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

Bản án số: 135/2021/KDTM-PT
Ngày 26-5-2021
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Huy Cường

Các Thẩm phán: Ông Ngô Văn Minh

Ông Nguyễn Đắc Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 26 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 83/2021/TLPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2021 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 131/2021/QĐPT-DS ngày 20 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển P; địa chỉ: 26/11 khu phố A, phường H, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Việt H, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 5 Đại lộ B, phường H, thành phố T1, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 02/4/2020), có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Bất động sản C; địa chỉ: Lầu 3, tòa nhà So, số 326 đường V, phường G, Quận O, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Bà Trịnh Cẩm T, chức vụ Tổng Giám đốc. Địa chỉ: tòa nhà So, số 326 đường V, phường G, Quận O, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Trần T2, sinh năm 1979; trú tại: CT6B KĐT B, phường K, quận Đ, Thành phố H2 và bà Phạm Thị Quỳnh A sinh năm 1994; trú tại: Thôn K, xã I, huyện C, tỉnh G (văn bản ủy quyền ngày 19/01/2021).

Bà Phạm Thị Quỳnh A có mặt; ông Phạm Trần T có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Trung H và ông Phan Minh H1, Luật sư Văn phòng Luật sư Phan Trung H thuộc Đoàn Luật sư thành phố H. Địa chỉ liên hệ: Số A, đường A, Phường 9, quận P, Thành phố H;

Ông Phan Minh H1 có mặt; ông Phan Trung H có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

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

1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q - Chi nhánh Quận 5, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Bà Huỳnh N, sinh năm 1991; địa chỉ: Số 829-829A Tạ Quang B, Phường 5, Quận 8, Thành phố H, là người đại diện theo ủy quyền, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Chu Thanh L, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 191, đường Bùi Văn H, phường L, thành phố B, tỉnh Đ, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Minh A, sinh năm 1996; nơi cư trú: Số 04,14B, khu phố T, phường H, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Ông Huỳnh Thế T, sinh năm 1978; nơi cư trú: 131/29 đường 3/2 Phường 11, Quận 10, Thành phố H, có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Ông Bùi Hùng D, sinh năm 1980; nơi cư trú: 8/17 đường 54, Phường 14, quận G, thành phố H, có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Ông Đoàn Mạnh H, sinh năm 1988; nơi cư trú: 52/14 Huỳnh Văn N, Phường 15, Quận T, Thành phố H, có đơn xin xét xử vắng mặt.

7. Ông Đặng Minh Q, sinh năm 1984; nơi cư trú: 159/1/31 Trần Văn Đ, Phường 12, Quận 3, Thành phố H, có đơn xin xét xử vắng mặt.

8. Bà Lê Đỗ Thúy N, sinh năm 1999; nơi cư trú: 454/1/8 khu phố 8, phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

9. Ông Nguyễn Thế P, sinh năm 1985; nơi cư trú: 5/6 đường 236, khu phố 4, phường Tăng Nhơn A, Quận 9, Thành phố H, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty Cổ phần Bất động sản C.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn - Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển P (sau đây gọi tắt là Công ty P) trình bày:

Ngày 24/9/2019, nguyên đơn và bị đơn - Công ty Cổ phần Bất động sản C (sau đây gọi tắt là Công ty C) ký Hợp đồng số 366/HĐ-DA/2019 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền nhà khu dân cư P. Theo đó, nguyên đơn chuyển nhượng 150 lô đất (được xác định diện tích là: 11.137,97m^2) theo danh sách chi tiết và bản vẽ phân lô đính kèm theo Phụ lục 01 của Hợp đồng tại dự án khu dân cư P Thuận Giao, tại phường G, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cho bị đơn với đơn giá: 28.150.651 đồng/m^2, thành tiền là: 313.541.102.000 đồng (ba trăm mười ba tỷ năm trăm bốn mươi mốt triệu một trăm lẻ hai nghìn đồng) cùng các thỏa thuận về phương thức thanh toán; tiến độ thanh toán (6 đợt) như Điều 2 của Hợp đồng.

Hai bên thỏa thuận: Bị đơn (bên nhận chuyển nhượng) có quyền chỉ định bên thứ ba ký hợp đồng giao dịch nhằm mục đích nhận chuyển quyền sử dụng đất từ nguyên đơn trong phạm vi 150 lô đất mà bị đơn đã nhận chuyển nhượng từ nguyên đơn (được gọi là kết chuyển Hợp đồng). Trong trường hợp này nguyên đơn không được từ chối ký kết hợp đồng với bên thứ ba, nguyên đơn không được thu bất cứ khoản nào liên quan đến việc kết chuyển Hợp Đồng của bên thứ ba.

Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận về: phạt vi phạm; quyền và nghĩa vụ của các bên; chấm dứt hợp đồng…

Quá trình thực hiện Hợp đồng: Hai bên tiến hành mở tài khoản chung số: 1611189397979 tại Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Nam S – Phòng giao dịch X (MB Bank) và nguyên đơn ủy quyền cho bị đơn được toàn quyền thu 100% tiền chuyển nhượng từ bên thứ ba.

Sau khi Hợp đồng số 366/HĐ-DA/2019 được ký kết thì nguyên đơn đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bên thứ ba (10 lô đất cho 09 người) theo chỉ định của bị đơn. Trong đó đã xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 04 cá nhân mua đất. Đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 01 người (ông Trần Văn H), 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa giao. Bị đơn đã trực tiếp thu đủ tiền chuyển nhượng 10 lô đất của bên thứ ba. Về tiến độ thanh toán cho bị đơn mới chỉ thanh toán được 2 đợt với số tiền là: 47.031.165.300 đồng.

Căn cứ thỏa thuận tại khoản 2.3 Điều 2 của Hợp đồng thì bị đơn phải thanh toán đợt 3 vào ngày 11/11/2019 nhưng bị đơn không thực hiện thanh toán.

