

Bản án số: 50/2022/KDTM-PT

Ngày: 12 - 8 - 2022

V/v: *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Vân

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Duyên

Ông Vũ Ngọc Huynh

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2022/TLPT-KDTM ngày 23 tháng 5 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2022/KDTM-ST ngày 18 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2792/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty K (gọi tắt là K); địa chỉ: 15F, No. 110, San Duo 4th Rd. Kaohsiung, 80247 Taiwan.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trương Ái B, sinh năm: 1972; địa chỉ: 10/47, đường 277, M, Phường 2, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/4/2021)

Bị đơn: Công ty L (gọi tắt là Công ty L); địa chỉ: Phòng 03-02, Tầng 3, Canary Plaza, số 5, Đại lộ Bình Dương, phường B, Thành phố T, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

+ Ông Lưu Tiến D; địa chỉ: Phòng V1601-04, Tòa nhà P, 83B, L, quận H, thành phố Hà Nội;

+ Ông Phan Văn Công D: địa chỉ: Phòng 1102, Tòa nhà M, 235, Đ, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh;

+ Ông Nguyễn Minh T, địa chỉ: Phòng 1102, Tòa nhà M, 235, Đ, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh,

+ Ông Dương Minh Ng, sinh năm 1970, địa chỉ: A141P, đường Bình Nhâm 15, khu phố B, phường B, thành phố Th, tỉnh Bình Dương

Là những người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/10/2021).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Công ty Cổ phần Khu công nghiệp N (gọi tắt là Công ty KCN N), địa chỉ: Đường ĐT 747b, khu phố L, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tấn H, chức vụ: Trợ lý ban giám đốc, là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 14/12/2021).

+ Công ty TNHH K Việt Nam (gọi tắt là K Việt Nam); Địa chỉ: Lô J1, J3, J5, J6, đường N1-N2-D2, Khu công nghiệp N, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đỗ Thanh Tuấn, địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 03/12/2021).

Người kháng cáo: Nguyên đơn Công ty K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan công ty King Poine Việt Nam.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong toàn bộ quá trình tố tụng đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 04/6/2018, K và Công ty L ký Hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu tài sản trên đất và quyền sử dụng đất tại số J2, J3, J5, J6, đường N1-N2-D2, Khu công nghiệp N, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương, quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng là của Công ty L thuê của Công ty KCN N. Các điều khoản chính của hợp đồng như sau:

+ Diện tích quyền sử dụng đất: 52.250m² do Công ty L thuê của Công ty KCN N; đã trả tiền thuê một lần, thời hạn thuê đến ngày 24/10/2014; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cấp ngày 21/5/2010.

+ Tài sản trên đất do Công ty L xây dựng gồm: Nhà xưởng và xưởng chính có tổng diện tích là 3.845m²; Nhà văn phòng có diện tích xây dựng là 281,8m² (diện tích sàn xây dựng 797,4m²) và các hạng mục khác bao gồm: Căn tin; nhà bảo trì + máy nghiền DKJ + DKJ lỏng +khu phụ trợ; nhà rửa; hồ lọc, hồ nước; kho than đá + bãi than + lò luyện +máy nghiền +kho thành phẩm; trạm biến thế, bể nước ngầm, nhà bơm; nhà xe 02 bánh; nhà bảo vệ có tổng diện tích xây dựng là 4.430m, diện tích sàn xây dựng 4.808m²

+ Tổng giá trị chuyển nhượng là 83.500.725.000 đồng (tương đương 3.657.500 USD); đặt cọc số tiền tương đương 30% giá trị hợp đồng.

+ Trường hợp bên chuyển nhượng đòi ý không chuyển nhượng thì phải trả lại tiền cọc, bồi thường số tiền tương đương số tiền đặt cọc và các thiệt hại phát sinh khác. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì phải chịu mất tiền cọc.

+ Các thỏa thuận khác:

Hợp đồng này sẽ chấm dứt hiệu lực vào ngày hợp đồng chuyển nhượng được ký tại phòng công chứng hoặc 04 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này, tùy trường hợp nào xảy ra trước.

Công ty L sẽ hoàn trả tiền cọc cho K trong trường hợp việc chuyển nhượng không thể thực hiện được mà không phải do lỗi của bên nào.

+ Thực hiện hợp đồng: Ngày 06/6/2018, K đã chuyển khoản số tiền đặt cọc 30% giá trị hợp đồng (1.097.250 USD) cho Công ty L theo thỏa thuận.

