

Bản án số: 30/2022/KDTM-ST

Ngày: 15/9/2022

V/v tranh chấp hợp đồng
mua bán tài sản bán đấu giá

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Hứng

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Bà **Trần Thị Dung**

2/ Bà **Đỗ Thị Lệ Hằng**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thùy Mỹ** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Bích Trâm** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14, 15 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 34/2021/TLST-KDTM ngày 06 tháng 12 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 629/2022/QĐXXST-KDTM ngày 12 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng A.

Trụ sở: Phường D, quận C, Thành Phố Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Việt H – Trưởng phòng giao dịch Vĩnh Long (Theo văn bản ủy quyền số 12/GUQ-NHPT.CT-HCNS ngày 22/6/2021)

Địa chỉ: đường C, phường G, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Hồ N – Công ty Luật TNHH MTV Trần Nam và Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

Địa chỉ: Đường H, phường K, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

- Bị đơn: Công ty TNHH Phát triển B.

Địa chỉ: Đường C, phường S, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện theo pháp luật: Bà Kiều Thị Hồng N- Phó Giám đốc.

Địa chỉ: Đường H, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng (Vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Công ty Đấu giá hợp danh D

Đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Đình D– Giám đốc.

Địa chỉ: Đường T, phường D, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (*Đề nghị xét xử vắng mặt*).

2/ Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng P

Địa chỉ: ấp P, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh T– Tổng giám đốc.

Địa chỉ: khóm D, phường M, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (*Vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện cũng như tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ông Nguyễn Việt H trình bày và yêu cầu:*

Ngày 27/12/2019, thông qua đơn vị tổ chức đấu giá tài sản là Công ty Đấu giá hợp danh D, Chi nhánh Ngân hàng Phát triển khu vực Cần Thơ (*gọi tắt là VDB C*) và Công ty TNHH Phát triển B (*gọi tắt là Công ty B*) đã ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 98/HĐMB-DTN. Đối tượng của Hợp đồng là các tài sản gắn liền với đất và máy móc thiết bị theo danh mục tài sản thẩm định giá (không bao gồm quyền sử dụng đất), do xử lý thu hồi nợ của dự án đầu tư Nhà máy xử lý rác thải sinh hoạt thành phân compost bảo vệ môi trường phục vụ nông nghiệp của Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng P.

Căn cứ vào hợp đồng mua bán mà hai bên đã giao kết, giá bán của tài sản trúng đấu giá là 152.500.000.000 đồng. Việc thanh toán được các bên thống nhất chia làm các kỳ khác nhau. Cụ thể:

- Kỳ 1, chậm nhất trước ngày 30/06/2020: 7,5 tỷ đồng.
- Kỳ 2, chậm nhất trước ngày 30/12/2020: 10,0 tỷ đồng.
- Kỳ 3, chậm nhất trước ngày 30/06/2021: 30,0 tỷ đồng.
- Kỳ 4, chậm nhất trước ngày 31/12/2021: 30,0 tỷ đồng.
- Kỳ 5, chậm nhất trước ngày 30/06/2022: 30,0 tỷ đồng.
- Kỳ 6, chậm nhất trước ngày 31/12/2022: Thanh toán dứt số tiền còn lại.

Tiền đặt cọc sẽ được khấu trừ trực tiếp vào kỳ thanh toán sau cùng này. Để cam kết sẽ thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá trên, Công ty B đã nộp cho Chi nhánh Ngân hàng Phát triển khu vực Cần Thơ số tiền đặt cọc là 10.000.000.000 đồng. Hợp đồng còn quy định rõ quyền và nghĩa vụ của mỗi bên, cách xác định vi phạm, phương thức xử lý khi một trong hai bên vi phạm hợp đồng. Về nghĩa vụ thanh toán, nếu bên mua vi phạm quá hai lần thì bị coi là vi phạm hợp đồng và xử lý theo quy định tại Điều 07 của hợp đồng đã giao kết.

Ngoài việc được toàn quyền sử dụng tài sản, do đặc thù của tài sản, bên mua phải hoàn thiện hồ sơ đề nghị cấp có thẩm quyền xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà máy rác thải theo Luật Đầu tư. Song song đó là phải tổ chức cải tạo, đầu tư Nhà máy trong thời hạn sáu tháng kể từ ngày nhận bàn giao tài sản. Quá thời hạn trên, bên mua không thực hiện sẽ bị coi là không có khả năng đầu tư dự án, bị coi là vi phạm nghiêm trọng hợp đồng và đồng thời bị xử lý theo quy định của Điều 07 hợp đồng mua bán đã giao kết.

Ngày 29/6/2020, thời điểm gần hết kỳ thanh toán thứ nhất, bên mua và bên bán làm việc cùng nhau để đánh giá việc thực hiện các cam kết của Hợp đồng. Tuy nhiên, kể từ thời điểm đó tới nay, Công ty B liên tục vi phạm các cam kết trong hợp đồng, không có bất kỳ động thái nào thể hiện việc khắc phục các vi phạm trên. Từ ngày 29/6/2020 đến ngày 19/01/2021, VDB C không thể liên hệ được với người đại diện theo pháp luật của Công ty B. Do đó, VDB C đã ban hành văn bản thông báo vi phạm, mời đại diện bị đơn đến làm việc và yêu cầu thực hiện cam kết cũng như khắc phục các vi phạm... gửi tới trụ sở, địa chỉ của người đại diện theo pháp luật của Công ty, thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng như Đài truyền hình VTV9, Báo nhân dân, nhưng đều không có phản hồi từ Công ty B.

