

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 04/2018/KDTM-PT
Ngày 28-8-2018
V/v tranh chấp hợp đồng đầu tư

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Ánh Nguyệt.

Các thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Vân;
Ông Nguyễn Văn Tòng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kiều Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Ông Nguyễn Trần An - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2018/TLPT-KDTM ngày 03 tháng 7 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng đầu tư.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2018/KDTM-ST ngày 24 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C3, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 01/2018/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty A nay là Công ty A1; địa chỉ: Ấp B1, xã B2, huyện B3, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Hồng A2 – chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty là người đại diện theo pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Hồng A2: Ông Nguyễn Quốc A3 – chức vụ: Phó Tổng Giám đốc Nông nghiệp là người đại diện theo ủy quyền (theo Quyết định ủy quyền số: 05/2018/QĐ-CT.HĐQT ngày 22/3/2018 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị).

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Quốc A3: Ông Phạm Văn A4, sinh năm 1985; cư trú tại: Số 192/4B, khu phố B4, phường B5, thành phố B6, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số: 238/2018/GUQ-A1 ngày 07/6/2018); (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Anh **Trần Đình C**, sinh năm 1983; cư trú tại: Tổ 7, ấp C1, xã C2, huyện C3, tỉnh Tây Ninh; (Có mặt).

2. Chị **Nguyễn Thị Thu D**, sinh năm 1984; cư trú tại: Tổ 7, ấp C1, xã C2, huyện C3, tỉnh Tây Ninh; (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh **Đỗ Văn E**, sinh năm 1979; cư trú tại: Tổ 6, ấp E1, xã E2, huyện C3, tỉnh Tây Ninh; (Có mặt).

2. Chị **Ngô Thị G**, sinh năm 1979; cư trú tại: Tổ 6, ấp E1, xã E2, huyện C3, tỉnh Tây Ninh; (Có mặt).

3. Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1963; cư trú tại: Tổ 4, ấp H1, xã C2, huyện C3, tỉnh Tây Ninh; (Có mặt).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn Công ty A (TTCS) nay là Công ty A1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 03/10/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – Công ty A1 là ông Phạm Văn A4 trình bày:

Từ năm 2009 đến năm 2016, anh Trần Đình C và vợ là chị Nguyễn Thị Thu D có ký các hợp đồng nhận ứng vốn thuê đất trồng mía và các hợp đồng ứng vốn trồng mía với Công ty A1 (viết tắt: A1). Mục đích để trồng mía. Hình thức trả tiền là cân trừ tiền nợ ứng vốn vào tiền bán mía thu hoạch được trên diện tích trồng mía được nhận ứng vốn, trường hợp tiền bán mía không đủ cân trừ thì phải hoàn trả bằng tiền mặt. Tổng số tiền Công ty A1 đã đầu tư là 1.272.276.900 đồng, anh C, chị D đã hoàn trả được 847.365.674 đồng, còn nợ lại 424.911.226 (bốn trăm hai mươi bốn triệu, chín trăm mười một nghìn, hai trăm hai mươi sáu) đồng.

Số nợ gốc nêu trên phát sinh từ 08 hợp đồng nhận ứng vốn gồm: Hợp đồng số 2011TD0025 ngày 21/9/2010; Hợp đồng số 2012TD0596 ngày 09/02/2012 về việc đầu tư thuê đất trồng mía; Hợp đồng số 2013DT0545 ngày 07/01/2013; Hợp đồng số 2013TD0247 ngày 01/12/2012; Hợp đồng số 2013TD0563 ngày 07/01/2013 về việc thuê đất trồng mía; Hợp đồng số 2014DT1045 ngày 08/01/2014; Hợp đồng số 2014DT1053 ngày 13/01/2014; Hợp đồng số 2014TD0400 ngày 09/01/2014. Sau khi kết thúc mỗi vụ thu hoạch mía, giữa A1 và anh C đều có biên bản đối chiếu nợ gốc. Biên bản xác nhận nợ gần nhất anh C đã ký và xác nhận số tiền nợ gốc đối với Công ty A1 là 424.911.226 đồng, tiền lãi tính đến ngày 26/01/2018 là 297.209.083 đồng.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, anh C, chị D và bà H, ông Chạy đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Các giao dịch thế chấp này đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật, cụ thể:

Anh Đỗ Văn E có ký giấy ủy quyền cho anh Trần Đình C được phép dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu Đ559221, số vào sổ: 01867QSDĐ/1401/04/HĐ-CN do UBND huyện C3 cấp cho anh Đỗ Văn E ngày 22/7/2004, diện tích 386 m² thế chấp tại Công ty A1 nhằm đảm bảo cho nghĩa vụ của anh C. Anh C có ký bản thỏa thuận về việc giao giấy chứng nhận tài sản để đảm bảo thực hiện Hợp đồng giữa anh Trần Đình C và Công ty cổ phần Bourbon Tây Ninh (được đổi tên thành Công ty A).

Bà Trần Thị H có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0856/TC/2014/HĐ-TTCS ngày 25/7/2014 với Công ty A1 để bảo đảm nghĩa vụ của anh C, chị D. Tài sản thế chấp là 01 phần đất diện tích 989 m², thửa đất số 1828, tờ bản đồ số 12, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00964 ngày 23/6/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C3, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Trần Thị H.

Anh Đỗ Văn E có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0857/TC/2014/HĐ-TTCS ngày 25/7/2014 với Công ty A1 để bảo đảm nghĩa vụ của anh C, chị D. Tài sản thế chấp là 01 phần đất diện tích 386 m², thửa đất số 43, tờ bản đồ số 34; được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01867QSDĐ/1401/04/HĐ-CN ngày 22/7/2004 do Ủy ban nhân dân huyện C3, tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Đỗ Văn E.

Theo biên bản đối chiếu công nợ mà anh C và chị D đã ký thì khoản nợ phát sinh từ các hợp đồng nhận ứng vốn nêu trên đều đã quá hạn nhưng anh C, chị D vẫn không trả nợ. Nay Công ty A1 yêu cầu anh Trần Đình C và chị Nguyễn Thị Thu D hoàn trả số tiền nợ gốc là 424.911.226 đồng, tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng tạm tính đến ngày 26/01/2018 là 297.209.083 đồng; tiền thu phạt vi phạm hợp đồng thuê đất vụ 2014 – 2015 là 2.808.000 đồng; tiền thu hồi hỗ trợ hợp đồng vụ 2014 – 2015 là 11.714.000 đồng. Tổng cộng là 736.642.309 đồng. Đồng thời, Công ty cổ phần TTC - BH yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo các giao dịch thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của anh C và chị D.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/10/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - anh Trần Đình C và chị Nguyễn Thị Thu D trình bày:

Anh chị thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Công ty A1 về tiền vốn Công ty đã đầu tư với số tiền gốc tổng cộng là 1.272.276.900 đồng, vợ chồng anh chị đã trả được 847.365.674, số nợ gốc còn lại là 424.911.226 đồng và tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng là 297.209.083 đồng, thu phạt vi phạm hợp đồng thuê đất vụ năm 2014 – 2015 là 2.808.000 đồng; thu hỗ trợ hợp đồng vụ là 11.714.000 đồng. Hiện nay, anh chị còn nợ lại Công ty tổng số tiền là 736.642.309 đồng. Tuy nhiên do hoàn cảnh gia đình chị và anh C khó khăn nên anh chị yêu cầu phía Công ty giảm số tiền lãi cho anh chị và xin trả dần cho Công ty số tiền 50.000.000 đồng/năm. Đồng thời, anh chị đề nghị Công ty tiếp tục đầu tư vốn trồng mía để anh chị có khả năng đảm bảo nghĩa vụ trả nợ.

Ngoài ra, anh chị có thế chấp tài sản là 01 phần đất diện tích 989 m², thửa đất số 1828, tờ bản đồ số 12, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00964 ngày 23/6/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C3, tỉnh Tây Ninh cấp cho

bà Trần Thị H và 01 phần đất diện tích 386 m², thửa đất số 43, tờ bản đồ số 34; được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01867/QSDĐ/1401/04/HĐ-CN ngày 22/7/2004 do Ủy ban nhân dân huyện C3, tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Đỗ Văn E. Khi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh E, bà H, anh chị nói nếu làm ăn có lời sẽ chia tiền cho anh E, bà H. Anh E, bà H có biết về việc anh chị mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp cho Công ty A1. Chữ ký trong hai hợp đồng thế chấp không phải của anh C. Đồng thời, anh chị yêu cầu Tòa án giám định chữ ký trong 02 hợp đồng thế chấp nhưng anh chị không có tiền nộp tạm ứng chi phí tố tụng. Nay Công ty yêu cầu xử lý tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh E và bà H để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ anh chị không đồng ý. Anh chị yêu cầu Công ty A1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh E và bà H.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 03/11/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - anh Đỗ Văn E và chị Ngô Thị G trình bày:

Do mối quan hệ bạn bè với anh C nên vào năm 2012 khi anh C, chị D ký kết hợp đồng đầu tư với Công ty A1 thì anh C có rủ anh, chị cùng tham gia. Vợ chồng anh, chị đã hùn với anh C thuê 03 ha đất trồng mía với giá 15.000.000 đồng/01 ha. Anh C nói anh, chị đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01867, diện tích 386m², thửa đất số 43, tờ bản đồ số 34, do Ủy ban nhân dân huyện C3, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 22/7/2004, đất tọa lạc tại ấp E1, xã E2, huyện C3, tỉnh Tây Ninh để anh C thế chấp cho Công ty A1 lấy vốn về đầu tư trồng mía. Anh cho anh C mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ký hợp đồng trồng mía chứ không biết việc anh C lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp cho Công ty A1. Giấy ủy quyền được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã E2 vào ngày 13/3/2012 là do anh C soạn sẵn để anh chị ký tên. Khi ký anh chị không hiểu rõ nội dung trong giấy ủy quyền, anh chị chỉ ủy quyền cho anh C ký hợp đồng trồng mía, không phải để ký hợp đồng thế chấp với Công ty A1. Anh, chị không biết cũng như không ký tên vào Hợp đồng thế chấp số HĐ 0857/TC/2014/Đ-TTCS ngày 25/7/2014 tại A1. Anh E yêu cầu Tòa án giám định chữ ký trong hợp đồng thế chấp HD: 0857/TC/2014/HĐ-TTCS ngày 25/7/2014 nhưng anh không có tiền để nộp tạm ứng chi phí tố tụng. Nay Công ty yêu cầu xử lý tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh chị để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ khi anh C và chị D không có khả năng trả nợ thì anh chị không đồng ý, vì anh chị chỉ cho anh C, chị D mượn để lấy vốn trồng mía, anh chị không được hưởng lợi gì về việc cho mượn này. Anh chị yêu cầu anh C trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh chị.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 03/11/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị H trình bày:

Do anh C là cháu ruột của bà, vào năm 2014 anh C có hợp đồng trồng mía với Công ty A1 nhưng bị thua lỗ, để có tiền tiếp tục đầu tư trồng mía anh C hỏi mượn bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00964, diện tích 989m², thửa đất số 1828, tờ bản đồ số 12, do Ủy ban nhân dân huyện C3, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23/6/2014 để thế chấp cho Công ty A1 làm tin. Anh C nói đầu tư có lời sẽ trả giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà nên bà mới cho anh C mượn. Bà có cùng anh C tham gia ký kết hợp đồng tại Công ty A1 nhưng bà chỉ biết đó là hợp đồng đầu tư trồng mía. Khi ký hợp đồng, bà không đọc nội dung hợp đồng, chữ ký trong hợp đồng thể chấp số HĐ: 0856/TC/2014/HĐ-TTCS ngày 25/7/2014 không phải là của bà. Nay Công ty TTC - BH yêu cầu xử lý tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ khi anh C và chị D không có khả năng trả nợ bà không đồng ý, vì bà chỉ cho anh C, chị D mượn để lấy vốn trồng mía, bà không được hưởng lợi gì về việc cho mượn này, bà yêu cầu Tòa án giám định chữ ký của bà trong Hợp đồng thể chấp số HD: 0856/TC/2014/HĐ-TTCS ngày 25/7/2014. Bà yêu cầu anh C trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2018/KDTM-ST ngày 24 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C3, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 137; Điều 145 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 306 Luật Thương mại năm 2005; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty A1 về việc “Tranh chấp hợp đồng đầu tư”.