Theo nội dung hợp đồng thì Công ty L phải ký, cung cấp các giấy tờ, và thực hiện thủ tục pháp lý cần thiết (theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và Công ty KCN N) để K thành lập Công ty con tại Việt Nam (tại địa chỉ đất nhận chuyển nhượng), sau đó Công ty con của K sẽ ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với Công ty L tại văn phòng công chứng. Tuy nhiên, Công ty L trì hoãn việc cung cấp các giấy tờ có liên quan (bản sao sổ đất, thủ tục đăng ký chuyển trụ sở đi nơi khác của Công ty L...) nên việc thành lập Công ty con của K không thực hiện được và không ký hợp đồng nhận chuyển nhượng trong thời hạn 04 tháng như đã thỏa thuận. Đến ngày 20/9/2018, Công ty L đề nghị được gia hạn thời hạn ký hợp đồng thêm 45 ngày và được K đồng ý (tức là thời hạn hợp đồng đặt cọc được kéo dài đến ngày 19/11/2018).

Đến ngày 28/11/2018, K, Công ty Lutan Luas và Công ty KCN N ký lại thỏa thuận ba bên với nội dung cơ bản như sau:

+ K sẽ thành lập công ty con 100% vốn nước ngoài tại Việt Nam và công ty này là “Bên nhận chuyển nhượng” để tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc đã ký với Công ty L vào ngày 04/6/2018.

+ Phí quản lý: “Bên nhận chuyển nhượng nộp mỗi năm số tiền Việt Nam quy ra tương đương 15.805,63 đô la Mỹ, kể từ tháng 12/2019, sau mỗi 05 năm phí quản lý tăng 10%. Chi phí xử lý nước thải tính bằng tiền Việt Nam tương đương 0,25 đô la Mỹ/m³. Các loại thuế và chi phí khác thực hiện theo quy định của pháp luật.

+ Thỏa thuận có hiệu lực vào ngày ký, chấm dứt vào ngày hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng hoặc hợp đồng thuê lại đất mới, tùy thuộc vào ngày nào đến sau (ngày hết hạn).

Ngoài ra, văn bản thỏa thuận ba bên còn có các quy định khác về quyền và nghĩa vụ của các bên.

Căn cứ Thỏa thuận ba bên nêu trên, K tiếp tục tiến hành các thủ tục cần thiết để thành lập Công ty con tại Việt Nam, đồng thời Công ty L cũng đã hoàn thiện các hồ sơ pháp lý cần thiết.

Ngày 12/12/2018, Công ty L Việt Nam được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mới thay đổi trụ sở chính của Công ty L Việt Nam lô J2, J3, J5, J6, đường N1 N2-D2, Khu công nghiệp N, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương đến địa chỉ mới tại Phòng 03-02, tầng 3 Canary Plaza, số 5, Đại lộ Bình Dương, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Ngày 05/01/2019, K đã thành lập xong công ty 100% vốn nước ngoài tại Việt Nam là Công ty TNHH K Việt Nam (K Việt Nam) được Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 1099937224; trụ sở chính của K Việt Nam là lô J2, J3, J5, J6, đường N1-N2-D2, Khu công nghiệp N, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Ngày 22/01/2018, K Việt Nam được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh tại địa chỉ lô J2, J3, J5, J6, đường N1-N2-D2, Khu công nghiệp N, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Ngày 14/02/2019, Công ty Lutan Luas được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CQ010827 (đăng ký cấp lại do có bổ sung quyền sở hữu tài sản trên đất từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ngày 21/5/2010).

Sau đó, đại diện K liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh, Cục thuế tỉnh và Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Gái để xúc tiến các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật để ký hợp đồng. Tuy nhiên, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế không đồng ý cho hai bên “chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê”, vì còn nhiều vướng mắc nên phải tạm hoãn lại việc chuyển nhượng. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Gái cũng không đồng ý “ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê”, cần có ý kiến của cơ quan có thẩm quyền.

Đến đầu tháng 12/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương, Cục Thuế tỉnh Bình Dương và Công ty KCN N thống nhất hướng dân thực hiện các thủ tục để thực hiện hợp đồng là phải ký lại:

- Thỏa thuận ba bên mới giữa Công ty L, K Việt Nam và Công ty KCN N (thay thế thỏa thuận ba bên ký ngày 28/11/2018).

- Hợp đồng ký quỹ;

- Hợp đồng giá trị quyền thuê đất (xác định giá trị quyền thuê đất trong thời hạn còn lại của Công ty L).

- Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền quyền sử dụng đất thuê). Lục

- Thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng thuê đất (giữa Công ty L và Công ty KCN N).

- Hợp đồng thuê lại đất mới (giữa K Việt Nam và Công ty KCN N).

- Sau khi có hướng dẫn, K yêu cầu Công ty L đến văn phòng công chứng để ký hợp đồng (chuyển nhượng tài sản trên đất), đến Công ty KCN N để ký lại thỏa thuận ba bên, xác định giá trị quyền thuê đất, chấm dứt hợp đồng thuê nhưng Công ty L đưa ra yêu cầu tăng giá lên 30% so với hợp đồng đặt cọc thì mới đồng ý (từ 71 USD/m² lên 91USD/m²). Ngày 23/12/2020, K đồng ý giá mới là 91USD/m² nhưng sau đó Công ty L tiếp tục trì hoãn rồi nâng giá lên 110USD/m², 113USD/m²; hai bên còn tiếp tục thương lượng một thời gian dài nhưng vẫn không thỏa thuận được do thiếu thiện chí, hợp tác của Công ty L. Đại diện của K xác định thời điểm vi phạm hợp đồng của Công ty L vào ngày 15/12/2020 (gửi mail yêu cầu tăng giá lên 91USD/m²)

Thiệt hại mà K phải gánh chịu do hành vi vi phạm hợp đồng của Công ty L là rất lớn. Cụ thể tạm tính đến ngày khởi kiện là: Thiệt hại về lợi nhuận do không được sản xuất theo tiến độ, thiệt hại doanh thu vì không có nhà xưởng để hoạt động là 102.740.000.000 đồng; Thiệt hại về lương trả cho công nhân viên trong thời gian đã ký hợp đồng lao động nhưng phải chờ đợi Công ty L bàn giao nhà xưởng là 4.395.863.535 đồng; Thiệt hại do không có nhà xưởng sản xuất, phải ký hợp đồng thuê văn phòng và nhà kho tạm của đơn vị khác là 4.733.747.480 đồng; Thiệt hại do chi phí tư vấn và tranh tụng là 1.789.544.153 đồng; Thiệt hại do chênh lệch chi phí tôn tạo, trùng tu, sửa chữa nhà xưởng bị bỏ hoang, hư hỏng, xuống cấp, thiệt hại tiền mua sắm, khấu hao máy móc do không sử dụng được là 8.180.844.832 đồng.

Nay, K khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty L phải thực hiện hợp đồng đặt cọc ký ngày 04/6/2018 và thỏa thuận ba bên ký ngày 28/1/2018

- Nếu không thực hiện thì phải trả lại cho K số tiền cọc là 1.097.250 USD và bồi thường số tiền 1.097.250 USD theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc.

- Rút yêu cầu về việc buộc Công ty L phải bồi thường những thiệt hại và tổn thất phát sinh khác (đã nêu ở trên).

Trong quá trình tố tụng, những người đại diện hợp pháp của bị đơn . trình bày:

Thông nhất với ý kiến của nguyên đơn (K) về nội dung Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do nguyên đơn và bị đơn (Công ty L) ký vào ngày 04/6/2018.

Ngày 06/6/2018, nguyên đơn chuyển khoản cho bị đơn một phần tiền đặt cọc là 24.967.923.750 đồng (còn thiếu 82.293.750 đồng so với thỏa thuận là 30% giá trị hợp đồng).

Về việc thành lập Công ty con của nguyên đơn để thực hiện hợp đồng: Bị đơn có hợp tác và cung cấp các giấy tờ cần thiết mà nguyên đơn yêu cầu. Tuy nhiên, nguyên đơn không thành lập được Công ty con trong thời hạn đã thỏa thuận để có thể ký kết hợp đồng chính thức tại văn phòng công chứng.

Ngày 20/9/2018, nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận về việc gia hạn Hợp đồng đặt cọc thêm 45 ngày tính từ ngày 20/9/2018 (tức là gia hạn đến hết ngày 04/11/2018). Đến hết ngày 04/11/2018, nguyên đơn vẫn chưa thành lập được Công ty con của nguyên đơn tại Việt Nam để hai bên ký kết hợp đồng. Do đó, Hợp đồng đặt cọc đã hết thời hạn vào ngày 04/11/2018 theo thỏa thuận với lỗi của nguyên đơn là đã không thực hiện được nghĩa vụ thành lập Công ty con của mình.