Ngày 17/02/2020, (tức 96 ngày kể từ ngày bị đơn phải thanh toán đợt 3) hai bên đã lập Biên bản để giải quyết các vấn đề liên quan đến Hợp đồng số 366/HĐ-DA/2019 (Biên bản làm việc số 68/2020/BB ngày 17/02/2020). Hai bên thỏa thuận nội dung: "Công ty C thống nhất thanh toán hết số tiền gốc và lãi còn tồn đọng của 3 đợt (đợt 3, 4 và 5) là: 262.458.985.662 đồng và được thanh toán làm 02 lần. Lần 1: Thanh toán 125.416.440.800 đồng trong thời gian trước ngày 24/02/2020. Lần 2: Thanh toán 125.416.440.800 đồng trong thời gian trước

ngày 02/3/2020. Tiền lãi 11.626.104.062 đồng sẽ thanh toán sau khi đã hoàn thành xong nghĩa vụ thanh toán tiền gốc. Đồng thời, cũng thống nhất, sau thời hạn này, Công ty C không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán như đã cam kết thì Hợp đồng số 366/HĐ-DA/2019 sẽ được thanh lý".

Do bị đơn vẫn không thực hiện việc thanh toán như đã thỏa thuận, nên ngày 25/3/2020 nguyên đơn đã gửi 02 Biên bản thanh lý Hợp đồng đã ký và đóng dấu qua đường bưu điện cho bị đơn. Tuy nhiên, bị đơn không ký và gửi lại cho nguyên đơn (Biên bản thanh lý số 08/BBTL-LP/2020 ngày 25/3/2020).

Nguyên đơn nhận thấy bị đơn vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán, vi phạm thỏa thuận Hợp đồng số 366/HĐ-DA/2019 ngày 24/09/2019 và thỏa thuận số 68/2020/BB ngày 17/02/2020. Vì vậy, nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền nhà khu dân cư P Thuận Giao, phường G, thành phố T, tỉnh Bình Dương số 366/HĐ-DA/2019 ngày 24/9/2019 được ký kết giữa Công ty P với Công ty C.

+ Buộc Công ty C thanh toán cho Công ty P số tiền của 10 lô đất đã bán cho khách hàng nhưng chưa thanh toán lại cho Công ty P là 8.737.046.250 đồng.

+ Công nhận số tiền 47.031.165.300 đồng thuộc quyền sở hữu của Công ty P.

+ Công nhận số tiền 71.502.331 đồng là số dư trong tài khoản chung của Công ty P và Công ty C, tài khoản số: 1611189397979 tại MB Bank cho Công ty P;

+ Buộc Công ty C phải thanh toán số tiền lãi vay tháng 8/2020 mà Công ty P trả thay cho công ty C tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền 87.198.571 đồng.

Đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút lại yêu cầu buộc bị đơn phải thanh toán số tiền lãi vay tháng 8/2020 mà nguyên đơn trả thay bị đơn tại MB Bank số tiền 87.198.571 đồng. Các yêu cầu còn lại nguyên đơn giữ nguyên ý kiến đã trình bày và không chấp nhận các yêu cầu phản tố của phía bị đơn.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Ngày 24/9/2019, bị đơn và nguyên đơn đã tiến hành ký kết Hợp đồng số 366/HĐ-DA/2019 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng 150 lô đất thuộc Dự án khu dân cư P Thuận Giao, phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Theo quy định tại Hợp đồng và trong giai đoạn bị đơn không phát hiện bất kỳ vi phạm nào của nguyên đơn nên bị đơn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng. Ngày 24/9/2019, bị đơn đã chuyển cho nguyên đơn 7.500.000.000 đồng tương ứng với 50% số tiền thanh toán đợt 1 cho nguyên đơn theo đúng quy định tại khoản 2.3 Điều 2 của Hợp đồng. Ngày 26/9/2019, bị đơn

tiếp tục thanh toán thêm 7.500.000.000 đồng tương ứng với 50% số tiền thanh toán đợt 1 còn lại cho nguyên đơn theo đúng quy định tại Khoản 2.3 Điều 2 của Hợp đồng. Ngày 11/10/2019, bị đơn tiếp tục thanh toán thêm đợt 2 cho nguyên đơn là 32.331.165.300 đồng theo đúng quy định tại khoản 2.3 Điều 2 của Hợp đồng. Tổng cộng số tiền đã thanh toán 02 đợt là: 47.031.165.300đ (bốn mươi bảy tỷ không trăm ba mươi mốt triệu một trăm sáu mươi lăm nghìn ba trăm đồng) tương đương với 15% tổng giá trị Hợp đồng.

Sau thời điểm thanh toán đợt 2 như đã nêu ở trên, qua các nguồn tin có được, bị đơn phát hiện nguyên đơn đã bí mật đem 30 lô (thực tế là 34 lô) đất trong số 150 lô đất đã được bị đơn thanh toán theo đúng tiến độ cho mục đích vay vốn từ Ngân hàng. Sau khi tập hợp chứng cứ, tiếp cận được thông tin, vào ngày 17/10/2019 nguyên đơn đã hoàn thành đăng ký giao dịch bảo đảm để thế chấp 30 lô đất (tức chiếm 20% tổng số sản phẩm đã thực hiện chuyển nhượng cho bị đơn) tại Ngân hàng TMCP H - Chi nhánh Bình Dương cho mục đích vay vốn.

Qua các kênh trao đổi khác nhau, bị đơn đã đề cập việc này với nguyên đơn và yêu cầu nguyên đơn giải thích toàn bộ vụ việc, tuy nhiên đại diện nguyên đơn đã không hợp tác và không công nhận hành vi vi phạm của mình. Việc thực hiện thế chấp tài sản đã chuyển nhượng của nguyên đơn là vi phạm quy định tại Khoản 4.5 Điều 4 của Hợp đồng cũng như quy định tại khoản 1, Điều 39, Luật Kinh doanh bất động sản "Nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phải cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp". Với mong muốn làm rõ đầy đủ nội dung hành vi vi phạm của nguyên đơn, bị đơn đã chủ động làm việc, trao đổi với nguyên đơn để tìm cách tháo gỡ, mục đích để hai bên thống nhất được phương án xử lý phù hợp nhằm bảo đảm tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, phía nguyên đơn không có thiện chí giải quyết, thậm chí lại yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thanh toán đợt 3, yêu cầu này của nguyên đơn là hết sức phi lý trong khi bản thân nguyên đơn đang vi phạm nghiêm trọng hợp đồng và tranh chấp vẫn đang trong quá trình giải quyết.

