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

Bản án số: 15/2024/KDTM-PT
Ngày 22-4-2024
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 BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thắm.
Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Luật;
Ông Phan Trí Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Khang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Xông – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 22 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 03/2024/TLPT-KDTM ngày 19 tháng 01 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 20/2023/KDTM-ST ngày 14 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 59/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Công ty TNHH D; địa chỉ trụ sở: ô 39B, lô J, khu TĐC – M, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH D; địa chỉ trụ sở: thửa đất số 369, tờ bản đồ số 25, khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn Công ty TNHH D.

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện kiểm sát nhân dân thị xã B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty TNHH D là ông Phạm K trình bày:

Công ty TNHH D và Công ty TNHH D thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà xưởng thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AĐ 120472 do UBND tỉnh B cấp ngày 03/11/2006 tại thửa đất số 369, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: xã (nay là phường) H, huyện (nay là thị xã) B, tỉnh Bình Dương, có diện tích 8.302,7m^2 (tám ngàn ba trăm lẻ hai phẩy bảy mét vuông) và Giấy chứng nhận quyền sử hữu công trình xây dựng số 93/CN-SHCT do UBND tỉnh B cấp ngày 15/05/2008 hiện do Công ty TNHH D đứng tên.

Ngày 14/06/2022, hai bên đã đi đến Phòng C - thuộc Sở Tư pháp tỉnh Bình Dương, để xin hướng dẫn về thủ tục hồ sơ công chứng, thì được anh Â, chuyên viên Phòng C hướng dẫn một trong các giấy phải kèm theo hồ sơ là phải có giấy chủ trương chấp thuận của UBND tỉnh cho việc chuyển nhượng (có sự hiện diện của anh Nguyễn Văn T - Nhân viên Ngân hàng N1 (A) KCN S – Chi nhánh T2; địa chỉ trụ sở: số C H, khu phố C, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương)

Ngày 07/07/2022, Công ty TNHH D và Công ty TNHH D đã ký Biên bản thoả thuận đặt cọc và mua bán nhà xưởng gắn liền với đất, trong đó nêu rõ bên Công ty TNHH D đặt cọc cho bên Công ty TNHH D số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) để bên Công ty TNHH D xin chủ trương chấp thuận cho việc chuyển nhượng của UBND tỉnh B và trích lục bản đồ địa chính. Tuy nhiên, bên TNHH TM và D không thực hiện và 20 ngày sau yêu cầu bên Công ty TNHH D phải xin chủ trương chấp thuận chuyển nhượng.

Ngày 29/07/2022, Công ty TNHH D làm Văn bản số 01/CV2022 kính gửi đến Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B xin chủ trương chấp thuận cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình xây dựng. Ngày 24/08/2022, Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B có Công văn trả lời số 3044/STNMT-CCQLĐĐ trong đó không có trả lời cụ thể việc chấp thuận hay không mà chỉ nêu lên các điều khoản của Luật Đất đai, đề nghị Công ty TNHH D căn cứ vào đó để thực hiện.

Ngày 09/09/2022, do nội dung công văn trả lời của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B không cụ thể nên Phòng C đã làm Công văn số 468/PCC2 để xin xác minh việc có cần phải có chủ trương hay không cần phải có chủ trương của UBND tỉnh B trước khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Ngày 20/10/2022, Văn phòng Đ - Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B có Công văn số 3551/VPĐKĐĐ-ĐK&CGCN phúc đáp nhưng cũng không có trả lời cụ thể.

Chính vì những lý do trên Phòng C từ chối công chứng hợp đồng giữa 2 bên (nếu có xảy ra). Đáng lẽ đến thời điểm này Công ty TNHH D có quyền chấm dứt thực hiện biên bản ngày 07/07/2022. Tuy nhiên trên tinh thần thiện chí, Công ty TNHH D đã đồng ý kéo dài để xem có công văn trả lời không vì theo như lời của Công ty TNHH D là đang xin ý kiến lại. Đến ngày 18/11/2022, Công ty có văn bản thông báo cho Công ty TNHH D biết là sẽ chờ đến 23/11/2022 nếu không có văn bản chấp thuận của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B thì xem như việc

sang nhượng giữa 02 bên sẽ chấm dứt. Nhưng kết quả đến nay khi làm đơn khiếu kiện này vẫn không có văn bản trả lời.