Căn cứ theo Hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá, do quyền sở hữu đối với tài sản vẫn được bảo lưu và do không thể liên hệ được với người đại diện theo pháp luật của Công ty B trong khi tài sản được bán đấu giá ngày càng giảm sút về giá trị. Để bảo vệ tài sản của mình, ngày 06/01/2021, dưới sự chứng kiến của chính quyền địa phương, VDB C tiến hành tiếp cận Nhà máy. Sự việc được thừa phát lại của Văn phòng Thừa phát lại Vĩnh Long ghi nhận theo quy định của pháp luật. Ngày 19/01/2021, sau khi đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán 2 lần liên tiếp, Bà Kiều Thị Hồng N - Thành viên góp vốn của Công ty B mới đến trụ sở của VDB C để làm việc (*Công ty B có 2 thành viên góp vốn là ông Lê Nguyễn Trần H và bà Kiều Thị Hồng N*). Bà N cho biết, ngày 25/12/2020, ông Lê Nguyễn Trần H đã bị Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an thành phố Cần Thơ bắt tạm giam để điều tra về hành vi có dấu hiệu hình sự. Bà N cung cấp cho VDB C văn bản ủy quyền có hiệu lực ngày 10/10/2020 thể hiện việc ông Lê Nguyễn Trần H uân, với tư cách người đại diện theo pháp luật của Công ty đã ủy quyền cho bà thực hiện các công việc của Công ty. Căn cứ vào nội dung và phạm vi ủy quyền trong văn bản Bà N cung cấp, căn cứ vào quy định của pháp luật (Khoản 6 Điều 12 Luật Doanh nghiệp năm 2020) và Điều lệ của Công ty B, VDB C xác định từ thời điểm ông Lê Nguyễn Trần H bị bắt tạm giam, Bà Kiều Thị Hồng N đương nhiên trở thành người đại diện theo pháp luật của Công ty B. Như vậy, từ thời điểm giao kết Hợp đồng. Công ty B chưa/không khi nào thiếu (khuyết) người đại diện theo pháp luật.

Xác định Bà Kiều Thị Hồng N là người đại diện theo pháp luật của Công ty B, VDB C đã trực tiếp làm việc với Bà N để giải quyết những vấn đề liên quan tới Hợp đồng. Mặc dù đã nhiều lần làm việc để thông báo vi phạm, yêu cầu khắc phục vi phạm nhưng Công ty B vẫn không hợp tác. Người đại diện theo pháp luật và là thành viên Công ty B, ngoài việc không hợp tác, thường nại ra những lý do, những nguyên nhân, đẩy trách nhiệm cho nhau và cung cấp những thông tin rõ ràng là không có thật, nhằm trốn tránh hoặc kéo dài thời hạn thực hiện nghĩa vụ.

Từ những diễn biến của vụ việc như trên, đến thời điểm hiện tại có đủ cơ sở để khẳng định, Công ty B đã vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 98/HĐMB-DTN ngày 27/12//2019. Cụ thể:

Thứ nhất: Vi phạm nghĩa vụ thanh toán của 02 kỳ thanh toán liên tiếp theo quy định tại 4.2 Điều 04 của Hợp đồng với tổng số tiền là 17.500.000.000 đồng.

Thứ hai: Không hoàn thiện hồ sơ đầu tư dự án; không tổ chức triển khai việc cải tạo, sửa chữa, đầu tư vào Nhà máy theo Luật Đầu tư trong thời hạn sáu (06) tháng như cam kết tại tiểu mục 6.3.2, mục 6.3 Điều 06 của Hợp đồng 98/HĐMB-DTN. Căn cứ vào Điều 07 của Hợp đồng số 98/HĐMB-DTN ngày 27/12//2019 Ngân hàng A (gọi tắt là VDB) có toàn quyền đơn phương thu hồi tài sản và thu giữ toàn bộ số tiền đặt cọc 10 tỷ đồng mà Công ty B đã đặt cọc khi giao kết Hợp đồng. Do không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khi mua tài sản nên căn cứ và tiểu mục 6.3.7, mục 6.3, Điều 06 của Hợp đồng 98/HĐMB-DTN, Công ty B còn phải thanh toán lãi suất chậm trả theo thỏa thuận tương ứng với số tiền chậm thanh toán.

Ngoài việc bị xử lý vi phạm theo Hợp đồng 98/HĐMB-DTN ngày 27/12//2019, VDB cho rằng việc vi phạm của Công ty B và hành vi của người đại diện theo pháp luật của Công ty đã trực tiếp gây thiệt hại khác cho VDB. Cụ thể:

Thứ nhất: Là pháp nhân được trực tiếp quản lý, khai thác tài sản trúng đấu giá, Công ty B phải có trách nhiệm cải tạo, sửa chữa và quản lý Nhà máy. Tuy nhiên Công ty B đã không làm đúng trách nhiệm đã cam kết, làm cho tài sản giảm sút nghiêm trọng về giá trị. Thậm chí, người đại diện theo pháp luật của Công ty còn trốn tránh trách nhiệm và cố tình để mặc cho những thiệt hại liên tiếp diễn ra.

