TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 92/2024/DS-PT
Ngày: 17 tháng 5 năm 2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lý Thị Lệ Thủy

Các Thẩm phán: Ông Đào Trọng Hải

Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Xuân Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2024 và ngày 17 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 305/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2023/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 26/2024/QĐ-PT ngày 04/3/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 48/2024/QĐ-PT ngày 25/3/2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số 40/TB-MLPT ngày 16/4/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty TNHH C1;

Địa chỉ trụ sở: 6/10 ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Anh T – Chức vụ: Giám đốc; địa chỉ: A đường P, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (*vắng mặt).*

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Thị Thúy H, sinh năm 1979; địa chỉ: A đường P, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (*có mặt*).

- *Bị đơn:* Ông Võ Khắc H1, sinh năm 1978; địa chỉ thường trú: B2- 01 Chung cư C, Ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Căn nhà số A (mã nền BP65), Đường C, khu dân cư C, Ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (*vắng mặt).*

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Khắc H1: Ông Võ Khắc K, sinh năm 1983; địa chỉ: B Chung cư C, Ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (*có mặt*).

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

+ Công ty TNHH X; trụ sở: số B đường N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Khắc Đ - Chức vụ: Giám đốc; địa chỉ: số B đường N, khu Thương mại dịch vụ và nhà ở, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh *(vắng mặt*).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Quang V, sinh năm: 1979; Địa chỉ: F C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*có mặt tại phiên tòa ngày 10/5/2024, vắng mặt khi tuyên án ngày 17/5/2024*).

+ Công ty Cổ phần C1; địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Khắc H1 – Chức vụ: Giám đốc *(vắng mặt*).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Khắc K - sinh năm 1983; địa chỉ: B Chung cư C, ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (*có mặt*).

+ Ông Phạm Hồng P, sinh năm: 1980; địa chỉ: G đường B, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*có mặt tại phiên tòa ngày 10/5/2024, vắng mặt khi tuyên án ngày 17/5/2024*).

+ Bà Huỳnh Thị Chi L, sinh năm 1978; địa chỉ: A (Bp-65) Đs 3A, Chung cư C, Tổ A, Ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (*có đơn xin xét xử vắng mặt*).

+ Ông Trần Thanh T1, sinh năm 1987; địa chỉ: khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*có đơn xin xét xử vắng mặt).*

- *Người kháng cáo:* Công ty TNHH X là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 04/4/2022, các đơn khởi kiện bổ sung và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn Công ty TNHH C1 do bà Đặng Thị Thúy H làm đại diện trình bày:

Bà Trần Thị Kim N là đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH C1 (viết tắt là Công ty C1). Ngày 06/12/2021, bà Trần Thị Kim N chết (theo Giấy báo tử của Bệnh viện C2 được Trích lục khai tử số 255/TLKT). Ngày 17/02/2022, Công ty C1 đăng ký thay đổi lần thứ 5 và người đại diện theo pháp luật là bà Trần Thị Anh T.

Năm 2020 và năm 2021, bà N đại diện cho Công ty C1 có ký các Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung như sau:

Ngày 20/8/2020, bà Trần Thị Kim N đại diện cho Công ty C1 đã cùng ông Võ Khắc H1 ký kết Hợp đồng đặt cọc số công chứng 924 quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng

Tàu (viết tắt là "Hợp đồng đặt cọc số 924") để chuyển nhượng diện tích đất 210.791,4m^2 thuộc các thửa số 86, 71 tờ bản đồ số 11 xã L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 066911 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/12/2017 cho Công ty C1. Giá chuyển nhượng các thửa đất trên là 100.000.000.000 đồng (một trăm tỷ đồng), ông H1 đã đặt cọc 10.000.000.000 đồng cho Công ty C1 do bà N nhận. Hai bên thỏa thuận trong vòng 60 (Sáu mươi) ngày kể từ ngày đặt cọc (ngày 20/8/2020) hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên tại Văn phòng Công chứng và ông H1 sẽ thanh toán số tiền còn lại là 90.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, hết thời hạn 60 ngày kể từ ngày đặt cọc ông H1 không chuyển giao các giấy tờ liên quan đến nhân thân của ông H1 (Bản chính chứng minh nhân dân/Căn cước công dân, sổ hộ khẩu) và cũng không thanh toán số tiền còn lại. Sau nhiều lần liên hệ nhưng ông H1 vẫn không hợp tác để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên. Ngày 18/12/2020, Công ty Cổ phần C1 (Gọi tắt là "Công ty C1") do ông Võ Khắc H1 làm đại diện theo pháp luật và Công ty C1 đã ký Hợp đồng thay thế số 01/HĐTT; theo đó thỏa thuận Hợp đồng nguyên tắc số 2306/HĐNT-2020 ngày 23/6/2020 (giữa Công ty C1 và Công ty C1 về việc chuyển nhượng 03 lô đất, trong đó có phần diện tích đất mà cá nhân ông H1 đã đặt cọc tại Hợp đồng đặt cọc số 924 không còn hiệu lực và số tiền 10 tỷ đồng mà cá nhân ông H1 đã đặt cọc sẽ được Công ty C1 hoàn trả lại cho ông H1 khi nhận được tiền thanh toán của khách hàng. Sau khi ký Hợp đồng thay thế số 01/HĐTT ngày 18/12/2020, phía Công ty C1 đã rất nhiều lần liên hệ yêu cầu ông H1 tiến hành hủy Hợp đồng đặt cọc số 924 ngày 20/8/2020 tại Văn phòng Công chứng nhưng ông H1 không hợp tác, dẫn đến quyền lợi của Công ty C1 là chủ sử dụng đất đối với các thửa đất trên bị xâm phạm nghiêm trọng.

Đến ngày 06/03/2021, Công ty C1 và Công ty TNHH X (viết tắt là "Công ty X") đã ký Hợp đồng đặt cọc số 001-01/HĐĐC-2021 (viết tắt là "Hợp đồng đặt cọc số 001") để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 210.791,4m² thuộc các thửa số 86, 71 tờ bản đồ số 11 tại ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 066911 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/12/2017 cho Công ty C1. Giá chuyển nhượng diện tích đất trên là 170.000.000.000 đồng, thỏa thuận tiền đặt cọc là 25.000.000.000 đồng, bao gồm: số tiền 10.000.000.000 đồng của ông H1 đã đặt cọc ngày 20/8/2020 và chậm nhất là ngày 06/03/2021 Công ty X phải đặt cọc thêm số tiền là 15.000.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 28/4/2021 Công ty X thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng còn lại 145.000.000.000 đồng bằng phương thức chuyển khoản để hai bên cùng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Việc ký Hợp đồng đặt cọc ngày 06/3/2021 nêu trên, ông H1 biết và đồng ý chuyển số tiền 10 tỷ đồng mà đáng lẽ Công ty C1 trả cho ông H1 để cho Công ty X cấn trừ vào tiền đặt cọc của Hợp đồng đặt cọc ngày 06/3/2021 giữa Công ty X và Công ty C1. Công ty X đã đặt cọc thêm số tiền là 15.000.000.000 đồng do ông Trần Thanh T1 chuyển khoản giùm Công ty X vào tài khoản của bà N ngày 08/3/2021. Như vậy, Công ty C1 đã nhận đủ cọc 25.000.000.000 đồng. Đến ngày 28/4/2021 Công ty X không thực hiện việc thanh toán đợt 2 số tiền

145.000.000.000 đồng, đã vi phạm cam kết tại Điều 4.2 Hợp đồng đặt cọc số 001-01/HĐĐC-2021 ngày 06/03/2021 dẫn đến các bên không thể ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gây ảnh hưởng đến việc thực hiện các quyền chủ sử dụng đất của Công ty C1.