Ngày 01/12/2022, Công ty D có điện thoại báo đến anh H – Giám đốc Công ty TNHH D để yêu cầu hoàn trả lại tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) với lý do thời gian chờ đợi quá lâu không thể tiếp tục chờ đợi được nữa nhưng Công ty TNHH D vẫn yêu cầu bên phía Công ty D tiếp tục chờ ý kiến trả lời của Cơ quan chức năng, mà nếu Công ty D không tiếp tục chờ nữa thì xem như mất tiền cọc. Một yêu cầu hết sức vô lý. Bởi đây là lý do khách quan, nếu Gia N không mua thì thành lập Công ty làm gì? Nếu không thiên chí mua thì vì sao phải đợi 5, 6 tháng nay. Thậm chí, Công ty D còn chấp nhận mất 50% chi phí cho việc xin trả lời công văn chấp thuận cho việc chuyển nhượng theo yêu cầu của ông Vũ Khác H1, v.v……Tất cả các sự việc Công ty D trình bày trên đây đều có người môi giới mua thửa đất trên là anh Dính Dầu L – CMND số 272060166 do Công an tỉnh Đ cấp ngày 08/07/2013 biết (không nhớ rõ địa chỉ, số điện thoại 035.9999907).

Nay, Công ty D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sua đây:

- Buộc Công ty TNHH D hoàn trả tiền đặt cọc 1.000.000.000 đ (một tỷ đồng) cho Công ty TNHH D do không có văn bản chấp thuận chủ trương của UBND tỉnh B và Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà xưởng nên không thể công chứng hợp đồng chuyển nhượng (căn cứ theo khoản 5.1 của Điều 5 Biên bản thoả thuận đặt cọc và mua bán nhà xưởng gắn liền với đất được 02 bên ký ngày 07/07/2022).

Tại Bản tự khai và quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công Ty TNHH D là ông Vũ Công T1 trình bày:

Năm 2006, Công Ty TNHH D có xin chủ trương thuê đất để xây dựng nhà kho và Văn phòng làm việc đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B chấp thuận chủ trương và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AĐ 120472 do UBND tỉnh B cấp ngày 03/11/2006 tại thửa đất số 369, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: xã (nay là phường) H, huyện (nay là thị xã) B, tỉnh Bình Dương, có diện tích 8.302,7m^2 (tám ngàn ba trăm lẻ hai phẩy bảy mét vuông) và Giấy chứng nhận quyền sử hữu công trình xây dựng số 93/CN-SHCT do UBND tỉnh B cấp ngày 15/05/2008 hiện do Công Ty TNHH D đứng tên.

Năm 2022, Công ty TNHH D có nhu cầu nhận chuyển nhượng toàn bộ phần nhà xưởng, văn phòng làm việc gắn liền với thửa đất trên nên xã (nay là phường) Hòa L1, huyện (nay là thị xã) B, tỉnh Bình Dương và Công ty D đã tiến hành thỏa thuận về việc chuyển nhượng.

Ngày 14/06/2022, hai bên đã đi đến Phòng C - thuộc Sở Tư pháp tỉnh Bình Dương, để xin hướng dẫn về thủ tục hồ sơ công chứng, thì được anh Â, chuyên viên Phòng C hướng dẫn một trong các giấy phải kèm theo hồ sơ là phải có giấy chủ trương chấp thuận của UBND tỉnh cho việc chuyển nhượng (có sự hiện diện của anh Nguyễn Văn T - Nhân viên Ngân hàng N1 (A) KCN S – Chi nhánh T2; địa chỉ trụ sở: số C H, khu phố C, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương).

Dựa trên phiếu yêu cầu công chứng của Văn Phòng C1, tỉnh Bình Dương. Hai bên Công ty đã thỏa thuận ký kết Biên bản đặt cọc và mua bán nhà xưởng, tài sản gắn liền với đất ngày 07/7/2022.

