

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 643/2020/DS-PT

Ngày: 08-7-2020

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc và
hứa mua hứa bán quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm, gồm có :

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Q

Các thẩm phán: 1. Bà Lê Thị Mỹ N

2. Bà Nguyễn Thị H

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Hồ Thị Yến K

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Ông
Phạm Duy T - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 7 năm 2020, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố H mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 464/2017/DSPT ngày 10 tháng 10 năm 2017, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hứa mua hứa bán”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2017/DS-ST ngày 03/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố H bị kháng nghị và kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2767/2020/QĐPT-DS ngày 28/5/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 6029/QĐPT-DS ngày 17/6/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Y (nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn Y).

Địa chỉ: đường L, phường M, Quận N, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Phương T (Văn bản ủy quyền số 33/2017/UQ-Y ngày 31/10/2017) (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh L – Luật sư Văn phòng luật sư W – Đoàn Luật sư Thành phố H (vắng mặt)

Bị đơn: Bà Lê Thị Mỹ C, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: đường B, Phường A, Quận K, Thành phố H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Lê Thị Ngọc B, sinh năm 1942;

Địa chỉ: đường T, Phường B, Quận K, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Kiều Đại B, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: Chung cư N, Phường C, Quận H, Thành phố H.

(Văn bản ủy quyền ngày 29/7/2016)

2/ Ngân hàng TMCP Q

Địa chỉ: đường X, phường P, Quận N, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Xuân T (có mặt) và ông Nguyễn Văn D (vắng mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 25/11/2016)

3/ Công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng

Địa chỉ: Đường H, phường L, quận J, Thành phố X.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Quang C (vắng mặt)

(Văn bản ủy quyền số 04/QĐ-CT ngày 03/01/2017)

Người làm chứng: Bà Đinh Thị Đoàn T (vắng mặt)

Địa chỉ: Chung cư K, Đường V, Phường I, Quận A, Thành phố H.

NHẬN THẤY:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản khác nguyên đơn là công ty TNHH sản xuất Thương mại Dịch vụ Y nay là công ty Cổ phần Tập đoàn Y (sau đây gọi tắt là công ty Y) có ông Phùng Ngọc P đại diện ủy quyền trình bày:

Ngày 29/7/2015, công ty Y và bà Lê Thị Mỹ C ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại thửa 612, 613 tờ bản đồ số 15, phường T, Quận M, Thành phố H (giấy chứng nhận số BL 688659 và BL 688660 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 27/9/2012). Các bên thỏa thuận đặt cọc 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng để đảm bảo cho việc bà Lê Thị Mỹ C bán cho công ty Y phần đất trên với giá 80.000.000 (tám mươi tỷ) đồng. Hợp đồng được ký tại phòng làm việc của bà Đinh Thị Đoàn T – Phó giám đốc Ngân hàng TMCP Q và bà T cũng ký làm chứng trong hợp đồng này. Tại thời điểm ký kết phần đất trên đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q để đảm bảo cho khoản nợ vay của bà C. Ngay sau khi ký hợp đồng, cùng ngày công ty Y đã chuyển khoản cho bà Lê Thị Mỹ C 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng và gửi vào tài khoản phong tỏa của công ty Y tại ngân hàng Q số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng. Tuy nhiên, từ sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc nêu trên, bà C luôn né tránh việc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng. Vì vậy, công ty Y khởi kiện, yêu cầu:

1. Buộc bà Lê Thị Mỹ C tiếp tục thực hiện hợp đồng.
2. Buộc bà C thanh toán tiền bồi thường theo thỏa thuận tại hợp đồng là 100.000.000.000 (một trăm tỷ) đồng. Yêu cầu thanh toán 1 lần và căn trừ vào nghĩa vụ thanh toán hợp đồng chuyển nhượng tài sản nêu trên cho công ty Y.

Ngày 19/6/2017, công ty Y có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, nội dung yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 29/7/2015 và buộc bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng. Không yêu cầu bồi thường.