Bị đơn vẫn có thiện chí thực hiện hợp đồng nên đến ngày 28/11/2018, bị đơn, nguyên đơn, và Công ty KCN N ký văn bản thỏa thuận ba bên với những điều khoản chính như nguyên đơn trình bày

Ngày 22/01/2019, tức là hơn hai tháng sau khi Hợp đồng đặt cọc đã chấm dứt hiệu lực, Công ty con của nguyên đơn mới được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Sau khi Công ty con của nguyên đơn được thành lập, nguyên đơn và bị đơn đã tiến hành soạn thảo và thương lượng Hợp đồng chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Thỏa thuận ba bên.

Tuy nhiên, vào cuối tháng 3/2019, khi nguyên đơn trình dự thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ cho văn phòng công chứng, đồng thời làm việc với Sở Tài nguyên và Môi trường và Cục thuế tỉnh Bình Dương để thực hiện Thỏa thuận ba bên, thì nguyên đơn phát hiện là giao dịch chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ là đối tượng của Thỏa thuận ba bên không thể thực hiện được theo quy định của pháp luật và các cơ quan quản lý Nhà nước cũng không cho phép thực hiện: Sở Tài nguyên và Môi trường và Cục thuế tỉnh Bình Dương cũng không chấp nhận giao dịch chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Hợp đồng thuê lại đất quy định tại Thỏa thuận ba bên. Hai cơ quan quản lý Nhà nước này đưa ra hướng dẫn là bị đơn phải chấm dứt, thanh lý Hợp đồng thuê lại đất và trả lại thửa đất cho Công ty KCN N, sau đó Công ty con của nguyên đơn sẽ ký hợp đồng thuê lại đất mới với Công ty KCN N và Công ty con của nguyên đơn sẽ thanh toán tiền thuê đất cho thời hạn thuê còn lại.

Sau đó, nguyên đơn cố gắng tìm một văn phòng công chứng khác với hy vọng sẽ có thể công chứng được Hợp đồng chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ nhưng vẫn không thực hiện được.

Ngày 30/8/2019, nguyên đơn gửi cho bị đơn các dự thảo hợp đồng mới, theo đó nguyên đơn yêu cầu giao dịch phải được thực hiện thông qua hai hợp đồng là Hợp đồng mua bán tài sản và Văn bản thỏa thuận giá trị quyền thuê đất đối với thời gian thuê còn lại.

Ngày 20/9/2019, sau khi thảo luận nội bộ, bị đơn thông báo cho nguyên đơn biết rằng bị đơn đồng ý theo hướng thực hiện giao dịch thông qua việc sử dụng hai dự thảo hợp đồng nêu trên mà nguyên đơn gửi và sử dụng phòng công chứng mà nguyên đơn đề xuất. Bị đơn sẽ gửi lại dự thảo được sửa đổi bởi Luật sư của bị đơn.

Ngày 15/10/2019, sau khi nhận được dự thảo sửa đổi từ bị đơn thì nguyên đơn không chấp nhận các sửa đổi này vì cho rằng dự thảo của nguyên đơn đã

được văn phòng công chứng soạn và được Sở Tài nguyên và Môi trường chấp thuận. Vì vậy, nguyên đơn đưa ra 03 lựa chọn cho bị đơn:

1. Ký dự thảo gốc mà nguyên đơn đã gửi và sau đó nguyên đơn sẽ thanh toán đợt 2 trong vòng 03 ngày làm việc; nguyên đơn sẽ đảm nhiệm việc thay đổi tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản và thu xếp phòng công chứng;

2. Ký dự thảo sửa đổi mà bị đơn gửi nhưng bị đơn phải cam kết là việc thay đổi tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản sẽ thực hiện được và bị đơn sẽ phải thu xếp phòng công chứng; hoặc

3. Ký dự thảo gốc của nguyên đơn gửi kèm theo phụ lục ghi nhận những điều khoản mà bị đơn muốn bổ sung.

Ngày 23/10/2019, bị đơn trả lời rằng mình sẽ lựa chọn phương án (3) nói trên. Cùng ngày 23/10/2019, nguyên đơn cũng xác nhận lựa chọn này của bị đơn, cho rằng đó là lựa chọn đúng đắn và yêu cầu bị đơn gửi bản phụ lục tiếng Việt để hoàn thiện dự thảo.

Ngày 07/11/2019, nguyên đơn, thông qua đại diện pháp lý là Công ty Luật Zico, yêu cầu bị đơn phải ký một thỏa thuận ba bên mới theo hướng bị đơn chuyển nhượng quyền thuê lại thửa đất cho Công ty con của nguyên đơn (“Thỏa thuận ba bên mới”). Theo cấu trúc này, bị đơn phải chấm dứt Hợp đồng thuê lại đất với Công ty KCN N và sau đó Công ty con của nguyên đơn sẽ ký Hợp đồng thuê lại đất mới.