Theo như đơn khởi kiện của Công ty TNHH D đã có các Công văn, Văn bản số 01/CV2022 kính gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B xin chủ trương chấp thuận cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình xây dựng. Ngày 24/08/2022, Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B có Công văn trả lời số 3044/STNMT-CCQLĐĐ. Bên cạnh đó, ngày 09/09/2022, Phòng C đã làm Công văn số 468/PCC2 để xin xác minh việc có cần phải có chủ trương hay không cần phải có chủ trương của UBND tỉnh B trước khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Ngày 20/10/2022, Văn phòng Đ - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B có Công văn số 3551/VPĐKĐĐ-ĐK&CGCN phúc đáp.

Những công văn trên, theo Công Ty TNHH D do phía Công ty TNHH D không hiểu quy định pháp luật và cũng không xem xét lại các điều luật hiện hành nên đã nghĩ việc trả lời của các cơ quan có thẩm quyền đối với vấn đề của Công ty TNHH D là chung chung không rõ ràng.

Vì thế, sau khi nhận được các công văn trên nên bên phía Công Ty TNHH D đã liên hệ Phòng C2, tỉnh Bình Dương. Thời điểm đó, có mặt bên phía Công ty D tham gia để hỏi hồ sơ của phía Công Ty TNHH D đã đủ và thực hiện dược việc chuyển nhượng chưa. Thì được Trưởng Văn Phòng C3, tỉnh Bình Dương trả lời là công chứng chuyển nhượng được. Nhưng thời điểm đó, Công ty TNHH D không đồng ý mà chỉ muốn công chứng tại Phòng C.

Theo như Biên bản đặt cọc ngày 07/7/2022, hai bên công ty không thỏa thuận việc hai bên sẽ tiến hành công chứng tại Phòng C, tỉnh Bình Dương. Nhưng bên phía Công ty TNHH D cứ nhất quyết phải tiến hành công chứng tại đó. Tại vì ở những văn phòng công chứng khác thuộc thẩm quyền công chứng đều đồng ý công chứng chuyển nhượng đối với thửa đất của Công Ty TNHH D.

Ngày 18/11/2022, Công ty D có văn bản thông báo cho Công Ty TNHH D và D biết là sẽ chờ đến ngày 23/11/2022 nếu không có văn bản chấp thuận của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thì xem như việc sang nhượng giữa 02 bên sẽ chấm dứt. Công Ty TNHH D vẫn muốn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng.

Sau khi nhận được công văn của Công ty D, Công Ty TNHH D đã liên hệ lại phòng C, tỉnh Bình Dương để hỏi lại việc có thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng được không thì được Phòng C trả lời là thực hiện được. Vì như thế, Công Ty TNHH D đã có Văn bản số 01/2023 ngày 06/2/2023 để yêu cầu Công ty D tiếp tục thực hiện thỏa thuận theo Biên bản đặt cọc ngày 07/7/2022. Nhưng bên phía Công ty D đã khởi kiện Công Ty TNHH D tại Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương với yêu cầu buộc Công ty D hoàn trả số đã nhận cọc là 1.000.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty D thì Công Ty TNHH D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện với các lý do như sau:

+ Thứ nhất, hai bên đã tiến hành ký kết Biên bản đặt cọc ngày 07/7/2022 bên phía Công ty D là bên đã vi phạm thỏa thuận về việc không tiếp tục nhận chuyển nhượng đối với thửa đất trên.

+ Thứ hai, thủ tục công chứng chuyển nhượng vẫn được thực hiện bình thường. Thửa đất do Công ty TNHH D đứng tên vẫn được các Phòng, Văn phòng công chứng chấp nhận để thực hiện công chứng nhưng bên phía Công ty D cứ lấy lý do đợi văn bản chấp thuận chủ trương chuyển nhượng nhưng các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã trả lời bằng Văn bản về việc chuyển nhượng của hai Công ty vẫn tiến hành bình thường.

