã đến hạn của mình, tạm thời hoãn nghĩa vụ chuyển tiền đặt cọc đợt 2. Xét thấy, như đã phân tích tại [2.1.1] B đã biết rõ: *Toàn bộ Khu đất là đất khu công nghiệp, với thời hạn sử dụng lâu dài*, do đó tại điểm b khoản 2.1 Điều 2 Hợp đồng đặt cọc các bên đã thỏa thuận giải quyết vấn đề này, cụ thể: *trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng*, A có nghĩa vụ thực hiện việc chuyển đổi thời hạn sử dụng đất lâu dài tại các giấy chứng nhận 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 mươi) năm kể từ ngày A được cấp sổ lần đầu. Việc thực hiện chuyển đổi thời hạn sử dụng đất lâu dài tại các giấy chứng nhận thành đất có thời hạn sử dụng đất là **50** (năm mươi) là sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại công chứng và trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại công chứng thì B phải thanh toán tiền đặt cọc đợt 2 không trễ hơn ngày **31.8.2022** như phân tích trên. Do đó đại diện B cho rằng B có quyền chưa thực hiện nghĩa vụ chuyển tiền đặt cọc đợt 2 là không đúng thỏa thuận của hai bên tại Hợp đồng đặt cọc.

[2.2.10] Theo nội dung tin nhắn trao đổi giữa các bên trước thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện tại Vi bằng số: 648/VB-TPLTT

lập ngày 15.11.2022 và tại Văn bản số: 1291/022/CV/TNL ngày 20.10.2022 của B, việc B không chuyển tiền cọc, không ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng là do B không thu xếp được vốn, chưa có văn bản bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng. Tuy nhiên, tại Hợp đồng đặt cọc, hai bên không thỏa thuận xác định văn bản cam kết bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng là điều kiện để B chuyển tiền đặt cọc đợt 2 và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nếu chưa có văn bản này thì chưa chuyển tiền đặt cọc đợt 2 vào ngày 31.8.2022. Ngược lại, tại khoản 2.2 Điều 2 Hợp đồng đặt cọc, quy định B có nghĩa vụ đảm bảo thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất Khu đất Dự án của A do có các Ngân hàng tài trợ/thu xếp nguồn vốn chi trả để chi trả cho việc này. Theo Văn bản số: 178/CC3 ngày 25.9.2023 của Phòng Công chứng số 3 - Thành phố Đà Nẵng là nơi B lựa chọn để hai bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho biết: *“Văn bản cam kết bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng đối với Hợp đồng đặt cọc nếu có chỉ là thỏa thuận của các bên giao kết hợp đồng, không phải là tài liệu bắt buộc phải có khi các bên yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phòng Công chứng số 3 không yêu cầu Công ty Cổ phần B phải cung cấp văn bản này”*. Do đó, người đại diện hợp pháp của B tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng Phòng Công chứng số 3 yêu cầu cung cấp bổ sung thêm cam kết bảo lãnh của Ngân hàng, nằm ngoài tài liệu mà hai bên đã thỏa thuận và dự liệu trong Hợp đồng đặt cọc được xem là thực hiện hợp đồng khi hoàn cảnh thay đổi làm ảnh hưởng đến việc thực hiện nghĩa vụ của B nên các bên phải thỏa thuận lại, gia hạn thời gian để B làm việc với Ngân hàng nhằm thu xếp văn bản cam kết bảo lãnh thanh toán là không có căn cứ, không đúng quy định về quy định việc thực hiện hợp đồng khi có hoàn cảnh thay đổi cơ bản theo Điều 420 Bộ luật dân sự 2015. Thực tế A cũng đã tạo điều kiện gia hạn cho B đến ngày 30/10/2022 để A thanh toán tiền đặt cọc đợt 2 và hai bên ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng (Công văn số: 030/2022/CV-DNY 29/9/2022, Công văn số: 1110/2022/CV-PA 11/10/2022, Công văn số: 1410/2022/CV-DNY 14/10/2022, Công văn số: 1710/2022/CV-PA 17/10/2022) nhưng B vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền đặt cọc đợt 2. Do vậy, A đã thông báo chấm dứt thực hiện hợp đồng đối với B là có căn cứ, phù hợp với thỏa thuận của các bên tại khoản 4.3 Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc.

[2.2.11] Với những căn cứ như đã nêu trên thì lỗi dẫn đến việc không thực hiện được mục đích của Hợp đồng đặt cọc là thuộc về B và B phải bị mất số tiền đặt cọc đợt 1 là 93.000.000.000 đồng theo nội dung thỏa thuận của các bên tại khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc và khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015. Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của A đối với nội dung này là có cơ sở. B kháng cáo yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trả lại cho B 93.000.000.000 đồng đã đặt cọc là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về kháng cáo của nguyên đơn A.