Ngày 12/11/2019, bị đơn từ chối yêu cầu nêu trên của nguyên đơn: Bị đơn nêu rõ rằng suốt 01 năm qua bị đơn đã luôn lắng nghe và cố gắng đáp ứng mọi tư vấn từ Luật sư của nguyên đơn và đã phải chịu chi phí pháp lý đáng kể. Theo trao đổi trước đây với Luật sư cũ của nguyên đơn thì các bên đã tiến rất gần đến việc hoàn tất giao dịch, chỉ còn thiếu bản dịch tiếng Việt của dự thảo. Tuy nhiên, sau khi Công ty Luật Zico được chỉ định làm Luật sư mới của nguyên đơn, bị đơn lại được cung cấp những dự thảo hoàn toàn khác với cơ chế giao dịch khác và những thay đổi lớn. Bị đơn không muốn thương lượng lại những thay đổi lớn so với những gì đã thống nhất với luật sư cũ của nguyên đơn, trừ khi có một lý do thuyết phục nào để thay đổi cấu trúc giao dịch (như là yêu cầu của pháp luật).

Tóm lại, nguyên đơn yêu cầu bị đơn ký kết 06 hợp đồng (như nguyên đơn đã nêu) thay vì chỉ duy nhất 01 hợp đồng theo dự kiến lúc ban đầu khi ký Hợp đồng đặt cọc và bị đơn chỉ được nhận tiền chuyển nhượng sau khi đã ký hết 06 hợp đồng này

Và cần phải có ý kiến chấp thuận của Công ty KCN N. Đến ngày 31/8/2020, thì nguyên đơn mới có được sự chấp thuận của Công ty KCN N.

Sau khi nhận được sự chấp thuận của Công ty KCN N thì các bên tiến hành thương lượng các hợp đồng, thỏa thuận còn lại bao gồm:

Thỏa thuận ba bên mới; Hợp đồng ký quỹ;

Hợp đồng giá trị quyền thuê đất;

Hợp đồng mua bán tài sản (giữa nguyên đơn và bị đơn).

Văn bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê đất (giữa bị đơn và Công ty KCN N).

Hợp đồng thuê đất (giữa nguyên đơn và Công ty KCN N).

Trong thời gian từ 31/8/2020 đến khoảng tháng 02/2021, các bên tích cực thương lượng về rất nhiều vấn đề và chi tiết các quy định của các hợp đồng trên. Hai nội dung quan trọng được các bên quan tâm thương lượng là vấn đề thuế thu nhập doanh nghiệp mà bị đơn sẽ phải chịu phát sinh từ giao dịch với nguyên đơn và vấn đề điều chỉnh giá trị quyền thuê đất vì sự chậm trễ do nguyên đơn gây ra vì không thực hiện được giao dịch qua rất nhiều cấu trúc và tư vấn. Cuối cùng là các bên không thống nhất được về nội dung, các hợp đồng nêu trên và do vậy, đàm phán không thành và giao dịch không thực hiện được,

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đề nghị Tòa án tuyên bố nguyên đơn phải chịu mất tiền cọc.

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH K Việt Nam: Thống nhất với ý kiến của đại diện nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp N trình bày:

Quyền sử dụng đất thuê diện tích 52.250m² tại lô J2, J3, J5, J6 đường N1 N2-D2, khu công nghiệp N, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương: theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty L ngày 01/4/2019; tài sản gắn liền trên đất là thuộc quyền sở hữu của Công ty L Việt Nam.

Thỏa thuận ba bên ký ngày 28/11/2018 giữa Công ty L Việt Nam K và Công ty KCN N đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền thuê đất trong Khu công nghiệp.

Về quy trình chuyển nhượng đất trong khu công nghiệp cơ bản như sau:

Bước 1: Bên chuyển nhượng phải gửi công văn xin ý kiến của Công ty KCN N về việc chuyển nhượng (Công ty KCN N chấp nhận nếu bên nhận chuyển nhượng có ngành nghề phù hợp với phân khu chức năng được quy định trong khu công nghiệp); trường hợp giữa nguyên đơn (Công ty nước ngoài) và bị đơn trong vụ án này thì thỏa thuận ba bên ký ngày 28/11/2018 được xem như văn bản đồng ý của Công ty KCN N.