+ Thứ ba, hiện nay Công Ty TNHH D vẫn có nhu cầu tiếp tục chuyển nhượng thửa đất và tài sản gắn liền với đất trên.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 20/2023/KDTM-ST ngày 14/11/2023, Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH D đối với bị đơn Công ty TNHH D về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công ty TNHH D được sở hữu số tiền 1.000.000.000 đồng mà Công ty TNHH D đã đặt cọc theo Biên bản thỏa thuận đặt cọc và mua bán nhà xưởng gắn liến với đất ngày 07/7/2022.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Đã giải quyết xong.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/11/2023, nguyên đơn Công ty TNHH D kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Ngày 28/11/2023, Viện kiểm sát nhân dân thị xã B kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, yêu cầu chấm dứt thực hiện "Biên bản thỏa thuận đặt cọc và mua bán nhà xưởng gắn liền với đất ngày 07/7/2022"; buộc bị đơn trả lại số tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng nhưng bị đơn không đồng ý. Đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Tại khoản 2 Điều 2 của hợp đồng đặt cọc có nội dung "bên B đặt cọc cho bên A 1.000.000.000 đồng để bên A xin chủ trương chấp thuận cho việc chuyển nhượng hợp đồng chính thức. Tuy nhiên, sau khi ký biên bản thỏa thuận đặt cọc, Công ty D không thực hiện hỏi Ủy ban nhân dân tỉnh B về chủ trương chuyển nhượng công ty mà chính Công ty D ban hành công văn hỏi Ủy

ban nhân dân tỉnh B cũng như Văn phòng công chứng hỏi Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc Ủy ban nhân dân tỉnh B có chấp thuận cho hai công ty chuyển nhượng với nhau được không. Đối với Văn phòng công chứng thì yêu cầu để được công chứng hợp đồng thì phải có sự đồng ý của Ủy ban nhân dân về việc chấp thuận cho Công ty D chuyển nhượng. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cũng như Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đều có văn bản trả lời cho Công ty D, cho Văn phòng công chứng. Như nêu trên, Văn phòng C4 công chứng hợp đồng. Sau khi hết thời gian thỏa thuận cũng như thông báo của Công ty D đến thời hạn ngày 23/11/2022 mà Công ty D chưa nhận được sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân về việc cho chuyển nhượng thì Công ty D yêu cầu hủy thỏa thuận đặt cọc, Công ty D trả lại số tiền đã nhận của Công ty D.

Ngày 05 tháng 12 năm 2022, Công ty D khởi kiện Công ty D tại Tòa án yêu cầu Công ty D trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng cho Công ty D lý do không có Văn bản chấp thuận chủ trương của UBND – Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh B cho phép chuyển nhượng.

Bản án sơ thẩm cho rằng theo theo Công văn số 3044/STNMT-CCQLĐĐ ngày 24/8/82022 của Sở T; Công văn số 3996/VPĐKĐĐ-ĐK &CGCN ngày 29/11/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ và Công văn số 2410/SKHĐT-KTDN ngày 09/8/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B thể hiện thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vẫn được thực hiện nếu đảm bảo các điều kiện quy định của pháp luật quy định tại điểm a khoản 2 Điều 77 và Điều 167; 174; 188 Luật Đất đai năm 2013 và điểm g khoản 2 Điều 41 Luật đầu tư năm 2020; khoản 6, 7, 9 Điều 48 và khoản 3 Điều 117 Nghị định số 31/22021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021. Trên cơ sở nhận định này, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng nguyên đơn phải tìm hiểu và buộc phải biết những quy định này. Việc nguyên đơn không tiếp tục ký kết hợp đồng là có lỗi là không phù hợp, không có căn cứ.

Theo biên bản thỏa thuận đặt cọc đã nói rõ, số tiền đặt cọc mục đích để công ty D liên hệ xin chủ trương chuyển nhượng tuy nhiên Công ty D không thực hiện. Đồng thời, Văn phòng C1 cũng xác định nếu muốn thực hiện thủ tục công chứng thì phải đáp ứng hai điều kiện một là có sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh, hai là có trích lục bản vẽ. Do các bên chưa cung cấp được Văn bản chấp thuận chủ trương cho chuyển nhượng của Ủy ban nhân dân tỉnh B nên Văn phòng công chứng không đồng ý chứng thực hợp đồng chuyển nhượng nên là nguyên đơn không có lỗi.