Tại phiên tòa ngày 30/6/2017, đại diện công ty Y giữ nguyên ý kiến, yêu cầu nêu trên và trình bày bổ sung: Công ty Y biết và thực hiện giao dịch với bà C qua sự giới thiệu của bà T là Phó giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Bà T ký vào hợp đồng giữa các bên và trực tiếp hướng dẫn các bên thực hiện thủ tục. Vì vậy, Ngân hàng Q biết rõ việc giao dịch của bà C với Y. Công ty Y chỉ chuyển vào tài khoản của bà C 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng còn 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng chuyển vào tài khoản phong tỏa của công ty Y vì lý do gì thì công ty Y không giải thích được do người thực hiện giao dịch thời điểm đó nay không còn làm việc tại công ty Y. Ngoài ra, công ty Y đã có rất nhiều văn bản đề nghị phía ngân hàng nhanh chóng chốt số dư nợ và thúc đẩy việc chuyển nhượng tài sản của bà C đang thế chấp tại ngân hàng nhưng phía ngân hàng không có trả lời. Mặt khác, tại Quyết định số 414/2015/QĐ-UBND ngày 26/8/2015 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H cũng đã đồng ý cấp tín dụng cho công ty Y số tiền vay 70.000.000.000 (bảy mươi tỷ) đồng cùng với năng lực sẵn có của công ty Y hoàn toàn đủ khả năng tài chính để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà C. Do đó, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 29/7/2015 và buộc bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng. Yêu cầu duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo thi hành án.

Ngày 03/8/2017, đại diện công ty Y vắng mặt nhưng luật sư L bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của công ty Y có mặt và đề nghị hoãn phiên tòa với hai lý do, người đại diện ủy quyền mới của công ty Y vắng mặt lần thứ nhất và công ty Y cần thời gian để cung cấp thêm tài liệu chứng cứ. Ngoài ra, luật sư L còn cung cấp cho Hội đồng xét xử Công văn số 233/2015/CV ngày 03/9/2015, công văn số 209/2015/CV ngày 13/8/2015, công văn số 217/2015/CV ngày 20/8/2015 và công văn số 242/2015/CV ngày 23/9/2015 của công ty Y bản photo. Luật sư L cho rằng các tài liệu chứng cứ này chứng minh Y đã có văn bản đúng theo yêu cầu của VAMC và ngân hàng Q tại biên bản làm việc ngày 27/8/2015 thể hiện việc Y muốn mua tài sản của bà C và đã thực hiện xong phần nghĩa vụ của mình nhưng bà C không tiếp tục hợp đồng và có trách nhiệm liên đới của phía VAMC, ngân hàng Q.

Tại bản tự khai, các biên bản làm việc khác, bị đơn là bà Lê Thị Mỹ C có các đại diện ủy quyền trình bày:

Bà là chủ sử dụng 2 thửa đất số 612 và 613 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL688689 và BL688660 ngày 27/9/2012 của Ủy ban nhân dân Quận M. Hai thửa đất này bà đã thế chấp để bảo đảm khoản vay của mình tại ngân hàng Q. Khoản nợ của bà đã được ngân hàng Q bán cho công ty Quản lý Tài sản của các tổ chức tín dụng (gọi tắt là VAMC). Đến hạn thanh toán bà không thực hiện được việc trả nợ nên ngân hàng hỗ trợ tìm khách mua tài sản là công ty Y. Các bên đã ký hợp đồng và thực hiện việc chuyển tiền theo trình bày của công ty Y nêu trên. Tuy nhiên, tại hợp đồng ngày 29/7/2015, công ty Y không đưa ra thời hạn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng và thanh toán. Do đó, ngày 27/8/2015, ngân hàng Q và VAMC đã mời công ty Y đến làm việc yêu cầu công ty Y gửi văn bản cho ngân hàng Q và VAMC nêu rõ giá mua, phương thức và thời gian thanh toán cụ thể. Nhưng công ty Y không có động thái gì về việc muốn mua tài sản nêu trên. Vì vậy, ngày 19/10/2015, bà đã thực hiện thủ tục tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc với công ty Y và chuyển trả số tiền đã nhận

của công ty Y là 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng. Bà không đồng ý với yêu cầu của công ty Y.