Bước 2: Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê tại văn phòng công chứng. Đối với pháp nhân nhận chuyển nhượng có vốn đầu tư nước ngoài thì hai bên phải có thêm văn bản thỏa thuận về chuyển nhượng giá trị tiền thuê đất đối với thời gian thuê đất còn lại.

Bước 3: Căn cứ vào hồ sơ do bên chuyển nhượng cung cấp, Công ty KCN N sẽ tiến hành soạn thảo và ký kết thỏa thuận ba bên (lúc này thỏa thuận ba bên

là giữa Công ty KCN N, Công ty con của nguyên đơn và Công ty L); ký thanh lý hợp đồng thuê lại đất với bên chuyển nhượng; ký lại Hợp đồng thuê lại đất mới bên nhận chuyển nhượng.

- Công ty KCN N chưa thực hiện tiếp “Thỏa thuận ba bên” . vì Công ty L và K Việt Nam chưa cung cấp đầy đủ hồ sơ theo quy định của Sở Tài nguyên và Môi trường và pháp luật để Công ty KCN N tiếp tục hỗ trợ các bước chuyển nhượng tiếp theo.

Như đã trình bày ở trên: kể từ thời điểm ký kết thỏa thuận ba bên (28/01/2018) đến nay giữa Công ty Lutan Luas và K chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản và giá trị tiền thuê đất đối với thời gian thuê đất còn lại thì Công ty KCN N không biết được lý do. Công ty L và K đã thực hiện được các khoản nào của Điều 6 Thỏa thuận ba bên” thì Công ty KCN N không được thông báo nên không nắm rõ.

Từ cuối năm 2017 đến đầu năm 2018 Công ty KCN N đã cho thuê lại đất đối với toàn bộ diện tích của khu công nghiệp với đơn giá 70 80USD/m². Do vậy, giá đất các Công ty chuyển nhượng đất kể từ thời điểm năm 2018 đến nay Công ty KCN N không được rõ.

Trong trường hợp Tòa án xét xử buộc hai bên phải thực hiện hợp đồng thì bên nhận chuyển nhượng phải ký kết thỏa thuận mới với Công ty KCN N. Vì lúc trước Công ty KCN N đã ký thỏa thuận với K (pháp nhân ở nước ngoài), nay theo đúng quy định để ra sổ đất cho K Việt Nam (Công ty con của K Enterprise Co.,Ltd) thì bắt buộc phải ký kết lại thỏa thuận ba bên mới (giữa Công ty L, King Peint Việt Nam và Công ty KCN N); thời điểm ký kết thỏa thuận ba bên cũ đã quá lâu, hiện tại Công ty KCN N đã có sự cập nhật tăng về mức phí xử lý nước thải, phí quản lý khi doanh nghiệp sử dụng đang áp dụng đối với các doanh nghiệp tái ký lại với Công ty KCN N. Công ty KCN N đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2022/KDTM-ST ngày 18 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

Căn cứ các Điều 5, 244, 227, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 4, 318 của Luật Thương mại;

Căn cứ các Điều 328, 408 và 420 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 169 và khoản 3 Điều 183 của Luật Đất đai;

Căn cứ Điều 39 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; Điều 389 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai (bổ sung khoản 3 Điều 39 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP).

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của K về việc buộc bị đơn Công ty TNHH L Việt Nam bồi thường thiệt hại.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn K;

3. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ký ngày 04/6/2018 giữa K và Công ty L: Thỏa thuận ba bên ký ngày 28/11/2018 giữa Công ty TNHH L Việt Nam, K và Công ty Cổ phần Khu công nghiệp N bị vô hiệu.

4. Buộc Công ty TNHH L Việt Nam phải trả lại cho K số tiền 1.097.250 USD, được quy đổi sang tiền đồng Việt Nam bằng 25.258.695.000 (Hai mươi lăm tỷ hai trăm năm mươi tám triệu sáu trăm chín mươi lăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn K