Mặt khác, khi các bên thỏa thuận ký biên bản thỏa thuận đặt cọc thì quyền sử dụng đất các bên đưa ra chuyển nhượng đang thế chấp tại Ngân hàng N1 (A) khu công nghiệp S - Chi nhánh T2. Nhưng Ngân hàng hoàn toàn không biết nội dung các bên thỏa thuận điều này vi phạm khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự 2015 *"khoản 8 quy định: không được bán thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 điều 321 Bộ luật dân sự"*. Khoản 5 Điều 321 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: *"được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp không phải là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh nếu được bên nhận thế chấp đồng ý hoặc theo quy định của pháp luật"*. như vậy

việc công ty D chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng hiện tại quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng và chưa dược Ngân hàng đồng ý thì việc công ty D đưa tài sản là quyền sử dụng đất ra chuyển nhượng là trái pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận Quyết định kháng nghị số 02/QĐKN-VKS-KDTM ngày 28/11/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã B, sửa án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH D và Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã B trong thời hạn luật định có nội dung hình thức phù hợp với quy định tại các Điều 272, 273, 279 và 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1]Nguyên đơn Công ty TNHH D khởi kiện bị đơn Công ty TNHH D yêu cầu Công ty TNHH D trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng. Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Chứng cứ do nguyên đơn làm căn cứ khởi kiện là "Biên bản thỏa thuận đặt cọc và mua bán nhà xưởng gắn liền với đất ngày 07/7/2022" do bị đơn ký với nguyên đơn có nội dung Bên A (bị đơn) cam kết chuyển nhượng cho bên B (nguyên đơn) quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà xưởng thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AĐ 120472 do UBND tỉnh B cấp ngày 03/11/2006 tại thửa đất số 369, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: xã (nay là phường) H, huyện (nay là thị xã) B, tỉnh Bình Dương, có diện tích 8.302,7m^2 (tám ngàn ba trăm lẻ hai phẩy bảy mét vuông) và Giấy chứng nhận quyền sử hữu công trình xây dựng số 93/CN-SHCT do UBND tỉnh B cấp ngày 15/05/2008 hiện do Công Ty TNHH D đứng tên. Giá chuyển nhượng là 45.500.000.000 đồng.

[2.3] Nguyên đơn xác định sau khi thỏa thuận xong giá chuyển nhượng thì ngày 14/6/2022 hai bên đã cùng đến Phòng C để để xin hướng dẫn về thủ tục hồ sơ công chứng. Căn cứ vào " Phiếu hướng dẫn hồ sơ công chứng" do Công chứng viên cung cấp thì một trong các loại giấy tờ buộc phải chuẩn bị khi hai bên tiến hành ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng nhà xưởng là "chủ trương của UBND tỉnh B chấp thuận cho pháp nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và mảnh trích lục bản đồ địa chính".

Vì vậy, tại "Biên bản thỏa thuận đặt cọc và mua bán nhà xưởng gắn liền với đất ngày 07/7/2022", hai bên thỏa thuận phương thức thanh toán được chia làm 04 đợt như sau:

- Đợt 1: Ngay sau khi 2 bên ký biên bản thoả thuận này, Bên B đặt cọc cho bên A là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) để bên A xin chủ trương chấp thuận cho việc chuyển nhượng của UBND tỉnh B và trích lục bản đồ địa chính.

- Đợt 2: Sau khi có chủ trương chấp thuận cho việc chuyển nhượng của UBND tỉnh B và trích lục bản đồ địa chính. Bên B sẽ chuyển khoản từ tài khoản của bên B là C5 số tiền là 20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng) và tiền thuế VAT (nếu có, căn cứ vào hoá đơn tài chính của bên A xuất cho bên B) vào tài khoản của Công ty TNHH D để bên A sử dụng vào việc giải chấp khoản vay của bên A tại Ngân hàng N1, Bình Dương.

- Đợt 3: Sau khi giải chấp xong, bên A và bên B ký hợp đồng chuyển nhượng và được chấp thuận tại tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền do hai bên lựa chọn với số tiền chuyển nhượng trên hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của bên A là 20.000.000.000 đồng (hai mươi tỷ đồng) và theo yêu cầu của bên A, thì bên B chuyển tiếp 23.500.000.000 đồng (hai mươi ba tỷ năm trăm triệu đồng) vào tài khoản của bên A.

- Đợt 4: Ngay sau khi bên B nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà xưởng mang tên bên B thì bên B thanh toán số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng.