Do đó, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, ngoài các biện pháp bảo vệ quyền lợi theo quy định của pháp luật bị đơn chưa thể thanh toán tiếp đợt 3 với số tiền 141.093.495.900 đồng (một trăm bốn mươi mốt tỷ không trăm chín mươi ba triệu bốn trăm chín mươi lăm nghìn chín trăm đồng) và các đợt thanh toán tiếp theo cho nguyên đơn.

Ngoài ra, theo quy định tại khoản 1.4 Điều 1 của Hợp đồng, bị đơn có quyền chỉ định bên thứ ba ký Hợp đồng giao dịch nhằm mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ nguyên đơn trong phạm vi 150 lô đất mà bị đơn đã nhận chuyển nhượng từ nguyên đơn và nguyên đơn không được quyền từ chối ký Hợp đồng với bên thứ ba do bị đơn chỉ định. Tuy nhiên, nguyên đơn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ này (cụ thể nguyên đơn đã từ chối kết chuyển Hợp đồng đối với trường hợp khách hàng Lê Hoàng A2 và Đặng Thị D giao dịch vào ngày 18/11/2019 đã được bị đơn thông báo).

Đến ngày 18/02/2020, nguyên đơn đã gửi email đơn phương thông báo tạm ngưng tiếp nhận hồ sơ khách hàng cũng như các giao dịch liên quan đến dự án P Thuận Giao. Hành vi của nguyên đơn đã cản trở bị đơn thực hiện giao dịch theo hợp đồng, đồng thời xâm phạm nghiêm trọng quyền lợi của các khách hàng do bị đơn chỉ định theo hợp đồng, gây ảnh hưởng rất lớn về uy tín của bị đơn cũng như kế hoạch kinh doanh của bị đơn đối với các lô đất nhận chuyển nhượng từ nguyên đơn. Do đó, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn có yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng 366/HD/DA/ 2019 ký ngày 24/9/2019 do hành vi vi phạm của nguyên đơn.

+ Yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền bị đơn đã thanh toán đợt 1 và đợt 2 là 47.031.165.300 đồng.

+ Yêu cầu phạt vi phạm đối với nguyên đơn số tiền 47.031.165.300 đồng.

+ Yêu cầu nguyên đơn thanh toán số tiền lãi mà bị đơn đã thanh toán cho Ngân hàng là 401.049.560 đồng và hoàn thành thủ tục bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 10 khách hàng và 11 lô đất.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Chu Thanh L và bà Nguyễn Thị Minh A2 trình bày:

Phần đất ông L và bà A nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn và đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hiện nay các bên tranh chấp với nhau nên ông L và bà A quyết định không tiếp tục đầu tư mà đã chuyển nhượng lại cho Công ty P, các bên đã giao đất và nhận tiền xong nên ông L và bà A không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án này. Do đó, ông L và bà A đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt tất cả các giai đoạn tố tụng của vụ án.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thế T, ông Bùi Hùng D, ông Đoàn Mạnh H, ông Đặng Minh Q, bà Lê Đỗ Thúy N và ông Nguyễn Thế P trình bày:

Ông Huỳnh Thế T, ông Bùi Hùng D, ông Đoàn Mạnh H, ông Đặng Minh Q, bà Lê Đỗ Thúy N và ông Nguyễn Thế P đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty P và đã nhận đủ các khoản tiền theo thỏa thuận của hai bên, ông Huỳnh Thế T, ông Bùi Hùng D, ông Đoàn Mạnh H, ông Đặng Minh Q, bà Lê Đỗ Thúy N và ông Nguyễn Thế P đồng ý chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty P và xác định không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty P và Công ty C. Do đó những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thế T, ông Bùi Hùng D, ông Đoàn Mạnh H, ông Đặng Minh Q, bà Lê Đỗ Thúy N và ông Nguyễn Thế P có yêu cầu giải quyết vắng mặt tất cả các giai đoạn tố tụng của vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 11/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty P về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty C.

2. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của Công ty C về việc yêu cầu Công ty P trả lại số tiền 47.031.165.300 đồng (bốn mươi bảy tỷ không trăm ba mươi mốt triệu một trăm sáu mươi lăm ngàn ba trăm đồng); phạt do vi phạm hợp đồng số tiền 47.031.165.300 đồng (bốn mươi bảy tỷ không trăm ba mươi mốt triệu một trăm sáu mươi lăm ngàn ba trăm đồng); và thanh toán số tiền lãi mà Công ty C đã chi trả cho các khách hàng với số tiền là 401.049.560 đồng (bốn trăm lẻ một triệu không trăm bốn mươi chín ngàn năm trăm sáu mươi đồng).

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán số tiền lãi mà Công ty P trả thay cho Công ty C số tiền 87.198.571 đồng (tám mươi bảy triệu một trăm chín mươi tám ngàn năm trăm bảy mươi mốt đồng).

4. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty P và Công ty C về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 366/HĐ-DA/2019 ngày 24/09/2019 được ký kết giữa Công ty P với Công ty C.

5. Buộc Công ty C thanh toán cho Công ty P số tiền của 10 lô đất đã bán cho khách hàng nhưng chưa thanh toán lại cho Công ty P là 8.737.046.250 đồng (tám tỷ bảy trăm ba mươi bảy triệu không trăm bốn mươi sáu ngàn hai trăm năm mươi đồng).