Thứ hai: Việc Công ty B không hoàn thiện hồ sơ đề nghị thực hiện dự án đầu tư nhà máy xử lý rác theo Luật Đầu tư như cam kết đã gây ra hậu quả là chính quyền tỉnh Vĩnh Long thực hiện thu hồi đất cho thuê để thực hiện dự án.

Do Công ty B là đơn vị mua được tài sản trúng đấu giá trên đất nhà nước cho thuê để thực hiện dự án nhà máy xử lý rác nên được thực hiện các thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp chứng nhận đầu tư theo quy định. Theo thông báo của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh

Long sau ngày 30/05/2021 nếu không hoàn thiện hồ sơ để tiếp tục đầu tư dự án thì tỉnh sẽ thu hồi quyền sử dụng đất thuê đối với dự án. Đến thời điểm hiện tại, Công ty B cũng chưa có bất kỳ động thái nào cho thấy mình tiếp tục thực dự án và thực tế đến ngày 22/6/2021 Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã có Quyết định số 1590/QĐ-UBND về việc thu hồi 76.290,3m² đất tại xã H, huyện L do Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng P thuê. Vì vậy, VDB khẳng định, việc vi phạm cam kết trên của Công ty B đã trực tiếp dẫn tới việc Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long thu hồi quyền sử dụng đất thuê để thực hiện dự án Nhà máy xử lý rác thải sinh hoạt gây thiệt hại cho VDB.

Thứ ba: Người đại diện theo pháp luật của Công ty B có hành vi lừa dối, đưa ra những thông tin không có thật, đưa ra những cam kết không khả thi, trốn tránh làm việc để giải quyết các vấn đề liên quan tới Hợp đồng 98/HĐMB-DTN. Việc làm trên của người đại diện theo pháp luật của Công ty B đã làm cho VDB không thể giải quyết hoặc khắc phục được các vấn đề liên quan tới dự án. Đồng thời, vi phạm trên cũng làm cho VDB mất rất nhiều thời gian, nhân sự và chi phí cho quá trình giải quyết vụ việc.

Như vậy, có thể khẳng định, toàn bộ những vi phạm và hành vi trên của Công ty B và người đại diện theo pháp luật của Công ty đã trực tiếp dẫn tới quyền đầu tư của dự án bị mất, quyền sử dụng đất của dự án bị thu hồi, giá trị tài sản trên đất và máy móc thiết bị của Nhà máy xử lý rác thải bị giảm sút nghiêm trọng. Do không được cấp phép thực hiện dự án, quyền sử dụng đất bị thu hồi nên giá trị còn lại của tài sản là đối tượng mua bán trong Hợp đồng 98 HĐMB-DTN là giá trị thực tế của máy móc, thiết bị và tài sản trên đất khác ở thời điểm hiện tại. Hành vi vi phạm Hợp đồng của Công ty B là rất nghiêm trọng, thiệt hại thực tế đã xảy ra và rõ ràng đã có mối quan hệ nhân quả giữa hành vi vi phạm và hậu quả thực tế.

Giá trị bồi thường thiệt hại bao gồm giá trị tổn thất thực tế, trực tiếp mà bên bị vi phạm phải chịu do bên vi phạm gây ra và khoản lợi trực tiếp mà bên bị vi phạm đáng lẽ được hưởng nếu không có hành vi vi phạm.

Tổng giá trị theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 98/HĐMB-DTN là 152.500.000.000 đồng. Đây là giá trị thực tế và đã được hai bên thống nhất xác định khi giao kết Hợp đồng. Do đó, thiệt hại trong trường hợp này sẽ là: Giá trị tài sản khi giao kết Hợp đồng số 98/HĐMB-DTN (152.500.000.000 đồng) – (trừ đi) giá trị còn lại của tài sản. Do chưa được thẩm định và định giá nên giá trị của thiệt hại được VDB tạm tính là 152.500.000.000 đồng. Công ty B phải có trách nhiệm bồi thường cho VDB toàn bộ thiệt hại này.

Từ những nội dung như trên, VDB khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung như sau:

1. Tuyên Công ty B đã vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 98/HĐMB-DTN ngày 27/12/2019. VDB được toàn quyền thu hồi và xử lý tài sản để thu hồi số tiền nợ còn lại. Toàn bộ số tiền 10 tỷ đồng mà Công ty B đã đặt cọc để cam kết thực hiện Hợp đồng số 98/HĐMB-DTN sẽ thuộc về VDB.

2. Buộc Công ty B phải thanh toán tiền lãi cho việc chậm thanh toán theo cam kết tại tiểu mục 6.3.7, mục 6.3 Điều 06 của Hợp đồng số 98/HĐMB-DTN ngày 27/12/2019 tạm tính đến ngày 20/6/2021 là 841.178,765 đồng.

3. Buộc Công ty B phải bồi thường thiệt hại cho VDB do những vi phạm khác ngoài Hợp đồng 98/HĐMB-DTN. Số tiền tạm tính là: 152.500.000.000 đồng.