[3.1] Về yêu cầu trả tiền lãi: Hợp đồng mà các bên ký kết là Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc giải quyết về quyền và nghĩa vụ phải tuân thủ quy định về đặt cọc, phạt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự. Các bên cũng không có thỏa thuận trả lãi chậm thanh toán trong hợp đồng, việc chuyển nhượng các khu đất chưa hoàn tất nên chưa phát sinh nghĩa vụ trả lãi của bên đặt cọc theo quy định tại Điểm 3.2 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc. Do đó, A kháng cáo yêu cầu B phải trả tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 306 Luật Thương mại tạm tính từ ngày 01.09.2022 đến ngày 08.12.2023 với số tiền là 16.220.856.164 đồng (tương ứng 13,75%/năm) là không có căn cứ để chấp nhận.

[3.2] Đối với khoản tiền lãi phát sinh từ số tiền 93.000.000.000 đồng đang được ZBank phong tỏa trong tài khoản tạm khóa tính đến ngày 08.12.2023 là 5.350.663.844 đồng. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm A không tranh chấp, cấp sơ thẩm chưa thụ lý giải quyết yêu cầu về khoản tiền lãi này. Do đó, HĐXX cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét đối với khoản tiền này theo kháng cáo của A.

[4] Từ những phân tích nhận định trên, xét thấy Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố “*Tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu*” của B đối với A; Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” của A đối với B. Tuyên bố B bị mất số tiền đặt cọc đợt 1 là 93.000.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc là có căn cứ. Trong quá trình giải quyết phúc thẩm đại diện hợp pháp, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì khác để chứng minh cho nội dung kháng cáo mình là có cơ sở. Do đó, HĐXX không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của A và B; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị không chấp nhận kháng cáo của A, chấp nhận kháng cáo của B, hủy bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định trên của HĐXX nên không được chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn và bị đơn mỗi Công ty phải chịu án phí phúc thẩm là 2.000.000đ do kháng cáo không được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần Thép A và bị đơn Công ty Cổ phần B;

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

- Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 217, 147, 227, 228, 244, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119, 122, 131, 328, 401 và 407 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 166, 174 và 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH12 ngày 30.12.2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về thu, nộp, miễn, giảm, quản lý án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

**1.** Không chấp nhận yêu cầu phản tố “*Tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu*” của Công ty Cổ phần B đối với Công ty Cổ phần Thép A.

**2.** Đình chỉ giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại tương ứng khoản tiền phạt cọc của Công ty Cổ phần B. Công ty Cổ phần B 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 Thép A đối với Công ty Cổ phần B.

3.1. Tuyên bố Công ty Cổ phần B 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 B và Công ty Cổ phần Thép A.

3.2. Số tiền đặt cọc đợt 1 là 93.000.000.000 đồng đang được Ngân hàng TMCP Z quản lý và phong tỏa tại tài khoản số: 265060293 theo Hợp đồng dịch vụ tài khoản tạm khóa số: 1608/HĐTK/TNL-DNY-Z ngày 16.8.2022 giữa Công ty Cổ phần B, Công ty Cổ phần Thép A và Ngân hàng TMCP Z. Khi bản án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng TMCP Z có nghĩa vụ chuyển số tiền này vào tài khoản chỉ định số: 56010000113423 của Công ty Cổ phần Thép A tại Ngân hàng TMCP Z- Chi nhánh Hải Vân Đà Nẵng.

3.3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 khởi kiện của Công ty Cổ phần Thép A về việc yêu cầu Công ty Cổ phần B phải trả tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán với số tiền là 16.220.856.164 đồng.

## 5. Về án phí:

### 5.1. Án phí sơ thẩm:

- Buộc Công ty Cổ phần B phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm không có giá ngạch là 3.000.000 đồng và án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch tính trên số tiền phải trả là 201.000.000 đồng. Tổng số tiền án phí phải chịu là 204.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 147.300.000 đồng theo Biên lai thu số 0007xxx ngày 04.01.2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu. Số tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, Công ty Cổ phần B còn phải nộp tiếp là 56.700.000 đồng.

- Buộc Công ty Cổ phần Thép A phải chịu án phí kinh doanh thương mại có giá ngạch tính trên phần yêu cầu không được chấp nhận là 124.220.856 đồng. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm Công ty Cổ phần Thép A đã nộp là 101.522.363 đồng theo Biên lai thu số 0006xxx ngày 11.11.2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu. Số tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, Công ty Cổ phần Thép A còn phải nộp tiếp là 22.698.493 đồng.

### 5.2. Án phí phúc thẩm:

Công ty Cổ phần Thép A phải chịu 2.000.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000đ, theo biên lai thu số 0000xxx ngày 03/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, Tp Đà Nẵng.

Công ty Cổ phần B phải chịu 2.000.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000đ, theo biên lai thu số 0000xxx ngày 03/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, Tp Đà Nẵng.

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

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

### Nơi nhân:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Chi Cục THADS quận Hải Châu;
- Tòa án nhân dân quận Hải Châu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

**Cao Văn Hiếu**