6. Công nhận số tiền Công ty C thanh toán đợt 1 và đợt 2 là 47.031.165.300 đồng (bốn mươi bảy tỷ không trăm ba mươi mốt triệu một trăm sáu mươi lăm ngàn ba trăm đồng) và công nhận số tiền 71.502.331 đồng (bảy mươi mốt triệu năm trăm lẻ hai ngàn ba trăm ba mươi mốt đồng) là số dư trong tài khoản chung của Công ty P và Công ty C, tài khoản số: 1611189397979 tại MB Bank thuộc quyền sở hữu của Công ty P;

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/01/2021, bị đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 08/02/2021, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/2021/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 11/01/2021 của Tòa

án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, đề nghị hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương giải quyết lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương rút một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/2021/QĐKNPT-VKS-DS là nội dung kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 11/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, bổ sung quyết định kháng nghị về việc xác định các đương sự tranh chấp về kinh doanh thương mại về việc Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Bị đơn Công ty C kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố T, với các lý do: Bản án sơ thẩm đánh giá sai về bản chất vụ án, không xem xét nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ cơ bản của Hợp đồng số 366/HĐ-DA/2019 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng 150 lô đất thuộc Dự án Khu dân cư P Thuận Giao, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương giữa bị đơn và nguyên đơn ký ngày 24/9/2019. Nguyên đơn đem thế chấp các nền đất đã chuyển nhượng cho bị đơn là nguyên nhân cơ bản dẫn đến việc chậm thanh toán của bị đơn. Việc Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ pháp lý, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Từ đó, bị đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xem xét sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp thuận yêu cầu phản tố của bị đơn. Cụ thể:

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã bí mật đem 30 lô đất (thực tế là 34 lô) trong số 150 lô đất chuyển nhượng cho bị đơn để đem đi thế chấp tại Ngân hàng TMCP H - Chi nhánh Bình Dương (Ngân hàng H) với mục đích vay vốn, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ cơ bản của hợp đồng. Tòa án cấp sở thẩm không đưa Ngân hàng H tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ việc nguyên đơn có đem tài sản đang chuyển nhượng với bị đơn để đi thế chấp vay vốn tại Ngân hàng này hay không là vi phạm thủ tục tố tụng.

Ngoài ra, MB Bank nhận được Công văn số 19 ngày 28/5/2020 của Tòa án về việc tham gia tố tụng liên quan đến tranh chấp Hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn. Ngân hàng MB Bank đã có ý kiến là hiện Ngân hàng đang hoàn thiện thủ tục cấp tín dụng cho 07 khách hàng để mua dự án. MB Bank đã tiến hành giải ngân số tiền trên vào tài khoản của Chủ đầu tư và phong tỏa tài khoản theo thỏa thuận của các bên, số tiền trên sẽ được giải tỏa khi chủ đầu tư, khách hàng hoàn tất thủ tục sang tên bất động sản và hoàn tất việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật cho MB Bank. Trường hợp, không thể tiến hành các thủ tục nói trên, MB Bank sẽ tiến hành thu nợ và tất toán khoản

vay từ số tiền MB Bank đã giải ngân vào tài khoản của chủ đầu tư theo cam kết của các bên. Liên quan đến hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn, Ngân hàng MB Bank đề nghị Tòa án bác yêu cầu về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng số 366/HĐ-DA/2019 của nguyên đơn vì MB Bank và khách hàng được MB Bank cho vay để mua quyền sử dụng đất thuộc dự án là bên thứ ba có quyền và lợi ích liên quan từ Hợp đồng chuyển nhượng số 366/HĐ-DA/2019. Khách hàng của MB Bank là bên thứ ba được bị đơn chỉ định để kế thừa quyền mua tài sản. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng trên sẽ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bên thứ ba. Đồng thời, các hợp đồng chuyển nhượng giữa khách hàng và chủ đầu tư được ký kết tự nguyện và hợp pháp. Do đó, MB Bank đề nghị nguyên đơn tiếp tục thực hiện các hợp đồng đã ký kết với khách hàng do MB Bank đã cấp tín dụng. Việc không giải quyết yêu cầu của MB Bank là thiếu sót về mặt thủ tục tố tụng, mâu thuẫn với lý do xin xử vắng mặt nêu trong Đơn ngày 25/9/2020 của MB Bank.

Nguyên đơn và bị đơn đều là pháp nhân có đăng ký kinh doanh, ký hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, tài sản chuyển nhượng đủ điều kiện giao dịch theo quy định pháp luật, về hình thức và nội dung của hợp đồng này phù hợp với quy định tại các điều 500, 501 và 502 của Bộ luật Dân sự nên hợp đồng có hiệu lực thi hành, quyền và nghĩa vụ của các bên quy định trong hợp đồng phải được các bên tôn trọng thực hiện và được pháp luật bảo vệ. Mặc dù bị đơn đang thu xếp để thanh toán đợt 3, tuy có chậm trễ, nhưng vào ngày 17/02/2020, hai bên đã gặp nhau bàn bạc giải quyết các vấn đề liên quan đến Hợp đồng số 366/HĐ-DA/2019. Theo Biên bản làm việc số 68/2000/BB ngày 17/02/2020, hai bên thống nhất: Công ty C thống nhất thanh toán hết số tiền gốc và lãi còn tồn đọng của 3 đợt (đợt 3, 4 và 5) là: 262.458.985.662 đồng và được thanh toán làm 02 lần. Lần 1: Thanh toán 125.416.440.800 đồng trong thời gian trước ngày 24/02/2020; Lần 2: Thanh toán 125.416.440.800 đồng trong thời gian trước ngày 02/3/2020. Tiền lãi (11.626.104.062 đồng) sẽ thanh toán sau khi đã hoàn thành xong nghĩa vụ thanh toán tiền gốc. Đồng thời cũng thống nhất, sau thời hạn này Công ty C không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán như đã cam kết thì Hợp đồng số 366/HĐ-DA/2019 sẽ được thanh lý. Điều này được hiểu là việc chậm trễ của bị đơn trong thanh toán đợt 3 đã được nguyên đơn chấp thuận gia hạn bằng biên bản ngày 17/02/2020. Lý do bị đơn khi ký biên bản ngày 17/02/2020 là tuy phát hiện nguyên đơn đem 30 lô đất đi thế chấp nhưng lúc đó chưa có được thông tin chính thống, nên chưa có phản ứng quyết liệt ngay được, trong khi sắp đến thời hạn thanh toán, hai bên vẫn muốn tiếp tục hợp đồng nên đồng ý gia hạn thời gian thanh toán. Ngoài ra, trong quá trình trao đổi về tiến độ thanh toán, bị đơn cũng đã đề cập đến tình hình đại dịch Covid-19, nên có thể được xem xét là sự kiện bất khả kháng theo quy định tại Điều 156 của Bộ luật Dân sự và Điều 6 của Hợp đồng. Nguyên đơn đã gửi 02 biên bản thanh lý hợp đồng đã ký và đóng dấu qua bưu điện cho bị đơn. Tuy nhiên, bị đơn đã không chấp thuận, không ký và gửi lại cho nguyên đơn. Mặt khác, bị đơn chưa thanh toán đợt 3 và ký Biên bản thanh lý nêu trên là do thời điểm này, bị đơn đã hoàn toàn bất ngờ khi phát hiện nguyên đơn đã bí mật đem 30 lô đất (thực tế là 34 lô)