Tại đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai và các biên bản khác, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Ngọc B có ông Kiều Đại B đại diện ủy quyền trình bày: Ngày 28/9/2015, bà B và bà Lê Thị Mỹ C ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận về việc bà C chuyển nhượng cho bà B hai thửa đất số 612 và 613 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL688689 và BL688660 ngày 27/9/2012 của Ủy ban nhân dân Quận M. Tại thời điểm ký kết hai bên đều biết rõ bà C đang thế chấp phần đất này tại ngân hàng Q. Cùng ngày 28/9/2015, các bên ký hai hợp đồng đặt cọc cùng đối tượng là quyền sử dụng đất nêu trên. Hợp đồng thứ nhất viết tay thỏa thuận giá chuyển nhượng là 90.000.000.000 (chín mươi tỷ) đồng và hợp đồng thứ hai đánh máy thỏa thuận giá chuyển nhượng là 95.000.000.000 (chín mươi lăm tỷ) đồng. Hợp đồng viết tay ký trước và hợp đồng đánh máy lập và ký sau. Số tiền 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng tăng thêm được các bên thỏa thuận để lo chi phí thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Thời hạn thực hiện hợp đồng là 30 ngày kể từ ngày 28/9/2015. Để đảm bảo thực hiện hợp đồng, bà B đã đặt cọc cho bà C 10.000.000.000 (mười tỷ) đồng. Trong đó chuyển khoản 9.000.000.000 (chín tỷ) đồng và 1.000.000.000 (một tỷ) đồng giao tiền mặt cho bà C. Sau khi thực hiện hợp đồng, bà B mới biết được bà C đã nhận đặt cọc của cùng thửa đất trên với công ty Y. Bà B thông qua công ty Luật TNHH MTV An Pha Na đã liên tiếp gửi thư yêu cầu bà C thực hiện đúng hợp đồng ngày 28/9/2015 nhưng bà C không trả lời. Nay bà B khởi kiện yêu cầu bà C hoàn trả và bồi thường số tiền cọc đã nhận tổng cộng là 20.000.000.000 (hai mươi tỷ) đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông B trình bày tại thời điểm nộp đơn yêu cầu độc lập, bà B chỉ yêu cầu bà C bồi thường gấp đôi số tiền cọc đã nhận. Nhưng trong quá trình hòa giải và tại phiên tòa, nhận thấy số tiền bà C đã chiếm giữ của bà B kéo dài gây thiệt hại cho bà B nên ông với tư cách đại diện ủy quyền của bà B bổ sung thêm yêu cầu bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 28/9/2015. Đồng ý với ý kiến yêu cầu thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời của bà C. Không đồng ý với yêu cầu hoãn phiên tòa của luật sư L.

Ý kiến của bà C về yêu cầu độc lập của bà B: Bà C không có lỗi trong việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà B. Bà C đồng ý thanh toán số tiền cọc đã nhận 10.000.000.000 (mười tỷ) đồng và thanh toán tiền lãi theo lãi suất quy định của pháp luật. Tại phiên tòa ngày 03/8/2017, bà C cũng yêu cầu Hội đồng xét xử thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời đang áp dụng bằng biện pháp phong tỏa tài khoản của bà C để ngân hàng phát mãi tài sản của bà chốt lại khoản nợ bà đang vay ngân hàng. Bà C cung cấp sổ tiết kiệm số tiền 10.000.000.000 (mười tỷ) đồng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á chi nhánh Thành phố H. Bà C không đồng ý với yêu cầu hoãn phiên tòa của luật sư L.