Tại Bản ghi ý kiến ngày 30/6/2022, VDB đã xác định cụ thể các khoản yêu cầu bồi thường thiệt hại như sau:

1. Buộc Công ty B phải thanh toán tiền lãi phạt cho việc chậm thanh toán theo cam kết tại tiểu mục 6.3.7, mục 6.3 Điều 6 của Hợp đồng số 98/HĐMB-DTN ngày 27/12/2019, số tạm tính đến ngày 30/6/2022 là **5.416.947.344 đồng** và tiếp tục được tính đến khi thi hành án xong (*theo nội dung yêu cầu thứ 2 của Đơn khởi kiện*).

2. Buộc Công ty B phải bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng A do những vi phạm khác ngoài Hợp đồng số 98/HĐMB-DTN ngày 27/12/2019. Số tiền là **16.791.653.990 đồng** (theo nội dung yêu cầu thứ 3 của Đơn khởi kiện). Trong đó:

2.1. Giá trị thiệt hại về tài sản là 16.014.286.000 đồng. Giá trị này được xác định bằng tổng giá trị theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 98/HĐMB-DTN là 152.500.000.000 đồng. Đây là giá trị thực tế và đã được hai bên thống nhất xác định khi giao kết Hợp đồng. Giá trị thiệt hại được xác định theo giá trị tài sản khi giao kết tại Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 98/HĐMB-DTN (152.500.000.000 đồng) – (trừ đi giá trị còn lại của tài sản là 136.485.714.000 đồng (theo kết quả thẩm định giá trị tài sản tranh chấp tại Chứng thư thẩm định giá số Vc 22/04/004/TS ngày 12/4/2022 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đỉnh Vàng).

2.2. Chi phí VDB đã tạm ứng để chi thuê cơ quan chuyên nghiệp quản lý, bảo vệ tài sản trong thời gian Công ty B tự bỏ không bảo vệ quản lý nhà máy đến ngày 30/6/2022 theo hóa đơn, chứng từ thực tế là 358.299.992 đồng và được tiếp tục được tính đến khi thi hành án xong,

2.3. Chi phí dịch vụ bảo dưỡng tài sản và vệ sinh nhà máy theo hóa đơn chứng từ thực tế là: 111.999.998 đồng.

2.4. Các chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản và bàn giao tài sản theo quy định, bao gồm các chi phí: Chi phí thẩm định giá, Chi phí thuê tổ chức bán đấu giá tài sản, Chi phí lập vi bằng việc ghi nhận hiện trạng bàn giao tài sản, chi phí đăng

thông tin liên hệ phương tiện thông tin đại chúng liên quan đến việc xử lý vi phạm hợp đồng số 98/HĐMB-DTN ngày 27/12/2019 theo hóa đơn, chứng từ thực tế là 307.068.000 đồng.

Các nội dung còn lại vẫn giữ nguyên theo đơn khởi kiện ngày 22/6/2021.

** Đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Phát triển B được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến nên không rõ ý kiến.*

** Theo Công văn số: 06/BC-DTN ngày 20/12/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đấu giá hợp danh D trình bày như sau: Ngày 02/11/2018, giữa Chi nhánh Ngân hàng A khu vực Cần Thơ và Công ty Đấu giá hợp danh D có ký kết Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 96/2018/HĐ-ĐG ngày 02/11/2018 về việc đấu giá tài sản của Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng P, địa chỉ tại ấp P, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Sau nhiều lần đấu giá, kết quả khách hàng trúng đấu giá là Công ty TNHH Phát triển Môi trường xanh B, địa chỉ: khóm B, phường C, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long, với giá trúng là 152.500.000.000 đồng.*

Sau khi Công ty TNHH Phát triển B đã nộp tiền cọc 10 tỷ đồng, các bên có liên quan gồm: Công ty Đấu giá hợp danh D, Chi nhánh Ngân hàng A khu vực Cần Thơ, Công ty TNHH Phát triển B đã ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 98/HĐMB-DTN ngày 27/12/2019 và đã được Văn phòng Công chứng Trần Thị Minh chứng nhận theo số công chứng 8308 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2019. Công ty đã phối hợp với Chi nhánh Ngân hàng A khu vực Cần Thơ tiến hành bàn giao tài sản cho Công ty TNHH Phát triển B vào ngày 03/01/2020 và Công ty cũng đã ký biên bản thanh lý hợp đồng đấu giá.

Tại phiên tòa:

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Trần Hồ N trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án tuyên Công ty B đã vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 98/HĐMB-DTN ngày 27/12/2019. Do Công ty B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán của hai kỳ thanh toán liên tiếp theo quy định tại mục 4.2 Điều 4 của Hợp đồng với tổng số tiền là 17.500.000.000 đồng. Đồng thời, không hoàn thiện hồ sơ đầu tư dự án, không tổ chức triển khai việc cải tạo, sửa chữa, đầu tư vào Nhà máy theo Luật Đầu tư trong thời hạn sáu tháng như cam kết tại tiểu mục 6.3.2, mục 6.3 Điều 6 của Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Ngân hàng A yêu cầu được toàn quyền thu hồi và xử lý tài sản đã bán đấu giá để thu hồi số tiền nợ còn lại của Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng P. Toàn bộ số tiền 10 tỷ đồng mà Công ty B đã đặt cọc để cam kết thực hiện Hợp đồng số 98/HĐMB-DTN sẽ thuộc về nguyên đơn.