để thế chấp tại Ngân hàng TMCP H - Chi nhánh Bình Dương với mục đích vay vốn, chỉ sau 23 ngày kể từ ngày hai bên ký hợp đồng, thậm chí tức chỉ 06 ngày sau ngày bị đơn hoàn thành thanh toán đợt 2. Trong khi tại thời điểm đó, bị đơn vẫn đang thanh toán đúng hạn, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tại hợp đồng, không hề vi phạm bất kỳ thỏa thuận nào giữa hai bên. Bị đơn đã chủ động làm việc, trao đổi với nguyên đơn để tìm cách tháo gỡ cho mục đích hai bên thống nhất được phương án xử lý phù hợp nhằm bảo đảm tiếp tục thực hiện hợp đồng. Trong các biên bản thỏa thuận ký kết sau đó không có thể hiện nội dung trên vì nguyên đơn từ chối đem các nội dung trên vào các cuộc họp. Tuy nhiên đại diện nguyên đơn là ông Bùi Ngươn P1 đã chối bỏ và không thừa nhận hành vi vi phạm của nguyên đơn. Mặt khác, thông tin các lô đất đã bị đem đi thế chấp đã làm cho nhiều khách hàng của bị đơn e ngại, không dám tham gia giao dịch sau khi bị đơn tổ chức mở bán dự án, gây thiệt hại lớn về tài chính cũng như uy tín của bị đơn. Trong phần đối đáp tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn lý giải "việc thế chấp chỉ là tạm thời, khi nào có khách hàng của nguyên đơn thì chúng tôi vẫn tiến hành các thủ tục chuyển nhượng và ra sổ cho khách hàng" ý kiến của đại diện nguyên đơn không có căn cứ để chấp nhận được. Nguyên đơn vi phạm quy định tại khoản 4.5 Điều 4 của Hợp đồng, vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 39 của Luật Kinh doanh bất động sản; khoản 3 Điều 3 của Bộ luật Dân sự. Chính vì vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ngoài các biện pháp bảo vệ quyền theo quy định của pháp luật, bị đơn chưa thể thanh toán tiếp đợt 3 với số tiền 141.093.495.900 đồng và các đợt thanh toán tiếp theo cho đến khi nguyên đơn khắc phục vi phạm. Đồng thời nguyên đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ kết chuyển hợp đồng quy định tại Điều 1.4 của Hợp đồng vì bị đơn có quyền chỉ định Bên thứ ba ký hợp đồng giao dịch nhằm mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ nguyên đơn trong phạm vi 150 lô đất mà bị đơn đã nhận chuyển nhượng từ nguyên đơn và bị đơn không được quyền từ chối ký hợp đồng với Bên thứ ba do bị đơn chỉ định. Tuy nhiên, nguyên đơn đã từ chối kết chuyển hợp đồng đối với trường hợp khách hàng Lê Hoàng Trâm A2 và Đặng Thị D giao dịch vào ngày 18/11/2019 dù các khách hàng này đã được bị đơn thông báo. Thậm chí, ngày 18/02/2020, nguyên đơn đã gửi email đơn phương thông báo tạm ngừng tiếp nhận hồ sơ khách hàng cũng như các giao dịch liên quan đến dự án (thể hiện qua bản chụp email trong hồ sơ vụ án).

Về yêu cầu phản tố của bị đơn, bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, ngoài việc buộc nguyên đơn phải hoàn trả số tiền đã nhận, còn phải thanh toán tiền phạt do nguyên đơn vi phạm hợp đồng cho bị đơn là 47.031.165.300 đồng, cũng như bồi thường thiệt hại cho bị đơn, bao gồm tiền lãi vay ngân hàng mà bị đơn đã phải chi trả cho các khách hàng trong khoảng thời gian chưa nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nguyên đơn bàn giao, số tiền cụ thể là 401.049.560 đồng là không xem xét toàn diện và khách quan và không có căn cứ pháp luật**.**

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa một phần hoặc toàn bộ bản án sơ thẩm nếu Tòa án cấp sơ thẩm quyết định không đúng pháp luật, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Trong

trường hợp đánh giá các sai phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, đồng thời việc kiểm tra, đánh giá chứng cứ thực hiện không đúng, không đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thời hạn kháng cáo đúng quy định.

- Thủ tục tố tụng: Nguyên đơn và bị đơn là hai pháp nhân có đăng ký kinh doanh, quan hệ tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận nên có cơ sở xác định là tranh chấp về kinh doanh, thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định vụ án thuộc tranh chấp dân sự, áp dụng pháp luật dân sự để giải quyết vụ án là chưa phù hợp.