Tại bản tự khai và các biên bản khác, đại diện Ngân hàng TMCP Q Việt Nam là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Phần đất các bên thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng nêu trên đã được bà C thế chấp bảo đảm khoản nợ

vay tại ngân hàng Q theo hợp đồng thế chấp số 090-CN/12/HĐTC-BĐS/101-11 ngày 17/10/2012. Khoản vay này chưa tất toán và chưa giải chấp tài sản. Ngày 15/11/2013, NGÂN HÀNG Q đã bán khoản nợ của bà C cho VAMC. Việc giao dịch mua bán giữa các bên nêu trên Ngân hàng không liên quan và không có ý kiến. Ngân hàng không đồng ý đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch đối với tài sản đang thế chấp tại ngân hàng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T và ông D cùng đồng ý với yêu cầu của bà C về việc thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời. Không đồng ý với yêu cầu hoãn phiên tòa của luật sư L.

Tại biên bản lấy lời khai, ông Lê Quang C đại diện Công ty Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng (VAMC) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: VAMC đã mua lại khoản nợ của bà Lê Thị Mỹ C từ ngân hàng Q tại hợp đồng mua bán nợ số 01/VAMC-NAVIBANK ngày 15/11/2013. VAMC đã ủy quyền cho ngân hàng Q nên VAMC không có ý kiến gì khác. Đối với yêu cầu khởi kiện của công ty Y và yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Ngọc B, đề nghị tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. VAMC không có yêu cầu độc lập nào trong vụ án này. Ông C cũng yêu cầu được giải quyết và xét xử vắng mặt ông.

Bà Đinh Thị Đoan T là người làm chứng trình bày: Bà chỉ là người chứng kiến việc giao dịch giữa các bên chứ không giới thiệu việc mua bán đồng thời cũng không chịu trách nhiệm về cam kết của hai bên. Bà có nói rõ với các bên về việc muốn mua bán tài sản này phải gửi văn bản xin ý kiến của ngân hàng.

Các bên phát biểu ý kiến tranh luận tại phiên tòa sơ thẩm:

- Ý kiến tranh luận của luật sư L: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cân nhắc chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vì thỏa thuận giữa bà C và công ty Y là hoàn toàn tự nguyện và trung thực, không lừa dối. Do đó làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Quá trình giao dịch VAMC biết rõ và thể hiện sự đồng ý cho bà C giải chấp tài sản tại thông báo số 58 ngày 23/9/2015 của ngân hàng Q cũng như tinh thần làm việc tại biên bản ngày 27/8/2015 nêu rõ VAMC sẽ mời các bên làm việc tại X. Như vậy, giao dịch giữa bà C và Y có trách nhiệm của VAMC và ngân hàng Q. Mặt khác, công ty Y đã thực hiện đủ nghĩa vụ đặt cọc 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng cho bà C. Ngoài ra, phía công ty Y không biết đã nhận được thông báo số 58 của ngân hàng Q chưa nên chứng tỏ có sự vi phạm tố tụng trong quá trình công khai chứng cứ tại Tòa.

- Ý kiến tranh luận của luật sư H: Thông báo số 58 của ngân hàng Q mà luật sư L đề cập ở trên nếu công ty Y muốn nhận thì liên hệ ngân hàng vì văn bản này phát hành gửi bà C. Mặt khác, nội dung của Thông báo này cũng không đề cập đến việc cho bà C giải chấp tài sản tự ý mua bán mà chỉ có nội dung chốt lại số nợ của bà C tại ngân hàng. Ngoài ra, việc Y đã nhận lại đủ số tiền chuyển cho bà C được công ty Y xác nhận tại tòa vào phiên xử trước nên không cần phải chứng minh lại. Công ty Y cũng xác nhận chỉ chuyển cho bà C 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng. VAMC là đơn vị mua lại khoản nợ của bà C nên là bên có quyền chứ không có nghĩa vụ đối với các thỏa thuận giữa bà C – công ty Y hay giữa bà C và bà B.