Ngoài ra, buộc Công ty B phải thanh toán tiền lãi phạt do việc chậm thanh toán theo cam kết tại tiêu mục 6.3.7, mục 6.3 Điều 6 của Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là 12 tháng (từ ngày 11/5/2021 – 11/5/2022), trên số tiền chậm thanh toán hai kỳ đầu 17.500.000.000 đồng thành tiền là 1.496.250.000 đồng (*Lãi suất cho vay tín dụng đầu tư của Nhà nước bằng đồng Việt Nam là **8,55%/năm**, theo Thông tư 76/2015/TT-BTC ngày 19/05/2015 của Bộ Tài chính quy định lãi suất cho vay tín dụng đầu tư, tín dụng xuất khẩu của nhà nước và mức chênh lệch lãi suất được tính hỗ trợ sau đầu tư*).

Bên cạnh đó, buộc Công ty B phải bồi thường thiệt hại cho VDB do những vi phạm khác ngoài Hợp đồng số 98/HĐMB-DTN ngày 27/12/2019 với tổng số tiền là 16.878.053.990 đồng. Cụ thể:

- + Giá trị thiệt hại về tài sản: 16.014.286.000 đồng, giá trị thiệt hại được xác định theo giá trị tài sản khi giao kết tại Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 98/HĐMB-DTN (152.500.000.000 đồng) – (giá trị còn lại của tài sản là 136.485.714.000 đồng theo kết quả thẩm định giá trị tài sản tranh chấp tại Chứng thư thẩm định giá số Vc 22/04/004/TS ngày 12/4/2022 của Công ty TNHH thẩm định giá Đỉnh Vàng.

- + Chi phí Ngân hàng A đã bỏ ra để quản lý, bảo vệ tài sản từ ngày 23/12/2020 đến ngày 14/9/2022 theo Hợp đồng kèm hóa đơn chứng từ thực tế là 444.699.992 đồng.

- + Chi phí dịch vụ bảo dưỡng tài sản và vệ sinh nhà máy theo Hợp đồng kèm hóa đơn chứng từ thực tế là: 111.999.998 đồng.

- + Các chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản và bàn giao tài sản theo quy định, bao gồm các chi phí: Chi phí thẩm định giá, chi phí thuê tổ chức bán đấu giá tài sản, chi phí lập vi bằng việc ghi nhận hiện trạng bàn giao tài sản, chi phí đăng thông tin lên phương tiện thông tin đại chúng liên quan đến việc xử lý vi phạm hợp đồng số 98/HĐMB-DTN ngày 27/12/2019 theo Hợp đồng, hóa đơn chứng từ thực tế là 307.068.000 đồng.

Hơn nữa, buộc bị đơn chịu các chi phí tố tụng mà Ngân hàng A đã tạm ứng cho Tòa án theo Thông báo số 04/TB-TA ngày 24/01/2022 là 160.000.000 đồng.

Từ những phân tích nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 328, Điều 423, Điều 424, khoản 3 Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ông Nguyễn Việt H trình bày: Thống nhất với trình bày và yêu cầu của Luật sư Trần Hồ N, không bổ sung gì thêm.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:*

- Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án tuân theo pháp luật; nguyên đơn tham gia tố tụng chấp hành pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án là đúng theo quy định. Việc thụ lý vụ án của Tòa án là đúng thẩm quyền, việc xác định tư cách tố tụng là phù hợp. Tuy nhiên, có vi phạm về thời gian đưa vụ án ra xét xử. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã Tòa án được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhiều lần nhưng không có mặt thuộc các trường hợp đã có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt hoặc đã được tổng đạt hợp lệ nhiều lần nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành giải quyết vụ án là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về giải quyết vụ án: Từ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 98/HĐMB-DTN ngày 27/12/2019 giữa Ngân hàng A với Công ty TNHH Phát triển B. Ngân hàng A được nhận lại toàn bộ tài sản bán đấu giá theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 98/HĐMB-DTN ngày 27/12/2019. Số tiền đặt cọc 10.000.000.000 đồng thuộc về nguyên đơn. Ngoài ra, buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền phạt do chậm thanh toán và bồi thường thiệt hại là 18.374.303.990 đồng. Đồng thời giải quyết chi phí tố tụng, án phí theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp: Giữa VDB với Công ty B có xác lập Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 98/HĐMB-DTN ngày 27/12/2019, do Công ty B không thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản và bồi thường thiệt hại. Quan hệ pháp luật được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Thủ tục tố tụng:

- Xét đại diện theo pháp luật của Công ty B ông Lê Nguyễn Trần H – Giám đốc đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an thành phố Cần Thơ về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”. Đồng thời, Cơ quan An ninh điều tra Công an tỉnh Vĩnh

Long cũng đã có quyết định khởi tố vụ án hình sự, khởi tố bị can đối với ông Lê Nguyễn Trần H về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” (**BL 450, 451**). Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty B (Loại hình doanh nghiệp: Công ty TNHH hai thành viên trở lên) đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 31/8/2020, thể hiện có 02 thành viên góp vốn là ông Lê Nguyễn Trần H (Giám đốc) và Bà Kiều Thị Hồng N (Phó Giám đốc). Căn cứ khoản 6 Điều 12 Luật Doanh nghiệp năm 2020 “*Đối với công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên, nếu có thành viên là cá nhân làm người đại diện theo pháp luật của công ty chết, mất tích, **đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù...** thì **thành viên còn lại đương nhiên làm người đại diện theo pháp luật của công ty cho đến khi có quyết định mới của Hội đồng thành viên về người đại diện theo pháp luật của công ty***”. Đối chiếu với quy định này thì Bà Kiều Thị Hồng N được xác định là người đại diện theo pháp luật của Công ty B.