[2.4] Mặc dù tại "Biên bản thỏa thuận đặt cọc và mua bán nhà xưởng gắn liền với đất ngày 07/7/2022" không thể hiện thời hạn xin chủ trương chấp thuận cho việc chuyển nhượng của UBND tỉnh B và trích lục bản đồ địa chính nhưng hai bên thỏa thuận miệng sẽ thực hiện trong thời hạn 01 tháng và đây trách nhiệm của bị đơn nhưng bị đơn không thực hiện. Ngày 29/07/2022, nguyên đơn trực tiếp làm Văn bản số 01/CV2022 gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B xin chủ trương chấp thuận cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất. Ngày 24/08/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B có Công văn trả lời số 3044/STNMT-CCQLĐĐ trong đó không có trả lời cụ thể việc chấp thuận cho phép chuyển nhượng hay không mà chỉ nêu lên các điều khoản của Luật Đất đai, đề nghị nguyên đơn căn cứ vào đó để thực hiện. Ngày 09/9/2022, Phòng C có Công văn số 468/PCC2 gửi Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ để xác minh về việc có cần phải có chủ trương của UBND tỉnh B trước khi thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hay không. Ngày 20/10/2022, Văn phòng Đ - Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B có văn bản trả lời nhưng chỉ dẫn chiếu nội dung các văn bản trả lời trước đó. Ngày 18/11/2022, nguyên đơn có văn bản thông báo cho bị đơn biết là sẽ chờ đến 23/11/2022 nếu không có văn bản chấp thuận của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thì xem như việc sang nhượng giữa 02 bên sẽ chấm dứt, tuy nhiên bị đơn không đồng ý. Đồng thời, bị đơn đã liên hệ với Phòng C2 để hỏi thì được xác nhận là hồ sơ của hai bên đã đủ điều kiện để ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định, do đó bị đơn đã yêu cầu nguyên đơn thực hiện thủ tục công chứng tại đây nhưng nguyên đơn không đồng ý, yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng C. Đây là lỗi của nguyên đơn. Tuy nhiên, tại Thông báo lần 2 ngày 15/02/2023, Công ty D đã yêu cầu Công ty D tiếp tục thực hiện thỏa thuận theo ""Biên bản thỏa thuận đặt

cọc và mua bán nhà xưởng gắn liền với đất ngày 07/7/2022" và liên hệ Phòng C – Sở tư pháp để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Bị đơn không yêu cầu nguyên đơn liên hệ Phòng C2 để ký hợp đồng. Tại mục 3 Điều 2 của "Biên bản thỏa thuận đặt cọc và mua bán nhà xưởng gắn liền với đất ngày 07/7/2022" cũng quy định: "Sau khi giải chấp xong, bên A và bên B ký hợp đồng chuyển nhượng và được chấp thuận tại tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền do hai bên lựa chọn". Do hai bên đã cùng lựa chọn Phòng C là nơi thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng nên việc bị đơn cho rằng Phòng C2 đã chấp nhận công chứng nhưng nguyên đơn không đồng ý nên lỗi thuộc về nguyên đơn không đúng.

[2.5] Toà án sơ thẩm cho rằng theo Công văn số 3044/STNMT-CCQLĐĐ ngày 24/8/82022 của Sở T; Công văn số 3996/VPĐKĐĐ-ĐK &CGCN ngày 29/11/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ và Công văn cố 2410/SKHĐT-KTDN ngày 9/8/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B thể hiện thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vẫn được thực hiện nếu đảm bảo các điều kiện quy định của pháp luật quy định tại điểm a khoản 2 Điều 77 và Điều 167; 174; 188; 42a Luật Đất đai năm 2013 và điểm g khoản 2 Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020; khoản 6, 7, 9 Điều 48 và khoản 3 Điều 117 Nghị định số 31/22021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 thì nguyên đơn phải tìm hiểu và buộc phải biết những quy định này. Nguyên đơn không tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thoả thuận là có lỗi, nhận định trên là không phù hợp, không có căn cứ.