- Về nội dung:

Theo Công văn số 2479 ngày 21/10/2019 và số 1355 ngày 29/5/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương xác định trong số 150 lô đất nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn thì có 34 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nguyên đơn sử dụng thế chấp ngày 17/10/2019 và xóa thế chấp ngày 01/4/2020. Như vậy, đủ cơ sở xác định nguyên đơn đã sử dụng tài sản đã chuyển nhượng cho bị đơn để thế chấp cho Ngân hàng H. Việc giải quyết vụ án không liên quan đến số tiền Ngân hàng H cho nguyên đơn vay nên không cần thiết phải thu thập thêm hồ sơ cho vay tiền của Ngân hàng H. Hơn nữa, tài sản đăng ký thế chấp đã xóa đăng ký thế chấp, quan hệ vay giữa nguyên đơn và Ngân hàng H đã kết thúc, không phát sinh tranh chấp và việc giải quyết tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng số 366/HĐ-DA/2019 ngày 24/6/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn không ảnh hưởng gì đến quyền hay nghĩa vụ của Ngân hàng H. Ngân hàng H từ chối tham gia tố tụng và yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, không cần thiết đưa Ngân hàng H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

Quá trình giải quyết vụ án (hòa giải ngày 22/10/2020, tại phiên tòa sơ thẩm) các bên đương sự đều thống nhất xác định số tiền chuyển nhượng 10 lô đất cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được là 8.737.046.250 đồng. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng số 366/HĐ-DA/2019 ngày 24/6/2019, bị đơn đã không thực hiện thanh toán tiền đợt 3, 4, 5 đúng tiến độ theo hợp đồng. Ngày 24/9/2019 bị đơn thỏa thuận với nguyên đơn và cam kết thanh toán nhưng vẫn không thực hiện là vi phạm Điều 2 của hợp đồng. Như vậy, bị đơn có lỗi trong việc làm cho hợp đồng không thực hiện được.

Mặc dù, sau khi chuyển nhượng đất cho bị đơn thì nguyên đơn có sử dụng 01 phần tài sản đã chuyển nhượng cho bị đơn thế chấp cho Ngân hàng H là vi

phạm khoản 4.5 Điều 4 của hợp đồng. Tuy nhiên, bị đơn biết nhưng không có ý kiến phản đối. Ngày 17/02/2020, nguyên đơn và bị đơn lập thỏa thuận mới và bị đơn vẫn cam kết tiếp tục thực hiện hợp đồng, không có ý kiến gì về hành vi vi phạm hợp đồng của nguyên đơn. Điều này được xem như bị đơn chấp nhận vi phạm của nguyên đơn. Do đó, căn cứ vào khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng số 366/HĐ-DA/2019 ngày 24/6/2019, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật giải quyết vụ án chưa phù hợp quy định của pháp luật nhưng quyết định giải quyết vụ án là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn, có cơ sở chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử xác định vụ án thuộc lĩnh vực kinh doanh, thương mại, sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần áp dụng pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự và căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến các luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền nhà khu dân cư P Thuận Giao, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương số 366/HĐ-DA/2019 ngày 24/9/2019 được ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn, bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn thanh toán số tiền đã thanh toán và phạt vi phạm. Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 11/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự là chưa phù hợp, nên cần xác định vụ án có quan hệ tranh chấp là "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Chu Thanh L, bà Nguyễn Thị Minh A2, ông Huỳnh Thế T, ông Bùi Hùng D, ông Đoàn Mạnh H, ông Đặng Minh Q, bà Lê Đỗ Thúy N và ông Nguyễn Thế P vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

Qua quá trình xem xét, đánh giá các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, đủ cơ sở xác định nguyên đơn đã sử dụng tài sản đã chuyển nhượng cho bị đơn để thế chấp cho Ngân hàng H. Việc giải quyết vụ án không liên quan đến số tiền Ngân hàng H cho nguyên đơn vay nên không cần thiết phải thu thập thêm hồ sơ cho vay của Ngân hàng H. Mặt khác, tài sản đăng ký thế chấp đã xóa đăng ký thế chấp, quan hệ vay giữa nguyên đơn và Ngân hàng H đã kết thúc, không phát sinh tranh chấp và việc giải quyết tranh chấp

Hợp đồng chuyển nhượng số 366/HĐ-DA/2019 ngày 24/6/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn không ảnh hưởng gì đến quyền hay nghĩa vụ của Ngân hàng H. Ngân hàng H từ chối tham gia tố tụng và yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, không cần thiết đưa Ngân hàng H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn phải thanh toán số tiền lãi vay tháng 8/2020 mà nguyên đơn đã trả thay cho bị đơn tại MB Bank số tiền 87.198.571 đồng. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là đúng quy định.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương rút phần nội dung của Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/2021/QĐKNPT-VKS-DS ngày 08/02/2021 và bổ sung kháng nghị về việc sửa một phần bản án sơ thẩm về việc áp dụng điều luật. Do đó Hội đồng xét xử không xem xét các nội dung mà đại diện Viện kiểm sát đã rút kháng nghị, chỉ xem xét nội dung kháng nghị bổ sung tại phiên tòa.

[5] Về nội dung vụ án:

[5.1] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất trình bày: Ngày 24/9/2019 nguyên đơn và bị đơn ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 366/HĐ-DA/2019 với nội dung nguyên đơn đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn toàn bộ 150 lô đất tại dự án khu dân cư P Thuận Giao tại phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, thực hiện hợp đồng bị đơn đã thanh toán theo tiến độ được đợt 1 và đợt 2 cho nguyên đơn với tổng số tiền là 47.031.165.300 đồng; số tiền chuyển nhượng 10 lô đất cho người có quyền và nghĩa vụ liên quan được là 8.737.046.250 đồng. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 366/HĐ-DA/2019 ký ngày 24/9/2019 giữa nguyên đơn với bị đơn, hợp đồng được ký kết trên cơ sở tự nguyện, tài sản chuyển nhượng đủ điều kiện giao dịch theo quy định pháp luật, hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp quy định tại Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản nên có hiệu lực thi hành. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 366/HĐ-DA/2019 ký ngày 24/9/2019 là phù hợp, đúng quy định pháp luật.