- Tại phiên tòa đại diện bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có mặt thuộc các trường hợp đã có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt hoặc đã được tổng đạt hợp lệ nhiều lần. Căn cứ theo khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử vẫn tiến hành giải quyết vụ án.

[3] Nội dung vụ án:

Hội đồng xét xử nhận thấy, đại diện hợp pháp của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không hợp tác trong việc tham gia tố tụng theo triệu tập của Tòa án, không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc phản bác hay chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, có cơ sở để khẳng định các đương sự đã từ bỏ quyền tranh tụng của mình cũng như những quyền và lợi ích hợp pháp được pháp luật bảo vệ theo Điều 6, Điều 24 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.1] Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Căn cứ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 98/HĐMB-DTN ngày 27/12/2019 giữa VDB với Công ty B đã thể hiện phía Công ty B mua tài sản đấu giá là các tài sản gắn liền với đất và máy móc thiết bị theo danh mục tài sản thẩm định giá (không bao gồm quyền sử dụng đất) của dự án đầu tư Nhà máy xử lý rác thải sinh hoạt thành phân compost bảo vệ môi trường phục vụ nông nghiệp của Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng P với giá bán của tài sản trúng đấu giá là 152.500.000.000 đồng. Tại mục 4.2 của Hợp đồng quy định thời hạn và phương thức thanh toán như sau:

- Kỳ 1: chậm nhất trước ngày 30/06/2020 trả 7.500.000.000 đồng.
- Kỳ 2: chậm nhất trước ngày 30/12/2020 trả 10.000.000.000 đồng.

- Kỳ 3: chậm nhất trước ngày 30/06/2021 trả 30.000.000.000 tỷ đồng.
- Kỳ 4: chậm nhất trước ngày 31/12/2021 trả 30.000.000.000 tỷ đồng.
- Kỳ 5: chậm nhất trước ngày 30/06/2022 trả 30.000.000.000 tỷ đồng.
- Kỳ 6: chậm nhất trước ngày 31/12/2022 thanh toán dứt số tiền còn lại.

Ngoài ra, Hợp đồng còn quy định rõ quyền và nghĩa vụ của mỗi bên, cách xác định vi phạm, trách nhiệm do vi phạm Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá v.v... Hội đồng xét xử nhận thấy, sau khi thanh toán số tiền đặt cọc 10.000.000.000 đồng thì bị đơn Công ty B đã không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo đúng thỏa thuận. Theo đó, nguyên đơn đã bàn giao tài sản vào ngày 03/01/2020 (**BL 11, 12**) nhưng bị đơn Công ty B đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo các kỳ đã thỏa thuận, vi phạm mục 4.2 của Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 98/HĐMB-DTN ngày 27/12/2019. Mặc dù, nguyên đơn đã tạo điều kiện, nhiều lần thông báo yêu cầu Công ty B thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng đã ký nhưng phía bị đơn vẫn không thực hiện. Tại Biên bản làm việc ngày 29/9/2020 (**BL 50, 51**), ông Lê Nguyễn Trần H – Giám đốc Công ty B đã cam kết: “1. *Chậm nhất đến ngày 30/10/2020 sẽ thực hiện trả đủ nợ thanh toán đợt 1 theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá... (là 7,50 tỷ đồng). Trong trường hợp không đúng cam kết Công ty chấp nhận để NHPT A xử lý theo đúng quy định của Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã ký kết, Cty TNHH MTX B cam kết không có bất kỳ khiếu nại về sau... 2. Trong trường hợp đến hết ngày 30/10/2020, Cty TNHH MTX B không thực hiện đúng theo cam kết được coi như vi phạm hợp đồng mua bán tài sản đấu giá...NHPT A sẽ thực hiện đúng quy định tại Hợp đồng, tiền cọc sẽ thuộc về NHPT A...*”. Hơn nữa, Công ty B đã không hoàn thiện hồ sơ đầu tư dự án theo Luật Đầu tư cũng như tổ chức triển khai việc cải tạo, sửa chữa, đầu tư nhà máy xử lý rác thải sinh hoạt trong thời gian chậm nhất là sáu tháng kể từ ngày được bàn giao tài sản bán đấu giá, vi phạm mục 6.3.2 của Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 98/HĐMB-DTN ngày 27/12/2019. Bên cạnh đó, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long đã có nhiều văn bản yêu cầu Công ty B hoàn thiện các thủ tục pháp lý đầu tư nhưng không được thực hiện dẫn đến hiện tại phần quyền sử dụng đất của dự án đầu tư Nhà máy xử lý rác đã bị Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long thu hồi theo Quyết định số: 1590/QĐ-UBND ngày 22/6/2021.

Do đó, việc VDB khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 98/HĐMB-DTN ngày 27/12/2019 là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 312 Luật Thương mại năm 2005.

[3.2] Đối với yêu cầu về tiền đặt cọc.