Theo đơn khởi kiện ngày 04/4/2022, Công ty C1 yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số công chứng 924 quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/08/2020 tại Văn phòng C3, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa Công ty C1 và ông Võ Khắc H1.

Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/5/2022, Công ty C1 yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số 001-01/HĐĐC -2021 ngày 06/3/2021 giữa Công ty C1 và Công ty X.

Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/8/2022, Công ty C1 yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố chấm dứt Văn bản thỏa thuận ngày 20/4/2021 giữa ông Phạm Hồng P và Công ty TNHH X.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết: (1) Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ký số 924 ngày 20/08/2020 giữa Công ty TNHH C1 với ông Võ Khắc H1; (2) Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số 001 ngày 06/03/2021 giữa Công ty TNHH C1 với Công ty TNHH X; (3) Tuyên bố Văn bản thỏa thuận ngày 20/4/2021 ký kết giữa Công ty TNHH X với ông Phạm Hồng P là vô hiệu.

Đối với yêu cầu độc lập của Công ty TNHH X: Công ty C1 không đồng ý, vì Hợp đồng đặt cọc ngày 06/3/2021 nhằm đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 28/4/2021 nhưng Công ty TNHH X đã vi phạm nghĩa vụ cam kết thanh toán đợt 2 dẫn đến hợp đồng không thể ký kết là do lỗi của Công ty TNHH X. Văn bản thỏa thuận ngày 20/4/2021 được ký kết giữa ông Phạm Hồng P và Công ty X không có giá trị pháp lý vì thỏa thuận này căn cứ Giấy ủy quyền ngày 19/4/2021 không hợp pháp, không có thật; do vậy không có căn cứ để buộc Công ty C1 trả lại số tiền đặt cọc 25 tỷ đồng và bồi thường thiệt hại 25 tỷ đồng như yêu cầu của Công ty TNHH X.

Tại văn bản ngày 14/10/2022 và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Võ Khắc H1 ủy quyền cho ông Võ Khắc K đại diện trình bày:

Ngày 23/6/2020, Công ty TNHH C1 và Công ty C1 ký Hợp đồng nguyên tắc số 2306/HĐNT-2020 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 210.791,4m^2 tại thửa đất số 86, 71, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 066911 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/12/2017 và 147 ha đất của Công ty C1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 234590, AB 234588 do Sở T tỉnh cấp cho Công ty C1 để phát triển dự án. Theo hợp đồng nguyên tắc, giai đoạn 1 Công ty C1 đồng ý chuyển nhượng cho Công ty C1 diện tích 210.791,4m^2 đất tại thửa đất số 86, 71, tờ bản đồ số 11 với giá chuyển nhượng thỏa thuận là 100.000.000.000 đồng và trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký Công ty C1 đặt cọc 10.000.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng nguyên tắc trên, ngày 20/8/2020 tại Văn phòng C3, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, ông Võ Khắc H1 và Công ty C1 đã ký kết

Hợp đồng đặt cọc số 924 và ông H1 đã đặt cọc cho Công ty C1 số tiền 10.000.000.000 đồng để đảm bảo cho việc thực hiện chuyển nhượng diện tích 210.791,4m^2 tại thửa đất số 86, 71, tờ bản đồ số 11. Tuy nhiên, đến ngày 18/12/2020, Công ty C1 và Công ty C1 đã ký Hợp đồng thay thế số 01/HĐT thống nhất chấm dứt Hợp đồng nguyên tắc số 2306/HĐNT-2020 ngày 23/6/2020 và nếu Công ty C1 tìm được khách hàng để giao dịch diện tích đất 21 ha thì sẽ hoàn lại số tiền đã đặt cọc là 10.000.000.000 đồng cho ông H1.

Ngày 06/3/2021, Công ty C1 và Công ty X ký Hợp đồng đặt cọc số 001-01/HĐĐC-2021 để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 210.791,4m² thuộc các thửa số 86, 71 tờ bản đồ số 11; các bên gồm ông Võ Khắc H1, Công ty C1 và Công ty X đã thống nhất dùng số tiền đặt cọc 10.000.000.000 đồng của ông H1 sẽ chuyển sang cho Công ty X để đặt cọc 25.000.000.000 đồng của Công ty X cho Công ty C1. Do đó, Hợp đồng đặt cọc ngày 20/8/2020 giữa ông Võ Khắc H1 và Công ty C1 là một bộ phận không tách rời của Hợp đồng đặt cọc số 001. Tại giai đoạn sơ thẩm, đại diện ủy quyền của ông H1 xác nhận là giữa ông H1 và Công ty X đã tự thỏa thuận số tiền 10.000.000.000 đồng mà ông H1 đã đặt cọc cho Công ty C1 này thuộc sở hữu của Công ty X và được điều chỉnh theo Hợp đồng đặt cọc số 001 ngày 6/3/2021.

Đồng thời, Công ty X có nhờ ông H1 làm đại diện đàm phán thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc giữa Công ty C1 (đại diện là bà Trần Thị Anh T) và Công ty X. Ông H1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số 924 ngày 20/8/2020 giữa Công ty TNHH C1 và ông Võ Khắc H1; bởi khi Công ty C1 và Công ty X ký kết Hợp đồng đặt cọc số 001 ngày 06/3/2021 thì Hợp đồng đặt cọc số 924 ngày 20/8/2020 đã được ông H1 và bà N (Người đại diện theo pháp luật của Công ty C1) thỏa thuận tự hủy bỏ, chấm dứt.

Quá trình tố tụng tại Toà án, người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần C1, ông Võ Khắc K trình bày:

Thống nhất theo trình bày của cá nhân ông Võ Khắc H1 về nội dung, hình thức và quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc giữa Công ty C1 và Công ty C1.