- Ý kiến tranh luận của ông H đại diện ủy quyền bà Mỹ C: Các bên đã thỏa thuận rất rõ về việc số tiền đặt cọc là 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng được chuyển khoản vào tài khoản của bà C. Nhưng thực tế công ty Y chỉ chuyển 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng. Đến ngày 03/8/2015 công ty Y cũng không chuyển đủ số tiền cho bà C nên bà C đã thông báo chấm dứt hợp đồng, chuyển trả tiền cho công ty Y, và có lập vi bằng. Công ty Y đã không thực hiện đúng nghĩa vụ hai bên thỏa thuận nên bà C không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng với công ty Y.

- Ý kiến tranh luận của ông B: yêu cầu tiếp tục hợp đồng giữa bà B và bà C, nếu bà C không thực hiện thì yêu cầu bồi thường gấp đôi số tiền cọc.

- Ý kiến tranh luận của ông T: yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu đối với các hợp đồng đặt cọc giữa các bên. Hội đồng xét xử đã thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời là phù hợp với mong muốn của phía ngân hàng. Về nội dung biên bản làm việc ngày 27/8/2015 có xác định rõ VAMC là chủ khoản nợ của bà C nên các bên muốn giao dịch phải có ý kiến của VAMC. Còn việc các bên muốn giao dịch nhưng VAMC không đồng ý là việc khác. Văn bản này không có nội dung VAMC đồng ý với giao dịch đặt cọc của các bên. Ngân hàng Q và VAMC xác định không có trách nhiệm nào liên quan đến giao dịch cá nhân bà C – bà B và công ty Y.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2017/DS-ST ngày 03/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận M đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công ty Cổ phần Tập đoàn Y về việc buộc bà Lê Thị Mỹ C tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 29/7/2015.

2. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn, công ty Cổ phần Tập đoàn Y về việc buộc bà Lê Thị Mỹ C bồi thường số tiền 100.000.000.000 (một trăm tỷ) đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ngọc B về việc buộc bà Lê Thị Mỹ C thanh toán số tiền 11.613.888.886 (mười một tỷ sáu trăm mười ba triệu tám trăm tám mươi tám nghìn tám trăm tám mươi sáu) đồng.

Kể từ khi bà B có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà C còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Duy trì Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15 ngày 03/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận M để đảm bảo thi hành án.

5. Giải tỏa Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 12/2015/QĐST-DS ngày 29/10/2015 của Tòa án nhân dân Quận M. Công ty TNHH sản xuất Thương mại Dịch vụ Y nay là công ty Cổ phần Tập đoàn Y được nhận lại số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng đã gửi vào tài khoản phong tỏa mã khoản mục 00400600201 tại ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thông Việt Nam – chi nhánh S, trụ sở số 96 đường Đ, phường O, Quận M, Thành phố H.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bản án sơ thẩm bị kháng nghị và kháng cáo như sau:

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận M có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 240/QĐKNPT-VKS-DS ngày 18/8/2017 đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2017/DS-ST ngày 03/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận M về phần tính lãi suất đối với tiền cọc 10.000.000.000 đồng.

Ngày 16/8/2017, ông Kiều Đại B là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ngọc B kháng cáo yêu cầu Tòa án hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 28/8/2017, nguyên đơn công ty Cổ phần Tập đoàn Y kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi thụ lý phúc thẩm,

Ngày 28/12/2017, nguyên đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn Y có Đơn đề nghị rút đơn khởi kiện và đình chỉ giải quyết vụ án.