5.1. Không chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn Công ty L tiếp tục thực hiện hợp đồng.

5.2. Không chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn Công ty L trả cho nguyên đơn K số tiền tương đương tiền đặt cọc 1.097.250 USD, được quy đổi sang tiền đồng Việt Nam bằng 25.258.695.000 (Hai mươi lăm tỷ hai trăm năm mươi tám triệu sáu trăm chín mươi lăm nghìn) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/3/2022 nguyên đơn công ty K và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan công ty TNHH K Việt Nam kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn Công ty L tiếp tục thực hiện nghĩa vụ ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản tại Văn phòng công chứng và hoàn thành các thủ tục cần thiết để chuyển nhượng tài sản theo Hợp đồng đặt cọc ngày 04/6/2018 hoặc trả lại số tiền nhận cọc là 25.050.217.500 đồng và phạt cọc 25.050.217.500 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo cho rằng bị đơn là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đã thuê đất trong khu công nghiệp để thực hiện dự án đầu tư và đã trả tiền thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê thì theo quy định Điều 174 Luật đất đai thì bị đơn có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của mình. Hợp đồng đặt cọc hai bên ký kết là hợp pháp được các cơ quan Nhà nước có liên quan chấp nhận. Việc khiến hợp đồng ngưng trệ không thể thực hiện là

giá cả. Nguyên đơn đã tích cực thỏa thuận đồng ý việc tăng giá yêu cầu bị đơn tiến hành ký kết các hồ sơ giao dịch để hoàn tất thủ tục thì bị đơn lại tăng giá. Chứng tỏ bị đơn cố tình vi phạm hợp đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn Công ty L tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và biên bản ba bên đã được ký kết. Nếu không đồng ý thực hiện hợp đồng đặt cọc thì buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ tiền cọc đã nhận là 30% giá trị hợp đồng và bị đơn phải trả tiền phạt cọc.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH K Việt Nam giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và thống nhất với quan điểm của nguyên đơn.

Đại diện của bị đơn Công ty L đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu: Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Công ty K Enterprite Co.Ltd và công ty TNHH K Việt Nam kháng cáo nhưng tại phiên tòa phúc thẩm không đưa ra được tình tiết nào mới chứng minh cho yêu cầu của mình là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty K Enterprite Co.Ltd và công ty TNHH K Việt Nam nộp trong thời hạn quy định của pháp luật nên hợp lệ.

[2] Về nội dung:

Đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất diện tích 52,250m² được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BA 133768, thửa đất 294 tờ bản đồ số 22, địa chỉ Lô số J2, J3, J5, J6 đường N1, N2, N3 khu công nghiệp N, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Thời hạn sử dụng 24/10/2057 do Sở TNMT tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/5/2010 cấp cho công ty Lantan Luas, nguồn gốc sử dụng là thuê lại đất của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp và tài sản gắn liền với đất.

Chủ thể của hợp đồng là hai doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Từ thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc (tháng 6/2018) cho đến nay pháp luật quy định về việc “chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê giữa 02 doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài” như sau:

Điều b khoản 1 Điều 169 Luật Đất đai quy định: “... *Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ*”:

Khoản 3 Điều 183 Luật Đất đai quy định: “...*doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt*

Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án có các quyền và nghĩa vụ sau đây: ... b) Chuyển quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình, gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất.

Điều 39 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định: “Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất của doanh nghiệp đang sử dụng có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê mà giá trị quyền sử dụng đất đã được vốn hóa vào vốn doanh nghiệp...”.

Điều 38a Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, bổ sung khoản 3 Điều 39 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP như sau: “Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất do nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 169 của Luật Đất đai có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều 183 của Luật Đất đai”.

Đối chiếu với các quy định đã viện dẫn ở trên, xác định quyền sử dụng đất của Công ty L thuộc trường hợp thuê đất có thu tiền một lần cho cả thời gian thuê thì Công ty L chỉ có quyền “chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất”, không có quyền “chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê”. Do đó, K không phải chủ thể được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê (theo hợp đồng đặt cọc) hay nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê ngày 04/6/2018 và Thỏa thuận ba bên ngày 28/11/2018 về việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Hợp đồng thuê đất đều không đúng quy định pháp luật về chủ thể nhận chuyển nhượng cũng như đối tượng chuyển nhượng nên không thể thực hiện được. Điều này thể hiện rõ khi đại diện K liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế tỉnh và Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Gái để xúc tiến các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật để ký hợp đồng. Tuy nhiên, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế không đồng ý cho hai bên “chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê” vì còn nhiều vướng mắc nên phải tạm hoãn lại việc chuyển nhượng. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Gái cũng không đồng ý “ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê” cần có ý kiến của cơ quan có thẩm quyền. Cho dù đến đầu tháng 12/2020 các cơ quan có thẩm quyền có hướng dẫn thủ tục thực hiện thì hai bên phải ký lại hợp đồng bởi nếu giữ nguyên hợp đồng ban đầu thì không thể thực hiện được do không đúng quy định của pháp luật.