Công ty C1 khẳng định Hợp đồng đặt cọc số 924 ngày 20/8/2020 giữa Công ty C1 với ông Võ Khắc H1 và Hợp đồng đặt cọc số 001 ngày 06/3/2021 ký kết giữa Công ty C1 và Công ty X không liên quan đến quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty C1, nếu các bên tranh chấp thì tự giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH X có yêu cầu độc lập, do ông Vũ Quang V làm đại diện ủy quyền trình bày:

Ngày 6/3/2021, Công ty C1 và Công ty X ký Hợp đồng đặt cọc số 001-01/HĐĐC-2021 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 210.791,4m^2 tại thửa đất số 86, 71; tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 066911 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/12/2017. Theo hợp đồng, giá chuyển nhượng là 170.000.000.000 đồng, tiền đặt cọc là 25.000.000.000 đồng; hai bên thỏa thuận số tiền còn lại 145.000.000.000 đồng Công ty X thanh toán vào ngày 28/4/2021 và

hai bên tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Công ty X đã đặt cọc cho Công ty C1 25.000.000.000 đồng trong đó bao gồm 10.000.000.000 đồng tiền đặt cọc của ông Võ Khắc H1 chuyển sang và 15.000.000.000 đồng (bằng hình thức nhờ ông Trần Thanh T1 chuyển khoản cho Công ty C1 thay Công ty X). Do đó, Hợp đồng đặt cọc số 924 ngày 20/8/2020 giữa ông H1 và Công ty C1 là một bộ phận không tách rời của Hợp đồng đặt cọc số 001 ngày 06/3/2021.

Do dịch Covid 19 có dấu hiệu bùng phát, sức khỏe của bà Trần Thị Kim N không tốt nên ngày 19/4/2021 bà N làm Giấy ủy quyền cho ông Phạm Hồng P đại diện Công ty C1 liên hệ với Công ty X để gia hạn thời hạn thực hiện Hợp đồng đặt cọc số 001 ngày 06/3/2021, nhằm mục đích bàn bạc, thống nhất thỏa thuận lại điều khoản thanh toán 145.000.000.000 đồng còn lại và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc ngày 06/3/2021.

Ngày 20/4/2021, Công ty X và ông Phạm Hồng P, đại diện theo ủy quyền cho Công ty C1 đã ký Văn bản thỏa thuận có nội dung như sau: Hiện nay do nhiều sự kiện khách quan; dịch Covid 19 có dấu hiệu bùng phát, sức khỏe của bà Trần Thị Kim N không tốt và khả năng huy động vốn của bên Công ty X chưa đảm bảo. Vì vậy, sau khi bàn bạc, hai bên thống nhất đồng ý thỏa thuận lại điều khoản thanh toán số tiền còn lại và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Hợp đồng đặt cọc số 001, nội dung như sau: "Khi dịch Covid 19 có dấu hiệu giảm nhiệt và tình hình hoạt động kinh tế xã hội được bình thường, hai bên sẽ có trách nhiệm bàn bạc để cùng nhau tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền còn lại. Việc thanh toán số tiền còn lại và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ diễn ra trong vòng 01 ngày. Ngay khi các bên ký hợp đồng công chứng, Công ty X sẽ thanh toán 145.000.000.000 đồng còn lại cho Công ty C1. Nếu dịch Covid 19 cơ bản được kiểm soát: Trường hợp Công ty X gửi văn bản đề nghị tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị, nếu Công ty C1 không đồng ý ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc từ chối chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, thì Công ty C1 phải trả cho Công ty X toàn bộ tiền cọc và bồi thường tiền phạt cọc theo quy định của pháp luật. Trường hợp Công ty C1 gửi văn bản đề nghị ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền còn lại, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận văn bản đề nghị nếu Công ty X không tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không thanh toán tiền còn lại hoặc từ chối nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, Công ty X sẽ mất 25.000.000.000 đồng tiền đặt cọc theo quy định của pháp luật. Văn bản thỏa thuận này là một bộ phận không tách rời của Hợp đồng đặt cọc số 001. Các điều khoản còn lại của hợp đồng đặt cọc không thay đổi".

Đến thời điểm hiện nay (theo đơn yêu cầu độc lập ngày 31/8/2022), tình hình dịch Covid 19 đã cơ bản kiểm soát, Công ty X đã sắp xếp nguồn tài chính đầy đủ để tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc số 001 ngày 06/3/2021 và Văn bản thỏa thuận ký ngày 20/4/2021. Do đó, Công ty X không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án buộc Công ty C1 phải tiến hành ký công chứng

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc số 001 ngày 06/3/2021 và Văn bản thỏa thuận ngày 20/4/2021. Trường hợp, Công ty C1 không đồng ý ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận thì phải trả cho Công ty X 25.000.000.000 đồng tiền đặt cọc và 25.000.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Công ty X bổ sung: Công ty X không thể cung cấp bản chính Giấy ủy quyền ngày 19/4/2021 vì đã đánh mất, chỉ cung cấp được bản sao có chứng thực của Văn phòng Công chứng Thân Văn Q; do đó, đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ theo khoản 1, khoản 10 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Nghị định số 25/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính để xác định Giấy ủy quyền ngày 19/4/2021 và Văn bản thỏa thuận ngày 20/4/2021 là chứng cứ hợp pháp nhằm xác định phía Công ty X không vi phạm thời hạn thanh toán đợt 2 của hợp đồng đặt cọc số 001.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hồng P trình bày:

Ông P là người hỗ trợ các dịch vụ pháp lý trong việc điều hành, kinh doanh của bà N. Ngày 19/4/2021, dịch Covid 19 có dấu hiệu bùng phát, sức khỏe của bà N không tốt nên bà ủy quyền cho ông P đại diện Công ty C1 liên hệ với Công ty X để bàn bạc, thỏa thuận gia hạn thời hạn thanh toán số tiền 145.000.000.000 đồng còn lại và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo ký Hợp đồng đặt cọc số 001-01/HĐĐC-2021 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 210.791,4m2 tại thửa đất số 86, 71; tờ bản đồ số 11. Trên cơ sở Giấy ủy quyền ngày 19/4/2021, Công ty X và ông P đã ký Văn bản thỏa thuận ngày 20/4/2021, theo đó thống nhất gia hạn thanh toán số tiền còn lại và công chứng quyền sử dụng đất của Hợp đồng đặt cọc số 001 như phía đại diện Công ty X đã trình bày. Ông P đã giao lại Văn bản thỏa thuận ngày 20/4/2021 cho bà N, bà N đã đọc và đồng ý với những nội dung trong văn bản thỏa thuận trên. Giấy ủy quyền ngày 19/4/2021 chỉ có 01 bản chính ông P đã giao lại cho Công ty X khi ký Văn bản thỏa thuận ngày 20/4/2021. Nay, Công ty C1 khởi kiện yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận ngày 20/4/2021 là không đúng. Điều này trái với ý chí của bà N trước khi chết, làm ảnh hưởng đến mối quan hệ hợp tác giữa Công ty C1 và Công ty X; ông P đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông P khai: Nguồn gốc của Giấy ủy quyền ngày 19/4/2021 do bà N gửi tài xế xe khách từ Thành phố Hồ Chí Minh về Vũng Tàu (thời điểm đó bà N đang điều trị bệnh tại Thành phố Hồ Chí Minh và gọi điện cho ông P ra xe nhận), ông P không nhớ biển số xe, không biết tên tài xế giao giấy, khi nhận Giấy ủy quyền thì mới chỉ có chữ ký của bà N và con dấu của Công ty C1; khi nhận được ông P mới ký chữ ký của mình vào mục "*Bên nhận ủy quyền*"; ông P xác định hai bên không ký tên cùng thời điểm nên không biết chắc chắn có phải là chữ ký của bà N và con dấu của Công ty C1 tại mục "*Bên ủy quyền*" hay không. Ông P không có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Theo Bản tự khai ngày 07/7/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh T1 trình bày như sau:

Vào ngày 08/3/2021, ông Trần Thanh T1 có ghé thăm bà Trần Thị Kim N tại trụ sở Công ty C1 ở xã L, huyện Đ thì có gặp bà N và ông Võ Khắc Đ1 là đại diện theo pháp luật của Công ty X. Sau đó, bà N có giao số tiền 15.000.000.000 đồng nhờ ông T1 chuyển giúp vào tài khoản của bà N. Ông T1 có hỏi bà N và ông Đ1 tiền này ở đâu, bà N và ông Đ1 đều khẳng định tiền này là tiền của Công ty X đặt cọc lần 2 để mua 21 ha đất của Công ty C1. Sau đó, ông T1 đã ghé Ngân hàng V1 chuyển 15.000.000.000 đồng vào tài khoản của bà N, ông có ghi vào giấy chuyển tiền nội dung "*Chuyển tiền cọc mua đất 21 ha T*".

Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 07/02/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Chi L trình bày:

Bà Huỳnh Thị Chi L là vợ của ông Võ Khắc H1; bà L thống nhất với lời khai của ông H1 về Hợp đồng đặt cọc ngày 20/8/2020 giữa Công ty C1 và ông H1. Bà L xác định số tiền 10.000.000.000 đồng mà ông H1 đã dùng đặt cọc cho Công ty C1 ngày 20/8/2020 là tài sản chung của vợ chồng. Đối với số tiền này, bà L đã tự nguyện thỏa thuận giao cho ông H1 toàn quyền quyết định. Do đó, nguyên đơn yêu cầu chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 20/8/2020 giữa Công ty C1 và ông H1, bà L đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Đồng thời, bà L có Đơn ngày 07/02/2023 đề nghị xét xử vắng mặt.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2023/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH C1, cụ thể:

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số công chứng 924 quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/08/2020 tại Văn phòng C3, Khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ký giữa Công ty TNHH C1 với ông Võ Khắc H1.

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số 001-01/HĐĐC-2021 ngày 06/3/2021 giữa Công ty TNHH C1 và Công ty TNHH X.

- Tuyên bố Văn bản thỏa thuận ngày 20/4/2021 ký kết giữa Công ty TNHH X với ông Phạm Hồng P là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty TNHH X về việc buộc Công ty C1 phải tiến hành ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc số 001 ngày 06/3/2021 và Văn bản thỏa thuận ngày 20/4/2021. Trường hợp, Công ty C1 không đồng ý ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận thì phải trả cho Công ty X tiền đặt cọc đã nhận là 25.000.000.000 đồng và 25.000.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

- Ngày 18/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH X kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2023/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo hướng:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH C1.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty TNHH X về việc buộc Công ty TNHH C1 tiến hành công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc số 001-01/HĐĐC-2021 ký ngày 06/3/2021 và Văn bản thoả thuận ký ngày 20/4/2021. Trường hợp Công ty TNHH C1 không đồng ý ký công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thoả thuận thì phải trả cho Công ty TNHH X 25.000.000.000 đồng tiền đặt cọc và 25.000.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty X xin rút một phần yêu cầu độc lập về đề nghị Công ty C1 trả tiền phạt cọc 25.000.000.000 đồng; giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty X là trường hợp Công ty TNHH C1 không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng theo thỏa thuận thì phải trả cho Công ty TNHH X 25.000.000.000 đồng (Hai mươi lăm tỷ đồng) tiền đặt cọc.

Đại diện nguyên đơn Công ty TNHH C1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Ông Vũ Quang V đại diện ủy quyền của Công ty X bổ sung: tại phiên họp ngày 29/7/2022 ông V có giao cho Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ bản chính "Giấy ủy quyền ngày 19/4/2021" nhưng sau đó ông đã xin nhận lại bản chính và việc giao nhận không lập biên bản giao nhận nên ông không thể cung cấp cho Tòa cấp phúc thẩm được.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hồng P trình bày bổ sung: Ông P đã nhận Giấy uỷ quyền ngày 19/4/2021 do bà N gửi từ Thành phố Hồ Chí Minh về Bà Rịa – Vũng Tàu cho tài xế xe khách Hoa Mai nhưng ông không nhớ rõ biển số xe cũng như không nhớ rõ người giao lại Giấy uỷ quyền cho ông là ai. Ông P thừa nhận không tận mắt thấy bà N ký Giấy ủy quyền nhưng sau khi nhận được Giấy ủy quyền ông có gọi điện cho bà N để xác nhận có phải bà N ủy quyền không và ngày 20/4/2021 ông P đã mang Giấy uỷ quyền này lên Thành phố Hồ Chí Minh gặp Công ty X để ký kết Văn bản thỏa thuận ngày 20/4/2021 gia hạn thời hạn thanh toán cho Công ty X và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Hợp đồng đặt cọc số 001-01/HĐĐC ngày 06/3/2021. Ông P khẳng định Giấy ủy quyền ngày 19/4/2021 chỉ có 01 bản chính và ông đã giao bản chính cho Công ty TNHH X; ông không thể cung cấp chứng cứ việc ông gọi cho bà N sau khi nhận giấy ủy quyền.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, bà Đặng Thị Thúy H trình bày bổ sung: Giấy uỷ quyền ngày 19/4/2021 không do bà Trần Thị Kim N ký vì có sự chỉnh sửa, lắp ghép. Ông P không phải là người của Công ty C1 và có lời khai mâu thuẫn, tại Tòa sơ thẩm thì khai nhận giấy ủy quyền từ xe khách không nhớ rõ xe hãng nào. Tại phiên tòa phúc thẩm ông P lại khai đã nhận Giấy uỷ quyền trên từ nhà xe Hoa Mai có nghĩa là ông P đã xác nhận bà N và ông P ký tên vào Giấy uỷ quyền không cùng thời điểm; ông P khai sau khi nhận có điện thoại cho bà N nhưng không cung cấp được chứng cứ thể hiện bà N đã nhận điện thoại. Giai đoạn này bà N đang điều trị bệnh tại Bệnh viện Chợ Rẫy Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty X có địa chỉ tại Thành phố Hồ Chí Minh, nếu bà N muốn thỏa thuận thì sẽ liên hệ với đại diện Công ty X không cần thiết phải ủy quyền cho người ngoài Công ty và để ông P phải đi từ Bà Rịa – Vũng Tàu lên Thành phố Hồ Chí Minh ký

thỏa thuận gia hạn thanh toán tiền. Do vậy, Giấy uỷ quyền ngày 19/4/2021 mà Công ty X cung cấp bản sao có chứng thực là không hợp pháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý, Thẩm phán đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa tiến hành công khai, đúng trình tự thủ tục tố tụng. Trong quá trình tố tụng, các đương sự và những người tham gia tố tụng khác đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tung dân sự.