Xét sau khi ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 98/HĐMB-DTN ngày 27/12/2019, Công ty B đã đặt cọc số tiền 10.000.000.000 đồng cho VDB C. Tuy

nhiên, như đã phân tích do Công ty B đã vi phạm hợp đồng, không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng nên phải mất tiền cọc theo đúng thỏa thuận tại mục 7.2.2 của Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, cũng như quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.3] Đối với yêu cầu về phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại mục 7.1 của Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 98/HĐMB-DTN ngày 27/12/2019 đã quy định: *“Bên nào vi phạm Hợp đồng này, gây ra thiệt hại sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm bồi thường mọi chi phí có liên quan cho bên còn lại”*. Đồng thời, theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 314 Luật Thương mại năm 2005 quy định: *“Trừ trường hợp quy định tại Điều 313 của Luật này, sau khi huỷ bỏ hợp đồng, hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng, trừ thỏa thuận về các quyền và nghĩa vụ sau khi huỷ bỏ hợp đồng và về giải quyết tranh chấp”* và *“Bên bị vi phạm có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định của Luật này”*. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu buộc Công ty B bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ dẫn đến hủy hợp đồng là có cơ sở để chấp nhận. Tuy nhiên, cần phải xem xét từng yêu cầu phạt vi phạm và bồi thường như sau:

* Yêu cầu tiền phạt chậm thanh toán với số tiền 1.496.250.000 đồng.

Căn cứ mục 4.3.4 và mục 6.3.7 của Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 98/HĐMB-DTN ngày 27/12/2019 có nội dung: *“Trường hợp bên mua tài sản vi phạm thời gian thanh toán theo hợp đồng hoặc sau khi đã gia hạn nêu trên, sẽ phải trả lãi suất chậm trả theo thỏa thuận là tương ứng với so tiền chậm thanh toán (lãi suất đối với khoản tiền trả chậm bằng lãi suất cho vay tín dụng đầu tư của Nhà nước tại thời điểm phát sinh chậm trả), thời gian tính lãi suất 1 lần không quá 12 tháng. Trong trường hợp vi phạm quá 2 lần, thì được coi như vi phạm hợp đồng mua bán đấu giá tài sản và được xử lý theo Điều 7 của Hợp đồng này”*.

Hội đồng xét xử nhận thấy theo quy định nêu trên thì trong nghĩa vụ chậm thanh toán tính lãi sẽ được thực hiện trên số tiền chậm thanh toán trong thời gian 12 tháng. Xét nguyên đơn chỉ yêu cầu tính lãi chậm thanh toán đối với 02 kỳ đầu tiên với số tiền 17.500.000.000 đồng là có cơ sở để chấp nhận. Theo Điều 1 Thông tư số: 76/2015/TT-BTC ngày 19 tháng 05 năm 2015 của Bộ Tài chính quy định: *“Lãi suất cho vay tín dụng đầu tư của Nhà nước bằng đồng Việt Nam là 8,55%/năm”*. Do đó, số tiền phạt chậm thanh toán bị đơn Công ty B có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn với số tiền là 17.500.000.000 đồng x 8,55%/năm = **1.496.250.000 đồng**.

* Yêu cầu bồi thường giá trị thiệt hại về tài sản với số tiền 16.014.286.000 đồng.

Xét theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 98/HĐMB-DTN ngày 27/12/2019 giá trị tài sản bán đấu giá là 152.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại Chứng thư thẩm định giá số: Vc 22/04/004/TS ngày 12/4/2022 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đinh Vàng thì tổng giá trị tài sản bán đấu giá chỉ còn 136.485.714.000 đồng. Do đó, thiệt hại do giá trị tài sản bị giảm sút là 152.500.000.000 đồng - 136.485.714.000 đồng = **16.014.286.000 đồng**.

* Chi phí nguyên đơn đã bỏ ra để quản lý, bảo vệ tài sản với tổng số tiền 444.699.992 đồng.

Như đã phân tích do Công ty B không thực hiện dự án theo đúng thỏa thuận cũng như không quản lý tài sản trúng đấu giá nên nguyên đơn phải thuê Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Q để bảo vệ tài sản bán đấu giá, theo Hợp đồng cung cấp dịch vụ bảo vệ số: 162/HĐ-DVBV ngày 22/12/2020 và Hợp đồng cung ứng dịch vụ bảo vệ số: 017/HĐDV-2021 ngày 06/01/2021. Căn cứ 22 Hóa đơn giá trị gia tăng của Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Q thể hiện nguyên đơn đã thanh toán tổng số tiền là **444.699.992 đồng**.

* Chi phí dịch vụ bảo dưỡng tài sản và vệ sinh nhà máy với số tiền 111.999.998 đồng.

Nhận thấy, bên cạnh thuê Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Q để bảo vệ tài sản bán đấu giá thì nguyên đơn còn ký Hợp đồng cung ứng dịch vụ vệ sinh nhà máy số: 01/DNTNPH/2021 ngày 26/01/2021 với DNTN Phi H để thực hiện vệ sinh toàn bộ nhà máy xử lý rác sinh hoạt Phương T. Theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000950 ngày 10/3/2021 của DNTN Phi H thể hiện nguyên đơn đã thanh toán tổng số tiền là **111.999.998 đồng**.