Ngày 09/12/2019, ông Kiều Đại B là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ngọc B có đơn đề nghị rút toàn bộ kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 14/11/2019, Tòa án nhân dân Thành phố H nhận được Đơn kiến nghị hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời của bị đơn bà Lê Thị Mỹ C. Ngày 13/12/2019, Tòa án nhân dân Thành phố H đã ban hành quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 441/2019/QĐ-BPKCTT ngày 13/12/2019.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn Y vắng mặt và không có ý kiến gì khác ngoài yêu cầu rút đơn khởi kiện theo đơn đề nghị ngày 28/12/2017, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án và đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Lê Thị Mỹ C đồng ý với yêu cầu rút yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần tập đoàn Yên Khánh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ngọc Bích có người đại diện theo ủy quyền là ông Kiều Đại B trình bày: Bà Bích đã có đơn xin rút yêu cầu kháng cáo, đối với yêu cầu độc lập, bà Bích vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập như đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến hết quá trình xét xử phúc thẩm. Các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định. Người kháng cáo là nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa

vụ liên quan bà Lê Thị Ngọc Bích có đơn xin rút kháng cáo hợp lệ nên được chấp nhận về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo:

- Xét việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công ty Y là đúng với ý chí của bị đơn, và xem như yêu cầu kháng cáo cũng không còn. Đề nghị Hội đồng xét xử vụ án đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện, đình chỉ xét xử phúc thẩm về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

- Xét việc rút yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ngọc B là đúng quy định pháp luật, nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà B.

- Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận M: về việc giải quyết nghĩa vụ trả nợ của bà C đối với bà B, Tòa án nhân dân Quận M áp dụng các quy định của Bộ Luật dân sự năm 2015 để tính lãi chậm trả là không đúng. Do việc đặt cọc ngày 28/9/2015, bà C và bà B thỏa thuận việc chấm dứt là ngày 18 và ngày 20/12/2015 là đã được hoàn tất trong năm 2015, là thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực. Do vậy tòa án phải áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết nên bà C phải chịu lãi suất chậm trả theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước công bố là 9%/ năm. Do Tòa án sơ thẩm tính tiền lãi không đúng nên dẫn đến việc tính án phí không đúng. Như vậy, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận M về việc tính lại tiền lãi và tính án phí đối với bà C là có căn cứ chấp nhận.

Từ những nhận định trên, căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật TTDS năm 2015, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn và kháng cáo của bà B; Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận M, sửa bản án sơ thẩm số 36/2017/DS-ST ngày 03/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ; người đại diện theo ủy quyền của Công ty Quản lý Tài sản của các tổ chức tín dụng (VAMC) vắng mặt nhưng đã có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt nên theo quy định tại Điều 227, Điều 228 và Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét đơn yêu cầu rút yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là hợp lệ và được bị đơn bà Lê Thị Mỹ C đồng ý tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Khoản 1 Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét đơn xin rút yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Ngọc Bích là hợp lệ nên Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Bích.

[4] Xét nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát về phần tính lãi suất đối với tiền cọc 10.000.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bà Lê Thị Mỹ C là chủ sử dụng hợp pháp đối với hai thửa đất số 612 và 613 tờ bản đồ số 15 phường T, Quận M, Thành phố H. Thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà C và bà B là không trái quy định pháp luật nên hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/9/2015 là hợp pháp. Cả bà B và bà C đều xác nhận hợp đồng viết tay ngày 28/9/2015 được lập trước hợp đồng đánh máy. Cả hai hợp đồng đều ghi nhận ý chí thực sự và tự nguyện của các bên. Hợp đồng đánh máy được lập sau nên sẽ là căn cứ để xem xét quyền và nghĩa vụ của các bên. Các bên thỏa thuận số tiền đặt cọc là 10.000.000.000 (mười tỷ) đồng đã được bà B chuyển vào tài khoản của bà C 9.000.000.000 (chín tỷ) vào ngày 28/9/2015 theo ủy nhiệm chi số CT FJB1527114300178 và FJB1527114300325 và bà C nhận trực tiếp 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Bà C cũng xác nhận đã nhận số tiền này. Các bên còn thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng là 30 ngày kể từ ngày ký 28/9/2015.