+ Về giải quyết vụ án: Xét lỗi vi phạm Hợp đồng đặt cọc số 001-01/HĐĐC-2021 ngày 06/3/2021 hoàn toàn thuộc về Công ty TNHH X. Do đó, Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty X về việc buộc Công ty C1 trả lại tiền cọc 25.000.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 25.000.000.000 đồng là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Công ty X rút một phần kháng cáo và rút phần yêu cầu Công ty C1 phạt cọc 25.000.000.000 đồng là tự nguyện. Đề nghị Hội đồng xét xử: đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của Công ty X về yêu cầu Công ty C1 phải chịu tiền phạt cọc 25.000.000.000 đồng; không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH X, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 96/2023/DS-ST ngày 04/10/2023 của Toà án nhân dân huyện Đất Đỏ.

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:

[1.1]. Xét tính hợp lệ của đơn kháng cáo:

Đơn kháng cáo của Công ty TNHH X đảm bảo yêu cầu theo Điều 272 và nộp trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về việc vắng mặt đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trần Thanh T1, bà Huỳnh Thị Chi L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nhưng đều có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự này.

[1.3]. Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp:

Nguyên đơn Công ty TNHH C1 khởi kiện yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 20/08/2020 giữa Công ty C1 với ông Võ Khắc H1; chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số 001 ngày 06/3/2021 giữa Công ty C1 và Công ty X và tuyên bố Văn bản thỏa thuận ngày 20/4/2021 ký giữa Công Xăng D với ông Phạm Hồng P là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH X có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc Công ty TNHH C1 phải tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc số 001

ngày 06/3/2021 và Văn bản thỏa thuận ngày 20/4/2021. Trường hợp, Công ty C1 không đồng ý công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận thì phải trả cho Công ty X 25.000.000.000 đồng tiền đặt cọc và 25.000.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Do vậy, Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015; phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về kháng cáo của Công ty TNHH X:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH X rút một phần kháng cáo và rút phần yêu cầu độc lập đề nghị Công ty C1 chịu tiền phạt cọc 25.000.000.000 đồng. Xét đại diện ủy quyền của Công ty X rút một phần yêu cầu độc lập là tự nguyện, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định đình chỉ phần yêu cầu này.

[2.2] Xét Hợp đồng đặt cọc số 924, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/8/2020 của Công ty TNHH C1:

Hợp đồng đặt cọc số 924 ngày 20/8/2020 được ký kết giữa Công ty TNHH C1 và ông Võ Khắc H1 để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 210.791,4m^2 thuộc thửa 86, 71; tờ bản đồ số 11 tại xã L. Hợp đồng được ký kết trên cơ sở tự nguyện, được chứng thực tại Văn phòng Công chứng C3 thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, các bên hoàn toàn tự nguyện, đều có đủ năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của hợp đồng đặt cọc không vi phạm các quy định của pháp luật. Do đó, căn cứ Điều 117 và Điều 328 BLDS năm 2015, Hợp đồng đặt cọc số 924 ngày 20/8/2020 có hiệu lực pháp luật.

Thực hiện hợp đồng, ngày 20/8/2020 ông H1 đã đặt cọc 10.000.000.000 đồng cho Công ty C1. Sau khi hết thời hạn 60 ngày kể từ ngày đặt cọc, ông H1 không thanh toán số tiền còn lại để các bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng như đã thỏa thuận. Bà Huỳnh Thị Chi L là vợ ông Võ Khắc H1 cho rằng 10.000.000.000 đồng đặt cọc trên là tài sản chung của bà L và ông H1, bà đồng ý giao cho ông H1 quyền quyết định, không tranh chấp.

Ngày 06/3/2021, Công ty C1 ký Hợp đồng đặt cọc số 001-01/HĐĐC-2021 với Công ty TNHH X để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng đối với diện tích 210.791,4m^2 thuộc thửa 86, 71; tờ bản đồ số 11 tại xã L. Quá trình tố tụng, ông Võ Khắc H1, Công ty C1 và Công ty X đều có lời khai thống nhất số tiền đặt cọc 10.000.000.000 đồng của ông H1 tại Hợp đồng đặt cọc số 924 được chuyển thành tiền đặt cọc của Công ty X theo Hợp đồng đặt cọc số 001-01/HĐĐC-2021 và không có tranh chấp về việc chuyển giao số tiền đặt cọc này. Từ đó, có căn cứ xác định ông H1 và Công ty C1 đã thống nhất hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc số 924 ngày 20/8/2020 được ký kết giữa Công ty C1 và ông H1. Tuy nhiên, Hợp đồng đặt cọc số 924 được công chứng tại Văn phòng Công chứng nên căn cứ quy định tại Điều 51 Luật Công chứng năm 2014, khi các bên muốn hủy hợp đồng công chứng thì phải thực hiện thủ tục công chứng việc hủy bỏ hợp

đồng tại Văn phòng Công chứng. Do đó, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH C1 về việc tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số công chứng 924 quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/8/2020 tại Văn phòng C3 giữa Công ty TNHH C1 với ông Võ Khắc H1 là phù hợp.

[2.3] Xét Văn bản thỏa thuận ngày 20/4/2021 ký kết giữa Công ty TNHH X với ông Phạm Hồng P:

[2.3.1] Xét về nghĩa vụ cung cấp chứng cứ và chứng minh chứng cứ của các bên:

Theo lời khai của Công ty TNHH X và ông Phạm Hồng P, sau khi Công ty X đặt cọc cho Công ty C1 25.000.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc số 001-01/HĐĐC-2021; đến ngày 19/4/2021 bà Trần Thị Kim N đã lập Giấy ủy quyền với nội dung bà N ủy quyền cho ông Phạm Hồng P được thay mặt Công ty C1 đàm phán thỏa thuận gia hạn thời hạn giao tiền và thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất với Công ty X. Căn cứ giấy ủy quyền ngày 19/4/2021, Công ty X và ông P đã ký Văn bản thỏa thuận ngày 20/4/2021, hai bên thống nhất thỏa thuận lại điều khoản thanh toán số tiền còn lại và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Hợp đồng đặt cọc số 001 như sau: "Khi dịch Covid 19 có dấu hiệu giảm nhiệt và tình hình hoạt động kinh tế xã hội được bình thường, hai bên sẽ có trách nhiệm bàn bạc để cùng nhau tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền còn lại".