Sau khi có hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền nếu muốn tiếp tục thực hiện giao dịch thì hai bên phải sửa đổi bổ sung hợp đồng cho phù hợp với quy định của pháp luật, lúc này hai bên vẫn thiện chí tiếp tục thực hiện giao dịch. Tuy nhiên, khi hai bên tiến hành sửa đổi bổ sung hợp đồng thì điều kiện hoàn cảnh thay đổi (Điều 420 Bộ luật dân sự) cụ thể là giá trị tài sản chuyển nhượng đã tăng hơn 30% (nguyên đơn đồng ý tăng giá hơn 30% nhưng bị đơn không đồng ý); hai bên tiếp tục thương lượng về giá nhưng vẫn không thỏa thuận được (đến nay giá - trị quyền sử dụng đất là từ 209.000.000.000 đến 211.000.000.000 đồng, tăng thêm hơn 250%, theo Báo cáo thẩm định giá ngày 20/12/2011 của Công ty TNHH Savills Việt Nam). Do đó, giao dịch giữa hai bên không thể thực hiện được.

Căn cứ Điều 408 Bộ luật dân sự xác định Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê ngày 04/6/2018 và Thỏa thuận ba bên ngày 28/11/2018 về việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Hợp đồng thuê đất giữ các bên đương sự bị vô hiệu do không thể thực hiện được. Cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định ban đầu khi tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc các bên đều không biết, không nhận thức được hợp đồng sẽ không thực hiện được do không đúng quy định của pháp luật cho đến khi các bên tiến hành thực hiện thủ tục tại các cơ quan có thẩm quyền. Do đó, các bên đều có lỗi do không biết, không lường trước được điều kiện và hình thức, các thủ tục để thực hiện giao dịch, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bị đơn phải trả lại số tiền cọc đã nhận cho nguyên đơn như đã thỏa thuận tại điểm a khoản 1 Điều 6.2 của Hợp đồng đặt cọc (tiền cọc được hoàn trả trong trường hợp việc chuyển nhượng không thể thực hiện được mà không phải do lỗi của bên nào)

Để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn, số tiền hoàn trả được tính theo tỷ giá hiện tại bằng giá bán ra của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) là 23.020 đồng/USD x 1.097.250 USD=25.258.695.000 đồng.

Với các căn cứ trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn như đề nghị của đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty K Enterprite Co.Ltd và Công ty TNHH K Việt Nam phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

I. Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty K và ông ty TNHH K Việt Nam.

Giữ nguyên quyết định Bản án sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 5, 244, 227, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 4, 318 của Luật Thương mại;

Căn cứ các Điều 328, 408 và 420 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 169 và khoản 3 Điều 183 của Luật Đất đai;

Căn cứ Điều 39 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; Điều 389 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai (bổ sung khoản 3 Điều 39 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP).

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của K về việc buộc bị đơn Công ty L bồi thường thiệt hại.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn K

3. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ký ngày 04/6/2018 giữa K và Công ty L: Thỏa thuận ba bên ký ngày 28/11/2018 giữa Công ty L, K và Công ty Cổ phần Khu công nghiệp N bị vô hiệu.

4. Buộc Công ty L phải trả lại cho K số tiền 1.097.250 USD, được quy đổi sang tiền đồng Việt Nam bằng 25.258.695.000 (Hai mươi lăm tỷ hai trăm năm mươi tám triệu sáu trăm chín mươi lăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn K

5.1. Không chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn Công ty L tiếp tục thực hiện hợp đồng.

5.2. Không chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn Công ty L trả cho nguyên đơn K số tiền tương đương tiền đặt cọc 1.097.250 USD, được quy đổi sang tiền đồng Việt Nam bằng 25.258.695.000 (Hai mươi lăm tỷ hai trăm năm mươi tám triệu sáu trăm chín mươi lăm nghìn đồng).

II. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

III. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty K Enterprise Co.,Ltd và công ty TNHH K Việt Nam mỗi công ty phải chịu 2.000.000 đồng án phí phúc thẩm. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0000110 ngày 18/4/2022 (do công ty K Enterprise Co.,Ltd nộp), số 0000107 ngày 05/4/2022 (do công ty K Việt Nam nộp) của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương, xác nhận đã nộp đủ.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Bình Dương (1);
- VKSND tỉnh Bình Dương (1);
- Cục THADS tỉnh Bình Dương (1);
- Các đương sự (4);
- Lưu: hồ sơ (4), VP(2), 20b (MTTT);

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

Trần Thị Huyền Vân