Ngày 08/10/2015, ngân hàng Q có văn bản số 508B/2015/TB-ngân hàng Q về việc chấp thuận cho bà Lê Thị Mỹ C nộp số tiền 72.850.000.000 (bảy mươi hai tỷ tám trăm năm mươi triệu) đồng để thu vào nợ gốc khoản vay và giải chấp toàn bộ tài sản bảo đảm là bất động sản tại thửa 612 và 613 tờ bản đồ số 15 phường T Quận M, Thành phố H. Ngày 14/10/2015, bà B đã nộp 72.276.950.000 (bảy mươi hai tỷ hai trăm bảy mươi sáu triệu chín trăm năm mươi nghìn) đồng vào tài khoản đứng tên bà B tại ngân hàng Q để chứng minh khả năng tài chính thực hiện được giao dịch chuyển nhượng. Ngày 29/7/2015 bà C đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng cùng diện tích đất trong thỏa thuận của bà B với công ty Y. Bà C đã nhận tiền cọc của công ty Y. Đồng thời ngày 28/9/2015 bà C tiếp tục thỏa thuận và nhận tiền cọc của bà B nhưng đến ngày 19/10/2015 bà C mới lập vi bằng đơn phương hủy bỏ hợp đồng đặt cọc với công ty Y và chuyển trả cho công ty Y số tiền đã nhận. Bà C thỏa thuận đặt cọc với công ty Y trước khi thỏa thuận đặt cọc với bà B nhưng không thông báo cho bà B biết.

Tuy nhiên, ngày 18/12/2015 và ngày 20/12/2015, bà B và bà C đã lập thỏa thuận về việc chấm dứt giao dịch, bà C có trách nhiệm thanh toán cho bà B 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng chậm nhất vào ngày 21/12/2015 và 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng vào ngày 23/12/2015. Đây là thỏa thuận sau cùng giữa bà C và bà B, được các bên thừa nhận nên được công nhận.

Do đó, bà C có nghĩa vụ thanh toán cho bà B số tiền 10.000.000.000 (mười tỷ) đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ. Bà C chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bà B nên kể từ ngày 22/12/2015 và ngày 24/12/2015, bà C còn phải chịu nghĩa vụ chậm thanh toán cho bà B.

Tòa án sơ thẩm tính lãi suất bà C phải thanh toán cho bà B là 10%/năm theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 là chưa chính xác.

Áp dụng Khoản 4 Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005 thì bà C phải trả cho bà B tiền lãi chậm trả theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước công bố tại thời điểm đó là 9%/năm (Căn cứ theo Quyết định số 2868/QĐ-NHNN của Ngân hàng Nhà nước quy định mức lãi suất áp dụng từ ngày 01/12/2010 đến năm 2015 vẫn chưa có văn bản khác thay đổi)

Do đó, tổng tiền lãi bà C phải trả cho bà B tính đến ngày xét xử là:

Từ 22/12/2015 đến ngày 03/8/2017 là 19 tháng 12 ngày:

$5.000.000.000 \times 9\%/năm \times 19 \text{ tháng } 12 \text{ ngày} = 727.500.000 \text{ đồng.}$

Từ ngày 24/12/2015 đến ngày 03/8/2017 là 19 tháng 10 ngày:

$5.000.000.000 \times 9\%/năm \times 19 \text{ tháng } 10 \text{ ngày} = 725.000.000 \text{ đồng.}$

Tổng cộng, bà C có nghĩa vụ thanh toán cho bà B số tiền là:

$10.000.000.000 + 727.500.000 + 725.000.000 = 11.452.500.000 \text{ đồng}$

[5] Tại phiên tòa sơ thẩm, bà C có yêu cầu thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời vì tài sản là diện tích đất bà đã thế chấp để bảo đảm khoản nợ vay tại ngân hàng Q trước thời điểm giao dịch với công ty Y và bà Lê Thị Ngọc B. Bà C tự nguyện nộp số tiền 10.000.000.000 (mười tỷ) đồng vào tài khoản để phong tỏa tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á. Hội đồng xét xử sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của bà C và ban hành Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15/2017/QĐ-ADBPCTT ngày 03/8/2017. Giải tỏa Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 12/2015/QĐST-DS ngày 29/10/2015 của Tòa án nhân dân Quận M.