Theo lời khai ông P, giấy ủy quyền ngày 19/4/2021 chỉ có 01 bản chính và ông P đã giao cho Công ty X vào ngày 20/4/2021. Quá trình tố tụng tại Tòa án, Công ty X từ khi nhận được Thông báo thụ lý vụ án cho đến ngày 14/9/2022 thì chỉ giao nộp cho Tòa án bản photo "giấy ủy quyền ngày 19/4/2021" và "văn bản thỏa thuận ngày 20/4/2021" không có chứng thực. Công ty C1 xác định không biết sự tồn tại của giấy ủy quyền này trước khi khởi kiện và cho rằng đây là chứng cứ giả mạo và yêu cầu Tòa án đề nghị Công ty X cung cấp bản chính. Ngày 26/8/2022, Tòa sơ thẩm ra Quyết định số 68/2022/QĐ-CCTLCC yêu cầu Công ty X nộp bản chính "giấy ủy quyền ngày 19/4/2021" và "văn bản thỏa thuận ngày 20/4/2021". Ngày 31/8/2022, Công ty X gửi Đơn yêu cầu độc lập, không đính kèm tài liệu, chứng cứ gì. Đến ngày 14/9/2022, ông V có bản tự khai trình bày là bản chính "giấy ủy quyền ngày 19/4/2021" và "văn bản thỏa thuận ngày 20/4/2021" bị đánh rơi ngày 25/8/2022 nên không thể giao nộp cho Tòa án mà chỉ có bản sao có chứng thực ngày 16/8/2022 của Văn phòng C3, thành phố B. Công ty C1 nghi ngờ "giấy ủy quyền ngày 19/4/2021" là chứng cứ giả mạo và yêu cầu giám định; Tòa cấp sơ thẩm đã có quyết định trưng cầu giám định. Theo kết quả phúc đáp tại Công văn số 330/CV-PC09-TL ngày 4/10/2023 của Phòng K1 Công an tỉnh B xác định: "*Qua nghiên cứu tài liệu mẫu cần giám định thấy chữ ký, hình dấu dưới mục "Bên ủy quyền" trên "Giấy ủy quyền" (bản sao), bên ủy quyền: bà Trần Thị Kim N-là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH C1, bên nhận ủy quyền: ông Phạm Hồng P, đề ngày 19/4/2021, có chứng thực số 000118 ngày 16/8/2022 của Văn phòng C3, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đều là chữ ký, hình dấu phô tô nên không đủ cơ sở để tiến hành giám định*".

Công ty X đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ theo khoản 1 và khoản 10 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Nghị định số 25/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính để xác định giấy ủy quyền ngày 19/4/2021 và Văn bản thỏa thuận ngày 20/4/2021 là chứng cứ. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn phản đối cho rằng giấy ủy quyền này không hợp pháp. Theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: "Trường hợp có dấu hiệu nghi ngờ tính khách quan của những tình tiết, sự kiện này hoặc tính khách quan của văn bản công chứng, chứng thực thì Thẩm phán có thể yêu cầu đương sự, cơ quan, tổ chức công chứng, chứng thực xuất trình bản gốc, bản chính". Do Công ty X không xuất trình được bản chính giấy ủy quyền để chứng minh chứng cứ này là hợp pháp nên Hội đồng xét xử đánh giá tính hợp pháp của giấy ủy quyền này dựa trên cơ sở những chứng cứ khác đã thu thập và lời trình bày của các bên tại phiên tòa phúc thẩm.

Xem xét nghĩa vụ cung cấp chứng cứ của Công ty X, thấy rằng: Theo khoản 1 Điều 6 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định: *"Đương sự có quyền và nghĩa vụ chủ động thu thập, giao nộp chứng cứ cho Tòa án và chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp".* Nội dung xuyên suốt của nguyên tắc này là thu thập, giao nộp chứng cứ vừa là quyền vừa là nghĩa vụ của đương sự để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp. Theo quy định tại Điều 199 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, thì hoạt động cung cấp chứng cứ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bắt đầu kể từ ngày nhận được thông báo thụ lý vụ án. Công ty X có yêu cầu độc lập liên quan đến yêu cầu của nguyên đơn vì vậy Công ty X có nghĩa vụ phải cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền lợi của chính mình ngay từ khi nhận được Thông báo Thụ lý vụ án của Tòa án. Tòa án cấp sơ thẩm đã phải gia hạn thời hạn giải quyết vụ án, tuy nhiên Công ty X vẫn không thể thực hiện cung cấp được bản chính giấy ủy quyền để giải quyết toàn diện, triệt để vụ án, trong khi tài liệu bản chính này Công ty X vẫn đang lưu giữ; cho đến ngày 14/9/2022 ông V là đại diện ủy quyền của Công ty X mới thông báo cho Tòa án biết đã đánh mất bản chính vào ngày 25/8/2022 (bút lục số 174).

Như vậy, Công ty X không thực hiện nghĩa vụ giao nộp chứng cứ cho Tòa án theo quy định tại Điều 6 và Điều 199 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.3.2]. Xét lời khai của ông Phạm Hồng P tại Tòa sơ thẩm là ông P nhận "Giấy ủy quyền ngày 19/4/2021" từ một người lái xe khách đi Thành phố Hồ Chí Minh về tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nhưng ông P không biết rõ là hãng xe nào và người tài xế là ai. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông P khai giấy này ông nhận từ tài xế của hãng xe H2, không nhớ điện thoại tài xế, số xe. Ông P không tận mắt thấy bà N ký giấy ủy quyền và đóng dấu Công ty C1, nhưng sau khi nhận được giấy ủy quyền ông P có gọi điện cho bà N để xác nhận. Tại Tòa án sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm ông P có lời khai không thống nhất và ông P không cung cấp được chứng cứ về cuộc gọi đi từ điện thoại của ông P đến điện thoại của bà N để chứng minh cho lời khai của mình. Như vậy, ông P xác nhận giấy ủy quyền được gửi đi từ Thành phố Hồ Chí Minh, không trực tiếp chứng kiến việc bà N ký giấy ủy quyền và ông P ký vào giấy ủy quyền sau khi nhận giấy không có sự chứng kiến

của bà N và bản chính giấy ủy quyền này ông P đã giao cho Công ty X vào ngày 20/4/2021.

[2.3.3]. Xét về nội dung, hình thức của giấy ủy quyền ngày 19/4/2021:

Về hình thức trình bày văn bản của giấy này là soạn thảo văn bản word, khoảng cách giãn dòng, giãn đoạn của trang 1 thực hiện đều nhau với khoảng cách 0,5 cm; tuy nhiên sang đến trang 2 có sự bất thường về giãn đoạn là từ khoản 4 của Điều 3 đến Điều 4 thì giãn đoạn 02 cm, từ Điều 4 cho đến khi kết thúc văn bản thì giãn dòng, giãn đoạn trở về khoảng cách 0,5 cm. Văn bản ủy quyền, ông P khai do bà N lập tại Thành phố Hồ Chí Minh nhưng trong giấy lại ghi lập tại Bà Rịa – Vũng Tàu. Về xem xét các dấu vết trên tờ bản sao có chứng thực của giấy ủy quyền thì thấy rằng ở trang đầu của tờ giấy có để lại dấu kim bấm giấy khoảng 01 cm về phía trên, bên phải trên cùng của trang, còn mặt sau của trang giấy vẫn còn lưu dấu kim bấm ở góc trái trên cùng. Tuy nhiên, thông thường thao tác sử dụng kim bấm là để bấm tài liệu có từ 02 tờ giấy trở lên và khi bấm phải bấm cùng góc trái trên cùng của 02 tờ giấy, không sử dụng kim bấm trong trường hợp tài liệu chỉ có 01 tờ giấy.

