

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 164/2022/DS-GĐT

Ngày: 16/5/2022

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa: Ông Võ Văn Cường

Các thẩm phán: Ông Phan Thanh Tùng

Bà Trần Thị Thu Thủy

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ly - Thẩm tra viên Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Hoa – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn C, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Ấp Mới 1, xã MHN, huyện ĐH, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp cho ông C: Ông Huỳnh Như H1, sinh năm 1962.

Địa chỉ: 99, Ấp 1, xã AH, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bệnh viện Đa khoa ĐL.

Địa chỉ: 108, Ấp TH, xã ĐLT, huyện ĐH, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hồng T – Chức vụ Giám đốc.

Địa chỉ: Ấp SĐ, thị trấn HN, huyện ĐH, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Văn C trình bày: Ngày 28/01/2015, giữa ông với bà Nguyễn Thị Hồng T có ký Giấy nhận cọc để thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó bà T đồng ý chuyển nhượng cho ông C 02 thửa đất tổng diện tích 11.457m² tọa lạc tại ấp TH, xã ĐLT, huyện ĐH, tỉnh Long An với giá 30 tỷ đồng. Ông C đã chuyển 16.900.000.000 đồng tiền cọc cho bà T và thỏa thuận đến ngày 28/3/2015 bà T sẽ hoàn tất việc công chứng giấy tờ sang tên cho ông C để ông C thanh toán số tiền 13.100.000.000 đồng còn lại. Tuy nhiên, sau khi nhận cọc thì bà T không thực hiện thỏa thuận.

Do giấy nhận cọc có đóng dấu của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bệnh viện Đa khoa ĐL (Sau đây viết tắt là Công ty ĐL) mà bà T là Giám đốc nên ông C khởi kiện yêu cầu hủy giấy nhận cọc ngày 28/01/2015 và yêu cầu Công ty ĐL trả số tiền cọc 16.900.000.000 đồng đã nhận của ông.

Bị đơn Công ty ĐL do bà Nguyễn Thị Hồng T đại diện theo pháp luật trình bày: Bà xác nhận có đại diện cho Công ty ĐL ký giấy nhận cọc như ông C trình bày, sau đó bà có làm giấy nhận nợ với số tiền 20 tỷ đồng vào ngày 03/3/2017. Nay, bà đồng ý trả số tiền 16.900.000.000 đồng đã nhận của ông C và đề nghị hủy giấy nhận nợ số tiền 20 tỷ đồng ký ngày 03/3/2017.

Tại Quyết định số 272/2017/QĐST-DS ngày 26/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Long An đã quyết định công nhận sự thỏa thuận của ông Trần Văn C và Công ty ĐL với nội dung như sau:

Hủy Giấy nhận cọc ngày 28/01/2015 giữa bà Nguyễn Thị Hồng T, đại diện Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bệnh viện Đa khoa ĐL và ông Trần Văn C;

Hủy Giấy xác nhận nợ ngày 03/3/2017 giữa bà Nguyễn Thị Hồng T, đại diện Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bệnh viện Đa khoa ĐL và ông Trần Văn C;

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bệnh viện Đa khoa ĐL do bà Nguyễn Thị Hồng T đại diện có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn C số tiền 16.900.000.000 đồng (Mười sáu tỷ chín trăm triệu đồng). Thời gian trả vào ngày 15/5/2018.

Kể từ khi có đơn thi hành án, người có nghĩa vụ trả tiền nếu chậm trả thì phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2, Điều 357 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Ngoài ra, Quyết định còn ghi nhận sự thỏa thuận về án phí.

Trong quá trình tổ chức thi hành án, bà Nguyễn Ngọc H2 và Công ty TNHH DMI (đại diện là bà Nguyễn Thị N) là các thành viên góp vốn vào Công ty ĐL mới biết việc thỏa thuận nhận cọc giữa bà T và ông C trước đây. Do vậy, ngày 24/12/2021, bà Nguyễn Ngọc H2 và bà Nguyễn Thị N có thông báo phát hiện vi phạm và có đơn đề nghị xem xét kháng nghị giám đốc thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận nêu trên của Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Long An.

Tại quyết định số 50/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 01/3/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 272/2017/QĐST-DS ngày 26/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Long An, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ quyết định công nhận sự thỏa thuận nêu trên. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Long An giải quyết sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Xét giấy nhận cọc ngày 28/01/2015 thể hiện: Bên bán đất (Bên A) là bà Nguyễn Thị Hồng T và bên mua đất (Bên B) là ông Trần Văn C. Chủ thể hai bên trong hợp đồng này đều là cá nhân, không có bất cứ nội dung nào thể hiện chủ thể là pháp nhân.

Số tiền 16.900.000.000 đồng các bên tranh chấp xuất phát từ đối tượng mua bán trong giấy nhận cọc là hai thửa đất số 314 và 320, tờ bản đồ số 20 với tổng diện tích 11.457m² đất tọa lạc tại ấp TH, xã ĐLT, huyện ĐH, tỉnh Long An nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập các giấy tờ pháp lý liên quan đến 02 thửa đất nêu trên là còn thiếu sót. Quá trình đề nghị giám đốc thẩm, các cổ đông khác của Công ty ĐL cung cấp bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 515044 do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 21/8/2014 thì người sử dụng thửa đất số 314, tờ bản đồ số 20 là Công ty ĐL.

Như vậy, quyền sử dụng đất là của pháp nhân nhưng cá nhân bà T ký tên bên bán, không thể hiện chức vụ đại diện mà lại đóng dấu Công ty ĐL là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét nội dung thỏa thuận trong giấy nhận cọc mà chỉ căn cứ vào con dấu của Công ty ĐL để từ đó xác định bị đơn là Công ty ĐL là chưa chính xác.

[2]. Mặc khác, tại thời điểm bà T và ông C ký Giấy nhận cọc thì Công ty ĐL còn có các thành viên khác gồm bà Nguyễn Ngọc H2, Công ty TNHH DMI. Theo quy định tại điểm d, khoản 2, Điều 56, Luật Doanh nghiệp năm 2014 thì Hội đồng thành viên có thẩm quyền “...*thông qua hợp đồng vay, cho vay, bán tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% trong giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính tại thời điểm công bố gần nhất hoặc một tỷ lệ hoặc giá trị khác nhỏ hơn quy định tại Điều lệ công ty*”. Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành thu thập các tài liệu như Báo cáo tài chính của Công ty ĐL trong khoảng thời gian phát sinh Giấy nhận cọc để làm rõ khoản tiền này có được hoạch toán vào sổ sách kế toán và chi phí kinh doanh của Công ty ĐL hay không? chưa thu thập Điều lệ công ty,

lấy lời khai của các thành viên khác trong Công ty để làm rõ việc ký Giấy nhận cọc có sự đồng ý của họ hay không đã xác định số tiền 16.900.000.000 đồng tiền cọc là khoản nợ của Công ty ĐL phải trả cho ông C là còn thiếu căn cứ, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên khác của Công ty ĐL.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 343 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận kháng nghị số 50/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 01/3/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 272/2017/QĐST-DS ngày 26/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Long An. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Long An giải quyết sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP HCM (để biết);
- TAND tỉnh Long An (để biết);
- TAND huyện ĐH (để biết);
- CCTHADS huyện ĐH (để biết);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng GDKTII, HSVA, THS.

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

Võ Văn Cường