* Các chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản và bàn giao tài sản theo quy định, bao gồm các chi phí: Chi phí thẩm định giá, chi phí thuê tổ chức bán đấu giá tài sản, chi phí lập vi bằng việc ghi nhận hiện trạng bàn giao tài sản, chi phí đăng thông tin lên phương tiện thông tin đại chúng với tổng số tiền **307.068.000 đồng**.

+ Xét sau khi bị đơn vi phạm hợp đồng, phía VDB đã nhiều lần thông báo mời đại diện Công ty B đến làm việc nhưng không được nên đã tiến hành thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng nên đây được xác định là thiệt hại thực tế của nguyên đơn. Căn cứ Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000599 ngày 28/12/2020 của Trung tâm Truyền hình Việt Nam khu vực Nam Bộ và Hóa đơn giá trị gia tăng số 0001861 ngày 21/12/2020 của Báo Nhân dân thể hiện tổng chi phí dịch vụ là **22.400.000 đồng**.

+ Căn cứ theo 09 Hóa đơn giá trị gia tăng và các Hợp đồng dịch vụ với Văn phòng Thừa phát lại Vĩnh Long với tổng số tiền **26.500.000 đồng**.

+ Căn cứ theo Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá giữa VDB C với Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam và Hóa đơn giá trị gia tăng số 0001435 ngày 29/11/2018 thể hiện tại 02 lần định giá để đưa tài sản ra bán đấu giá với tổng số tiền là **192.929.000 đồng**.

+ Theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0035505 ngày 16/10/2018 của Photocopy Khoa Hồng 9 thể hiện nguyên đơn đã thực hiện photo các hồ sơ, tài liệu phục vụ cho hoạt động bán đấu giá tài sản với tổng số tiền **1.639.000 đồng**.

+ Chi phí tổ chức bán đấu giá, theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000306 ngày 16/01/2020 của Công ty Đấu giá hợp danh D thể hiện nguyên đơn đã thanh toán tổng số tiền **59.400.000 đồng**. Các hóa đơn giá trị gia tăng số: 0000306 ngày 16/10/2018; số 0004958 ngày 07/11/2018; số 0004026 ngày 29/12/2018; số 00000006 ngày 03/12/2018 và số 0003895 ngày 29/12/2018; tổng số tiền là **63.600.000 đồng**.

Hội đồng xét xử nhận thấy, trong trường hợp Công ty B thực hiện đúng nghĩa vụ trong hợp đồng thì các chi phí thẩm định giá, bán đấu giá tài sản và chi phí khác phát sinh được khấu trừ vào tiền bán đấu giá tài sản 152.500.000.000 đồng, phần còn lại sẽ trừ vào khoản nợ của Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Đối với VDB. Tuy nhiên, do bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng nên phải được xác định là thiệt hại thực tế của VDB.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy, việc nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn Công ty B chịu tiền phạt do chậm thanh toán và bồi thường thiệt hại với tổng số tiền **18.374.303.990 đồng** là có cơ sở để chấp nhận, phù hợp với quy định tại Điều 300, Điều 301, Điều 302, Điều 303 Luật Thương mại năm 2005.

[4] Về chi phí thẩm định giá tài sản: 160.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp và chi xong nên bị đơn có trách nhiệm trả lại theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

+ Về việc tuân thủ, chấp hành theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự cũng như thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Với những phân tích nêu trên về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên đề nghị của Kiểm sát viên về nội dung là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 6, Điều 24, khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Khoản 6 Điều 12 Luật Doanh nghiệp năm 2020;

- Điều 207, 208, 210, Điều 300, Điều 301, Điều 302, Điều 303, khoản 4 Điều 312 và Điều 314 Luật Thương mại năm 2005;

- Khoản 2 Điều 328, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 1 Thông tư số: 76/2015/TT-BTC ngày 19 tháng 05 năm 2015 của Bộ Tài chính;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A.

Tuyên bố hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 98/HĐMB-DTN ngày 27/12/2019 giữa Ngân hàng A với Công ty TNHH Phát triển B.

Hậu quả của hợp đồng bị hủy bỏ:

+ Ngân hàng A được nhận lại toàn bộ tài sản bán đấu giá theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 98/HĐMB-DTN ngày 27/12/2019.

+ Số tiền đặt cọc 10.000.000.000 đồng (*Mười tỷ đồng*) thuộc về Ngân hàng A.

+ Buộc Công ty TNHH Phát triển B có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng A tiền phạt do chậm thanh toán và bồi thường thiệt hại với tổng số tiền **18.374.303.990 đồng** (*Mười tám tỷ, ba trăm bảy mươi bốn triệu, ba trăm lẻ ba nghìn, chín trăm chín mươi đồng*).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí thẩm định giá tài sản: Bị đơn phải chịu 160.000.000 đồng (*Một trăm sáu mươi triệu đồng*), nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên Công ty TNHH Phát triển B có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân hàng A số tiền này.

3. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Bị đơn Công ty TNHH Phát triển B phải chịu 126.374.000 đồng (*Một trăm hai mươi sáu triệu, ba trăm bảy mươi bốn nghìn đồng*).

- Nguyên đơn Ngân hàng A được nhận lại 130.671.000 đồng (*Một trăm ba mươi triệu, sáu trăm bảy mươi một nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000330 ngày 18/8/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND Q.NK;
- Chi cục THADS Q.NK;
- TAND TP.CT;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Văn Hứng