Về nội dung, mặc dù chưa đến hạn thanh toán đợt 2 là ngày 28/4/2021 và chưa có lời đề nghị của Công ty X nhưng ngày 19/4/2021 bà N lại tự mình ủy quyền cho ông P gia hạn thời gian thanh toán tiền và cũng không ấn định thời gian cụ thể sẽ nhận tiền vào ngày nào; với lý do gia hạn là sức khỏe của bà N không bảo đảm, dịch bệnh, do điều kiện khó khăn tài chính của người nhận chuyển nhượng. Như vậy, với nội dung giấy ủy quyền này thì việc thanh toán số tiền còn lại có thể kéo dài không thời hạn vì phụ thuộc các yếu tố khách quan là *dịch bệnh phải được kiểm soát* và phụ thuộc *sức khỏe bà N phải ổn định, bên nhận chuyển nhượng gặp khó khăn về tài chính.* Trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ý chí, nguyện vọng của bên chuyển nhượng hướng tới là nhận được tiền, là nhận giá trị của diện tích đất mà mình chuyển nhượng cho người nhận chuyển nhượng, thì việc bà N ký giấy ủy quyền này cho ông P là đi ngược lại ý chí nguyện vọng của chính bà mong muốn đạt được trong giao dịch này.

[2.3.4]. Văn phòng công chứng C3 có lời khai (bút lục số 320) thể hiện: Văn phòng không lưu giữ bản chính giấy ủy quyền, đồng thời chỉ chứng thực bản sao theo đúng bản chính chứ không chứng thực chữ ký và con dấu vì Văn phòng công chứng không chứng kiến việc ký giấy ủy quyền giữa Công ty TNHH C1 và ông P. Như nhận định tại [2.3.3] về hình thức nội dung của giấy ủy quyền là có sự bất thường trong soạn thảo văn bản word và nội dung giấy ủy quyền bất lợi cho người ủy quyền nhưng Công chứng viên chủ quan không kiểm tra, xác minh kỹ lưỡng khi công chứng, và hiện không lưu giữ tài liệu chứng thực tại Văn phòng công chứng dẫn đến văn bản được công chứng, chứng thực chưa có tính xác thực, tính hợp pháp.

[2.3.5]. Với những bất thường về hình thức soạn thảo văn bản và về nội dung của giấy ủy quyền nên Công ty C1 cho rằng tài liệu này có dấu hiệu giả mạo bị lắp ghép trang và nghi ngờ tính khách quan của văn bản chứng thực *"giấy ủy quyền"* và Tòa án sơ thẩm đã yêu cầu Công ty X, ông P và Văn phòng C3 xuất trình bản chính nhưng không không cung cấp được. Từ những nhận định trên, xác

định giấy ủy quyền ngày 19/4/2021 được chứng thực chưa có tính xác thực, tính hợp pháp đã làm cho giá trị khách quan của văn bản này không được bảo đảm. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận nhận định của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là không có cơ sở xác định giấy ủy quyền ngày 19/4/2021 được lập hợp pháp.

[2.4]. Xét tính hợp pháp của Văn bản thỏa thuận ngày 20/4/2021 giữa Công ty X và ông Phạm Hồng P

Trên cơ sở giấy ủy quyền ngày 19/4/2021, vào ngày 20/4/2021, Công ty TNHH X và ông Phạm Hồng P (đại diện cho Công ty TNHH C1) lập Văn bản thỏa thuận về việc gia hạn thời hạn thanh toán và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Hợp đồng đặt cọc số 001-01/HĐĐC ngày 06/3/2021. Theo đó, các bên thỏa thuận với nội dung: "*Do dịch Covid phức tạp, sức khỏe của bà Trần Thị Kim N không tốt, khả năng huy động vốn của bên A chưa bảo đảm nên thỏa thuận khi dịch C được kiểm soát sẽ bàn bạc tiếp tục hợp đồng"*. Những nội dung trong văn bản thỏa thuận này phía nguyên đơn Công ty C1 cho rằng gây bất lợi cho Công ty C1.

Do Giấy ủy quyền ngày 19/4/2021 được xác định không hợp pháp nên Văn bản thỏa thuận ngày 20/4/2021 được lập trên cơ sở Giấy ủy quyền ngày 19/4/2021 cũng vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 BLDS năm 2015. Do đó, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH C1 về việc tuyên bố Văn bản thỏa thuận ngày 20/4/2021 ký giữa Công ty TNHH X với ông Phạm Hồng P vô hiệu là phù hợp.

[2.5]. Xét Hợp đồng đặt cọc số 001-01/HĐĐC-2021 ngày 06/3/2021 giữa Công ty TNHH C1 và Công ty TNHH X:

Hợp đồng đặt cọc số 001-01/HĐĐC-2021 ngày 06/3/2021 được ký kết giữa Công ty TNHH C1 với Công ty TNHH X để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 86, 71; tờ bản đồ số 11 tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hợp đồng được ký kết trên cơ sở tự nguyện, tại thời điểm đặt cọc, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc không vi phạm các quy định của pháp luật. Do đó, căn cứ Điều 117 và Điều 328 BLDS năm 2015, Hợp đồng đặt cọc số 001-01/HĐĐC-2021 ngày 06/3/2021 có hiệu lực pháp luật.

Công ty X có yêu cầu đề nghị nguyên đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng, trong vụ án này, hai bên mới chỉ dừng lại ở việc ký Hợp đồng đặt cọc, chưa thực hiện việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hơn nữa, đặt cọc chỉ là biện pháp bảo đảm, đặt cọc và chuyển nhượng là hai vấn đề độc lập. Công ty TNHH C1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, yêu cầu của Công ty X buộc Công ty C1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận.

Về lỗi vi phạm hợp đồng đặt cọc: Tại Hợp đồng đặt cọc số 001-01/HĐĐC-2021 ngày 06/3/2021, các bên thỏa thuận tiến độ thanh toán như sau:

- Đợt 1: Công ty TNHH X đặt cọc số tiền 25.000.000.000 đồng, trong đó lần 1 ngày 20/8/2020 ông Võ Khắc H1 đã đặt cọc số tiền là 10.000.000.000 đồng; lần 2 chậm nhất đến ngày 06/3/2021, Công ty TNHH X phải tiếp tục đặt cọc thêm số tiền 15.000.000.000 đồng.

- Đợt 2: Ngày 28/4/2021, Công ty TNHH X thanh toán toàn bộ số tiền 145.000.000.000 đồng còn lại cho Công ty TNHH C1 với phương thức thanh toán chuyển khoản.

Công ty TNHH X đã hoàn thành nghĩa vụ giao tiên đặt cọc cho Công ty C1 thông qua bà Trần Thị Kim N. Tuy nhiên, đến ngày 28/4/2021, Công ty TNHH X không thực hiện thanh toán đợt 2 dẫn đến các bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng.