[5.3] Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã không thực hiện đúng thỏa thuận, cụ thể về tiến độ thanh toán đợt 3 thanh toán 45% trong vòng 30 ngày kể từ ngày bị đơn hoàn tất thanh toán đợt 2 (ngày 11/10/2019), nhưng đến ngày 11/11/2019 bị đơn không thực hiện thanh toán đợt 3 cho nguyên đơn. Bị đơn cho rằng lý do bị đơn chưa thanh toán đợt 3 cho nguyên đơn vì bị đơn nghe thông tin nguyên đơn mang 34 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi thế chấp tại Ngân hàng để vay vốn. Tuy nhiên theo tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện từ khi ký Hợp đồng cho đến ngày 11/11/2019 là ngày bị đơn phải thanh

toán tiền đợt 3 thì nguyên đơn không vi phạm bất cứ điều khoản nào của hợp đồng nhưng bị đơn không thanh toán. Mặt khác đến ngày 17/02/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn có trực tiếp gặp và làm việc với nhau nhưng bị đơn cũng không có ý kiến gì về việc nguyên đơn mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi thế chấp để vay vốn mà chỉ có nội dung thể hiện bị đơn mong muốn tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận của hợp đồng và cam kết sẽ chuyển các khoản thanh toán cho nguyên đơn ngay khi có nguồn tiền, như vậy có cơ sở xác định việc bị đơn không thanh toán tiền đợt 3 cho nguyên đơn là do bị đơn chưa có nguồn tiền chứ không vì lý do nào khác. Như vậy, đối chiếu với quy định tại điểm 3.2 Điều 3 của Hợp đồng thì bị đơn đã trễ hạn thanh toán quá 60 ngày tính từ ngày vi phạm (ngày 11/11/2019), xem như bị đơn đơn phương chấm dứt Hợp đồng và sẽ bị mất toàn bộ số tiền đã thanh toán trước đó cho nguyên đơn. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận số tiền bị đơn đã thanh toán đợt 1 và đợt 2 là 47.031.165.300 đồng thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[5.4] Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn phải trả lại số tiền 47.031.165.300 đồng mà bị đơn đã thanh toán đợt 1 và đợt 2 cho nguyên đơn và yêu cầu nguyên đơn chịu phạt vi phạm số tiền 47.031.165.300 đồng do vi phạm mục 4.5 Điều 4 của Hợp đồng do nguyên đơn thế chấp quyền sử dụng 34 lô đất tại Ngân hàng H vào ngày 17/10/2019, Hội đồng xét xử xét thấy theo Công văn số 1355/VPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 29/5/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương thì đến ngày 01/4/2020 nguyên đơn đã xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, trong khi đó các ngày 17/02/2020 và ngày 18/3/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn lập biên bản thỏa thuận về việc thanh toán dứt điểm các đợt 3, 4 và 5 (thời điểm này 34 lô đất vẫn còn đang thế chấp tại Ngân hàng H), điều này thể hiện bị đơn biết việc nguyên đơn thế chấp quyền sử dụng 34 lô đất tại Ngân hàng H nhưng không có ý kiến và vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thể hiện tại các biên bản làm việc số 68/2020/BB ngày 17/2/2020 và biên bản làm việc số 69/BB-LP/2020 ngày 18/3/2020 giữa các bên không có nội dung nào bị đơn đề cập đến việc nguyên đơn đang thế chấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ảnh hưởng đến việc nguyên đơn thực hiện nghĩa vụ kết chuyển hợp đồng quy định tại Điều 1.4 của Hợp đồng do bị đơn có quyền chỉ định bên thứ ba ký hợp đồng giao dịch nhằm mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ nguyên đơn trong phạm vi 150 lô đất mà bị đơn đã nhận chuyển nhượng từ nguyên đơn. Như vậy, Hợp đồng không thực hiện được là do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn phải chịu phạt vi phạm số tiền 47.031.165.300 đồng của bị đơn.

[5.5] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền của 10 lô đất đã bán cho khách hàng nhưng chưa thanh toán lại cho nguyên đơn là 8.737.046.250 đồng và yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn hoàn thành thủ tục bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 10 khách hàng (khách hàng ông Huỳnh Thế T nhận chuyển nhượng 02 lô đất) và 11 lô đất, xét thấy, Hợp đồng ký kết giữa các bên đã bị hủy

bỏ và giữa nguyên đơn với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thỏa thuận thanh lý hợp đồng, đã nhận lại tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền hỗ trợ từ phía nguyên đơn, đã bàn giao đất lại cho nguyên đơn quản lý, sử dụng và xác định không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án, đồng thời bị đơn cũng xác định số tiền này do bị đơn đang giữ; căn cứ Điều 427 của Bộ luật Dân sự, bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán lại số tiền đã thu của 10 lô đất đã chuyển nhượng mà nguyên đơn đã thanh toán cho những người mua để hủy các hợp đồng mà nguyên đơn đã ký với các khách hàng với số tiền là 8.737.046.250 đồng và yêu cầu phản tố này của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[5.6] Về yêu cầu khởi kiện công nhận số tiền 71.502.331 đồng là số dư trong tài khoản chung của nguyên đơn và bị đơn, tài khoản số: 1611189397979 tại MB Bank cho nguyên đơn, xét thấy tại Công văn số 54A/2020/CV-CENSG ngày 18/8/2020 của bị đơn có nội dung rút khỏi tài khoản chung, Công ty P sẽ chủ động và có toàn quyền xử lý đối với các khoản tiền mà Ngân hàng Q đã giải ngân, do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[5.7] Về yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn 401.049.060 đồng tiền lãi mà bị đơn đã thanh toán cho MB Bank để chi trả lãi vay cho khách hàng, xét thấy giữa nguyên đơn khi ký Hợp đồng kết chuyển với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đề cập đến việc hỗ trợ lãi vay của các khách hàng này, việc hỗ trợ là do bị đơn tự nguyện thỏa thuận hỗ trợ lãi suất cho khách hàng nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[6] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng quy định của pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng nào khác chứng minh yêu cầu kháng cáo của mình, do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[7] Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn về yêu cầu kháng cáo của bị đơn tại phiên tòa thì căn cứ vào các đánh giá như đã phân tích nêu trên thì ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[8] Đối với ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, xét thấy: Sau khi xét xử sơ thẩm, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương kháng nghị yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng H vào tham gia tố tụng nhưng hồ sơ vụ án thể hiện tại Văn bản số 0806/2020/MSB của Ngân hàng H đã cung cấp thông tin về việc làm thủ tục đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đối với 34 lô đất để vay vốn của Công ty P, việc thế chấp trong thời gian ngắn, mang tính tạm thời, đã xóa thế chấp nên Ngân hàng H từ chối tham gia tố tụng (gửi kèm phụ lục thông tin 34 lô đất đã thế chấp) do đó Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện Kiểm sát đã rút các nội dung tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/2021/QĐKNPT-VKS-DS ngày 08/02/2021 và bổ sung nội dung kháng nghị do Tòa án cấp sơ