[2.6] Căn cứ mục 2 Điều 2 quy định về giá mua và phương thức thanh toán tại "Biên bản thỏa thuận đặt cọc và mua bán nhà xưởng gắn liền với đất ngày 07/7/2022" thì "*Bên B đặt cọc cho bên A là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) để bên A xin chủ trương chấp thuận cho việc chuyển nhượng của UBND tỉnh B và trích lục bản đồ địa chính*". Như vậy, sau khi nhận số tiền 1.000.000.000 đồng thì bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ để chuẩn bị cho việc ký kết hợp đồng. Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện nguyên đơn, đại diện bị đơn đều thống nhất xác định việc Văn Phòng C1 yêu cầu nếu muốn thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì phải đáp ứng hai điều kiện một là có sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh, hai là có trích lục bản vẽ. Do hai bên chưa cung cấp văn bản chủ trương chấp thuận chuyển nhượng nên Văn phòng C1 không đồng ý chứng thực hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, việc không thực hiện hợp đồng không phải là lỗi của nguyên đơn.

[2.7] Bị đơn cho rằng đã , do nguyên đơn không đồng ý sau khi tìm hiểu thủ tục thì bị đơn có liên hệ

Tại Công văn số 127/PCC2 ngày 31/7/2023 của Phòng C phúc đáp yêu cầu cung cấp thông tin của Tòa án nhân dân thị xã B thể hiện: Nhằm đảm bảo việc hướng dẫn thủ tục đúng với quy định pháp luật, Phòng C đã ban hành Công văn số 168/PCC2 ngày 09/9/2022 về việc xác minh việc xin văn bản chấp thuận chủ trương nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gửi Sở T, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ. Ngày 20/10/2022, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ có Công văn số 3551/VPDKDD-ĐK&CGCN đất phúc đáp cho Phòng C về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên.

Tuy nhiên, Phòng C không thể xác định được bên nhận chuyển nhượng là Công ty D phải xin chủ trương trước khi nhận chuyển nhượng hay không phải xin chủ trương trước khi nhận chuyển nhượng. Do đó, ngày 19/12/2022, Phòng C tiếp tục ban hành Công văn số 220/PCC2 về việc xác minh việc xin văn bản chấp thuận chủ nhận chuyên nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ. Tuy nhiên, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ vẫn dẫn chiếu *Công văn số 3551/VPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 20/10/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ phúc đáp cho Phòng C về việc chuyên nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và Công văn số 3996/VPĐKDD-DK&CGCN ngày 29/11/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ về việc phúc đáp văn bản số 02/CV2022 của Công ty TNHH D*. Do đó, Phòng C chưa thể thụ lý hồ sơ yêu cầu công chứng nêu trên.

Do hồ sơ chuyển nhượng không thực hiện được thủ tục công chứng nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả lại số tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại mục 5.3 Điều 5 tại "Biên bản thỏa thuận đặt cọc và mua bán nhà xưởng gắn liền với đất ngày 07/7/2022": "*5.3 Nếu hợp đồng mua bán nhà xưởng gắn liền với quyền sử dụng đất không được cơ quan công chứng chấp thuận thì trong vòng 10 ngày kể từ ngày cơ quan công chứng không chấp thuận thì bên A trả lại cho bên B số tiền đặt cọc lần 1 và lần 2….*".

Từ những phân tích trên xét có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã B về việc sửa bản án sơ thẩm có căn cứ.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[3.2] Về án phí phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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;

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH D.

2. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKN-VKS-KDTM ngày 28/11/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 20/2023/KDTM-ST ngày 14/11/2023, Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH D đối với bị đơn Công ty TNHH D về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2.1. Chấm dứt thực hiện Biên bản đặt cọc và mua bán nhà xưởng, tài sản gắn liền với đất giữa Công ty TNHH D và Công Ty TNHH D ký ngày 07/7/2022.

2.2. Buộc Công ty TNHH D trả lại cho Công ty TNHH D số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) theo Biên bản thỏa thuận đặt cọc và mua bán nhà xưởng gắn liến với đất ngày 07/7/2022.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Đã giải quyết xong.

4. Về án phí:

4.1 Về án phí sơ thẩm: Công ty TNHH D phải chịu 3.000.000 đồng. Công ty TNHH D không phải chịu. Hoàn trả cho Công ty TNHH D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng theo Biên lai số 0011063 ngày 17/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

4.2 Về án phí phúc thẩm: Công ty TNHH D không phải chịu. Hoàn trả cho Công ty TNHH D số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng theo Biên lai số 0002103 ngày 01/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, 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 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố B;
- TAND thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA.

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

Trần Thị Thắm