Công ty TNHH X cho rằng ngày 20/4/2021, Công ty TNHH X và ông Phạm Hồng P (đại diện cho Công ty TNHH C1) lập Văn bản thỏa thuận về việc gia hạn thời hạn thanh toán và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Hợp đồng đặt cọc số 001-01/HĐĐC-2021 nên Công ty TNHH X không vi phạm thời hạn thanh toán. Tuy nhiên, như đã nhận định tại mục [2.4] Văn bản thỏa thuận ngày 20/4/2021 ký giữa Công ty TNHH X với ông Phạm Hồng P vô hiệu nên không có căn cứ chứng minh thời hạn thanh toán đợt 2 được thỏa thuận kéo dài.

Ngoài ra, tại thời điểm ngày 28/4/2021, tại địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chưa thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31 tháng 3 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ, các giao dịch về đất đai vẫn được thực hiện. Như chính lời khai của ông P tại phiên tòa phúc thẩm là ngày 20/4/2021 ông vẫn đi lên Thành phố Hồ Chí Minh đến Trụ sở Công ty X để ký văn bản thỏa thuận gia hạn thanh toán tiền. Do đó, việc Công ty X không thực hiện nghĩa vụ thanh toán không thuộc trường hợp do trở ngại khách quan.

Tại Vi bằng số 506/2022/VB-TPLTPHCM ngày 02/11/2022 của nguyên đơn cung cấp và Vi bằng số 722/2022/VB-TPL ngày 10/10/2022 do bị đơn cung cấp có thể hiện tin nhắn của bà Trần Thị Anh T nhắn cho ông Võ Khắc H1 như sau: "Hi anh, gia đình em quyết định đền cọc cho anh! Em mới làm việc với ngân hàng H3 và chờ họ làm hồ sơ giải ngân, xong em sẽ chuyển trả cho anh". Công ty TNHH X cho rằng Công ty TNHH C1 đã thống nhất trả cọc và đền cọc cho Công ty TNHH X. Tuy nhiên, ngay sau tin nhắn trên thì các tin nhắn tiếp theo thể hiện các bên vẫn chưa thống nhất việc chấm dứt thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và xử lý tiền cọc. Cụ thể, bà Trần Thị Anh T là người kế thừa đại diện theo pháp luật của Công ty C1 do nghi ngờ việc chuyển tiền đặt cọc 15.000.000.000 đồng lần 2 nên yêu cầu ông H1 chứng minh, sau đó bà Trần Thị Anh T đã thông báo cho ông Võ Khắc H1 về việc không thỏa thuận mà khởi kiện tại Tòa án. Đồng thời, Công ty TNHH X cũng xác nhận không ủy quyền cho ông H1 để thỏa thuận về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc số 001-01/HĐĐC-2021 ngày 06/3/2021 với Công ty TNHH C1. Do đó, các tin nhắn tại Vi bằng chỉ thể hiện việc trao đổi giữa 02 cá nhân ông H1 và bà T; ông H1 không phải là đại diện cho Công ty TNHH X.

Như vậy, lỗi vi phạm Hợp đồng đặt cọc số 001-01/HĐĐC-2021 ngày 06/3/2021 là hoàn toàn thuộc về Công ty TNHH X. Do đó, Tòa án sơ thẩm không

chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty TNHH X về việc buộc Công ty TNHH C1 trả lại tiền cọc 25.000.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 25.000.000.000 đồng là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của Công ty TNHH X rút yêu cầu độc lập về yêu cầu Công ty C1 hoàn trả cho Công ty X tiền phạt cọc 25.000.000.000 đồng là tự nguyện và phía Công ty C1 cũng đồng ý việc rút yêu cầu này.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu rút 01 phần kháng cáo và rút phần 01 phần yêu cầu độc lập của Công ty TNHH X về yêu cầu phạt cọc Công ty C1 25.000.000.000 đồng và đình chỉ phần yêu cầu này. Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH X giữ nguyên Bản án sơ thẩm về nội dung chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty C1; không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty TNHH X về việc buộc Công ty C1 phải tiến hành ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc số 001 ngày 06/3/2021 và Văn bản thỏa thuận ngày 20/4/2021; trường hợp, Công ty C1 không đồng ý ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận thì phải trả cho Công ty X tiền đặt cọc đã nhận là 25.000.000.000 (Hai mươi lăm tỷ) đồng.

Phát biểu kết luận của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3]. Về án phí:

[3.1]. Án phí sơ thẩm:

- Hoàn trả cho Công ty TNHH C1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp các lần là 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng) theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009729 ngày 5/4/2022; số 0009830 ngày 8/6/2022; số 0009889 ngày 29/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ.

- Ông Võ Khắc H1 phải nộp số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Công ty TNHH X phải nộp 158.000.000 đồng (Một trăm năm tám triệu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 67.100.000 đồng (Sáu mươi bảy triệu, một trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền ứng án phí số 0009907 ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ.

[3.2]. Án phí phúc thẩm: Cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH X nên Công ty X phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận rút một phần kháng cáo về phạt cọc của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH X và không chấp nhận phần kháng cáo còn lại của Công ty TNHH X, sửa

Bản án sơ thẩm số 96/2023/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 93, 95, 96, 103 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 123, 124, 328, 385, 401, 422 và Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2016 ngày 30-6- 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu độc lập của Công ty TNHH X về việc buộc Công ty TNHH C1 phải trả cho Công ty TNHH X số tiền phạt cọc là 25.000.000.000 đồng.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH C1:

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số công chứng 924 Quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/08/2020 tại Văn phòng C3, Khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ký giữa Công ty TNHH C1 với ông Võ Khắc H1.

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số 001-01/HĐĐC gày 06/3/2021 giữa Công ty TNHH C1 và Công ty TNHH X.

- Tuyên bố Văn bản thỏa thuận ngày 20/4/2021 ký giữa Công ty TNHH X với ông Phạm Hồng P là vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty TNHH X về việc buộc Công ty TNHH C1 phải tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc số 001 ngày 06/3/2021 và Văn bản thỏa thuận ngày 20/4/2021. Trường hợp, Công ty TNHH C1 không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận thì phải trả cho Công ty TNHH X tiền đặt cọc đã nhận là 25.000.000.000 (Hai mươi lăm tỷ) đồng.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả cho Công ty TNHH C1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp các lần là 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng) theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009729 ngày 5/4/2022; số 0009830 ngày 8/6/2022; số 0009889 ngày 29/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ.

- Ông Võ Khắc H1 phải nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Công ty TNHH X phải nộp 158.000.000 đồng (Một trăm năm mươi tám triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 67.100.000 đồng (Sáu mươi bảy triệu, một trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền ứng án phí số 0009907 ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ. Như vậy, Công ty TNHH X còn phải nộp thêm 91.200.000 đồng (Chín mươi mốt triệu, hai trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH X nộp 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004168 ngày 18/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ. Như vậy, Công ty TNHH X đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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 thoả 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, Điều 7, 7a, 7b và Điều 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 (17-5-2024).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Đất Đỏ;
- VKSND huyện Đất Đỏ,
- Chi cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Các đương sự.
- Lưu: TNV, Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lý Thị Lệ Thủy