thẩm áp dụng pháp luật giải quyết vụ án chưa phù hợp quy định của pháp luật nhưng quyết định giải quyết vụ án là có căn cứ nên căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử xác định vụ án thuộc lĩnh vực kinh doanh, thương mại, sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần áp dụng pháp luật. Xét thấy việc Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương rút một phần kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát. Đối với việc áp dụng pháp luật của Tòa án cấp sơ thẩm chưa phù hợp nhưng các nội dung của phần quyết định là có căn cứ, phù hợp pháp luật, không làm thay đổi bản chất và sự thật khách quan của vụ án do đó ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp, có cơ sở chấp nhận.

[9] Án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa một phần nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148; Điều 293, khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Bất Động Sản C.

2. Đình chỉ một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/2021/QĐKNPT-VKS-DS ngày 08 tháng 02 năm 2021 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đối với đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm theo hướng hủy Bản án dân sự sơ thẩm.

3. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 01/2021/QĐKNPT-VKS-DS ngày 08 tháng 02 năm 2021 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

4. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 01/20201/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

Áp dụng:

- Khoản 1 Điều 30; điểm c khoản 1; các Điều 39, 147, 227, 228, 266, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 422, 423, 424, 500 của Bộ luật Dân sự;

- Các Điều 4, 313, 314 của Luật Thương mại;

- Các Điều 5,16, 17, 38, 39, 40, 41 và 47 của Luật Kinh doanh bất động sản;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán số tiền lãi mà Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển P trả thay cho Công ty Cổ phần Bất Động Sản C số tiền 87.198.571 đồng (tám mươi bảy triệu một trăm chín mươi tám ngàn năm trăm bảy mươi mốt đồng).

2. Ghi nhận sự thỏa thuận của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển P và Công ty Cổ phần Bất Động Sản C về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 366/HĐ-DA/2019 ngày 24/9/2019 được ký kết giữa Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển P với Công ty Cổ phần Bất Động Sản C.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển P về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty Cổ phần Bất Động Sản C.

- Buộc Công ty Cổ phần Bất Động Sản C thanh toán cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển P số tiền chuyển nhượng của 10 lô đất cho khách hàng nhưng chưa thanh toán lại cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển P là 8.737.046.250 đồng (tám tỷ bảy trăm ba mươi bảy triệu không trăm bốn mươi sáu ngàn hai trăm năm mươi đồng).

- Công nhận số tiền Công ty Cổ phần Bất Động Sản C thanh toán đợt 1 và đợt 2 là 47.031.165.300 đồng (bốn mươi bảy tỷ không trăm ba mươi mốt triệu một trăm sáu mươi lăm ngàn ba trăm đồng) và công nhận số tiền 71.502.331 đồng (bảy mươi mốt triệu năm trăm lẻ hai ngàn ba trăm ba mươi mốt đồng) là số dư trong tài khoản chung của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển P và Công ty Cổ phần Bất Động Sản C, tài khoản số: 1611189397979 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (MB Bank - Chi nhánh S) thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển P.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Bất Động Sản C về việc yêu cầu Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển P trả lại số tiền đã thanh toán đợt 1 và đợt 2 là 47.031.165.300 đồng (bốn mươi bảy tỷ không trăm ba mươi mốt triệu một trăm sáu mươi lăm ngàn ba trăm đồng); phạt do vi phạm hợp đồng số tiền 47.031.165.300 đồng (bốn mươi bảy tỷ không trăm ba mươi mốt triệu một trăm sáu mươi lăm ngàn ba trăm đồng); thanh toán số tiền lãi mà Công ty Cổ phần Bất Động Sản C đã thanh toán cho Ngân hàng với số tiền là 401.049.560 đồng (bốn trăm lẻ một triệu không trăm bốn mươi chín ngàn năm trăm sáu mươi đồng) và yêu cầu Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển P hoàn thành thủ tục bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 10 khách hàng (11 lô đất).

5. Về án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm: Công ty Cổ phần Bất Động Sản C phải chịu 164.469.261 đồng (một trăm sáu mươi bốn triệu bốn trăm sáu

mươi chín ngàn hai trăm sáu mươi mốt đồng). Khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 78.016.107 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0047033 ngày 28/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương. Công ty Cổ phần Bất Động Sản C còn phải nộp thêm 86.453.154 đồng (tám mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi ba nghìn một trăm năm mươi bốn đồng).

Trả lại cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển P số tiền 85.984.976 đồng (tám mươi lăm triệu chín trăm tám mươi bốn nghìn chín trăm bảy mươi sáu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0046328 ngày 13/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

6. Án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Bị đơn Công ty Cổ phần Bất Động Sản C không phải nộp. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho Công ty Cổ phần Bất Động Sản C số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0053563 ngày 20/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ Hành chính Tư pháp, Tòa Dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Cao Huy Cường