Ngày 14/11/2019, Tòa án nhân dân Thành phố H nhận được Đơn kiến nghị hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời của bị đơn bà Lê Thị Mỹ C.

Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với quyền sử dụng đất của bà C theo yêu cầu của nguyên đơn công ty Y. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử ban hành quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời do bà C tự nộp số tiền 10.000.000.000 đồng vào tài khoản để phong tỏa. Như vậy xét việc thay đổi áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời này cũng là theo yêu cầu của nguyên đơn công ty Y và để nhằm bảo đảm việc thi hành bản án theo yêu cầu của công ty Y. Bà Lê Thị Ngọc Bích không có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời hợp lệ để bảo vệ quyền lợi cho bà nên việc Hội đồng xét xử sơ thẩm thay đổi việc áp dụng khẩn cấp tạm thời là không đúng quy định pháp luật.

Do đó, ngày 13/12/2019, Tòa án nhân dân Thành phố H đã ban hành quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 441/2019/QĐ-BPKCTT ngày 13/12/2019.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bản án sơ thẩm căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 để tính án phí là đúng căn cứ, tuy nhiên do phần lãi suất tính

không đúng và phần tính án phí không có giá ngạch 300.000 đồng là không đúng nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa lại phần án phí dân sự sơ thẩm. Đối với trường hợp bà Lê Thị Ngọc B là người cao tuổi, đã có đơn xin miễn án phí và thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên Hội đồng xét xử miễn án phí Tòa án cho bà B.

Về án phí dân sự phúc thẩm, do Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận M về phần tính lãi suất nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273, Khoản 1 Điều 289, Điều 291, Điều 296, Điều 299, Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Khoản 4 Điều 474 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Áp dụng điểm đ Khoản 1 Điều 12, Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Tuyên xử: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của công ty Y và bà Lê Thị Ngọc B; Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 2; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2017/DS-ST ngày 03/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận M:

1/ Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công ty Cổ phần Tập đoàn Y về việc buộc bà Lê Thị Mỹ C tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 29/7/2015.

2/ Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn công ty Cổ phần Tập đoàn Y về việc buộc bà Lê Thị Mỹ C bồi thường số tiền 100.000.000.000 (một trăm tỷ) đồng.

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ngọc B về việc buộc bà Lê Thị Mỹ C thanh toán số tiền 11.452.500.000 (mười một tỷ bốn trăm năm mươi hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ khi bà B có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà C còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Y phải chịu án phí là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí công ty TNHH sản xuất Thương mại Dịch vụ Y đã nộp là 104.000.000 (một trăm lẻ bốn triệu) đồng theo biên lai thu số AC/2012/03765 ngày 28/10/2015 của Chi cục thi hành án dân sự Quận M. Công ty Cổ phần Tập đoàn Y được hoàn lại số tiền 103.800.000 (một trăm lẻ ba triệu tám trăm nghìn) đồng.

Bà Lê Thị Mỹ C phải chịu án phí là 119.452.500 (một trăm mười chín triệu bốn trăm năm mươi hai nghìn năm trăm) đồng.

Bà Lê Thị Ngọc B được miễn nộp tiền án phí. Hoàn lại cho bà B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 64.000.000 (sáu mươi bốn triệu) đồng theo biên lai thu số AC/2012/04082 ngày 13/01/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Quận M. Các đương sự còn lại không phải chịu án phí.

5/ Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Y không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Y số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số AE/2014/0008347 ngày 28/08/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận M.

Bà Lê Thị Ngọc B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho bà Lê Thị Ngọc B số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số AE/2014/0008306 ngày 16/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận M.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải 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 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:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.H;
- VKSND TP.H;
- Cục THADS TP.H;
- Chi cục THADS Quận M;
- TAND Quận M;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

Nguyễn Minh Q