Buộc anh Trần Đình C và chị Nguyễn Thị Thu D có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty A1 số tiền gốc 424.911.226 đồng; tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng tính đến ngày 26/01/2018 là 297.209.083 đồng; thu phạt vi phạm hợp đồng thuê đất vụ 2014 – 2015 là 2.808.000 đồng; thu hỗ trợ hợp đồng vụ là 11.714.000 đồng. Tổng cộng là 736.642.000 (bảy trăm ba mươi sáu triệu, sáu trăm bốn mươi hai nghìn) đồng (làm tròn).

2. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty A1 về việc xử lý tài sản bảo đảm theo các giao dịch thế chấp.

3. Tuyên bố giấy ủy quyền giữa anh Đỗ Văn E và anh Trần Đình C ngày 26/3/2012 vô hiệu.

4. Tuyên bố hợp đồng thế chấp số 0857/TC/2014/HĐ-TTCS ngày 25 tháng 7 năm 2014 và hợp đồng thế chấp số 0856/TC/201/HĐ-TTCS ngày 25 tháng 7 năm 2014 vô hiệu.

Buộc Công ty A1 có trách nhiệm trả cho anh Đỗ Văn E một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01867 QSDĐ/1401/04/HĐ-CN ngày 22/7/2004 do Ủy ban nhân dân huyện C3, tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Đỗ Văn E.

Buộc Công ty A1 có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị H một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00964 ngày 23/6/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C3, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Trần Thị H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí giám định, án phí, lãi suất chậm trả, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 06/6/2018, nguyên đơn Công ty A nay là Công ty A1 có đơn kháng cáo

01 phần bản án sơ thẩm đối với nội dung không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của A1 về việc xử lý tài sản bảo đảm theo các giao dịch thế chấp... Buộc A1 có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho ông Đỗ Văn E và bà Trần Thị H, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty A nay là Công ty A1, căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Trong quá trình giải quyết vụ án, Công ty A1 và anh Trần Đình C, chị Nguyễn Thị Thu D đều thống nhất trình bày: Từ năm 2009 – 2016, giữa Công ty A1 và anh C, chị D có ký kết tổng cộng 08 hợp đồng nhận ứng vốn thuê đất trồng mía và các hợp đồng ứng vốn trồng mía, theo đó tổng số vốn Công ty A1 đã đầu tư cho anh C và chị D để trồng mía là 1.272.276.900 đồng, anh C và chị D đã trả cho Công ty 847.365.674 đồng, theo Biên bản xác nhận nợ anh C đã ký và xác nhận số tiền nợ gốc còn nợ Công ty A1 là 424.911.226 đồng. Do đó, Công ty A1 yêu cầu anh C và chị D thanh toán cho Công ty số tiền nợ gốc 424.911.226 đồng và tiền lãi đến ngày 26/01/2018 là 297.209.083 đồng, tổng cộng 736.642.309 đồng. Ngoài ra, Công ty A1 còn yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm khoản nợ nêu trên theo 02 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0856/TC/2014/HĐ-TTCS và 0857/TC/2014/HĐ-TTCS cùng ngày 25/7/2014 do bà Trần Thị H và anh Đỗ Văn E ký hợp đồng với Công ty thế chấp quyền sử dụng đất của bà H, anh E để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của anh C, chị D với Công ty A1.

Tại cấp sơ thẩm, anh C và chị D đều thống nhất số tiền còn nợ Công ty A1 tổng cộng là 736.642.309 đồng, do đó cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty A1 buộc anh C và chị D có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty A1 số tiền gốc và lãi là 736.642.309 đồng là có cơ sở, các bên đương sự cũng không kháng cáo đối với số tiền này. Tuy nhiên, đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo các giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất của bà H và anh E để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của anh C và chị D cấp sơ thẩm không chấp nhận, do đó Công ty A1 không đồng ý và có yêu cầu kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty A1 thì thấy rằng:

Theo quy định tại Điều 715 của Bộ luật Dân sự năm 2005 “*Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên sử dụng đất (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự với bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp)...*” và sự thỏa thuận phải được lập thành văn bản dưới hình thức hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, phải được công chứng hoặc chứng thực; việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực được thực hiện tại UBND xã, phường và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính theo quy định tại khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Do đó, để đảm bảo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có hiệu lực thì hợp đồng phải đảm bảo đầy đủ các quy định nêu trên.

Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0856/TC/2014/HĐ-TTCS ngày 25/7/2014 giữa Công ty A1 với bà Trần Thị H đối với phần đất diện tích 989 m², thửa đất số 1828, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại ấp H1, xã C2, huyện C3, tỉnh Tây Ninh theo GCNQSDĐ số CH00964 ngày 23/6/2014 do UBND huyện C3 cấp cho bà H đứng tên sử dụng đất và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0857/TC/2014/HĐ-TTCS ngày 25/7/2014 giữa Công ty A1 với anh Đỗ Văn E đối với phần đất diện tích 386 m², thửa đất số 43, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp E1, xã E2, huyện C3, tỉnh Tây Ninh theo GCNQSDĐ số 01867QSDĐ/1401/04/HĐ-CN ngày 22/7/2004 do UBND huyện C3 cấp cho anh E đứng tên sử dụng đất:

Về hình thức hợp đồng: Tại Biên bản xác minh ngày 26/12/2017 ông Nguyễn Tấn K – Công chức tư pháp xã E2 và Biên bản xác minh ngày 26/12/2017 ông Huỳnh Thanh K1 – Công chức tư pháp xã C2 đều xác nhận hai hợp đồng thế chấp nêu trên chỉ được UBND xã E2 và UBND xã C2 ký xác nhận, không ký chứng thực vì các văn bản nêu trên đều do Công ty A1 soạn sẵn và gửi về cho UBND xã E2 và xã C2, khi ký hợp đồng không có mặt đầy đủ các bên, UBND xã E2 và xã C2 không vào sổ chứng thực được lưu trữ tại UBND xã E2 và UBND xã C2 nên cũng chưa được đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – chi nhánh huyện C3, do đó hai hợp đồng thế chấp này không đảm bảo về trình tự thủ tục, hình thức theo quy định nêu trên của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Đất đai năm 2013.

Riêng đối với Giấy ủy quyền của anh Đỗ Văn E, chị Ngô Thị G ủy quyền cho anh Trần Đình C đề ngày 26/3/2012 cũng do Công ty A1 soạn sẵn và gửi về cho UBND xã E2 xác nhận ngày 13/3/2012, khi UBND xã E2 xác nhận không có mặt các bên và cũng không vào sổ chứng thực do đó UBND xã E2 xác định UBND xã E2 chỉ ký xác nhận không phải ký chứng thực giấy ủy quyền.

Mặt khác, tại Kết luận giám định số: 1079/C54B ngày 23/3/2018 của Phân Viện Khoa học hình sự - Bộ Công an tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận không đủ cơ sở để luận chữ ký, chữ viết họ tên “Trần Thị H”, “Đỗ Văn E” trên hợp đồng thế chấp ngày 25/7/2014 và trên Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất so với các mẫu chữ ký, chữ viết tên “Trần Thị H”, “Đỗ Văn E” do cùng một người ký ra hay không. Do đó Giấy ủy quyền đề ngày

26/3/2018 giữa anh Đỗ Văn E và anh Trần Đình C và 02 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0856/TC/2014/HĐ-TTCS và 0857/TC/2014/HĐ-TTCS cùng ngày 25/7/2014 giữa Công ty A1 với bà Trần Thị H, anh Đỗ Văn E không có hiệu lực pháp luật, bị vô hiệu theo quy định Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2005, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo yêu cầu khởi kiện của Công ty A1, buộc Công ty A1 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, anh E là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, Công ty A1 cũng không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty A1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên Công ty A1 phải chịu tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm 2.000.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 137; Điều 145 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 306 Luật Thương mại năm 2005; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty A nay là Công ty A1.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty A1 về việc “Tranh chấp hợp đồng đầu tư”.

Buộc anh Trần Đình C và chị Nguyễn Thị Thu D có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty A1 số tiền gốc 424.911.226 đồng; tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng tính đến ngày 26/01/2018 là 297.209.083 đồng; thu phạt vi phạm hợp đồng thuê đất vụ 2014 – 2015 là 2.808.000 đồng; thu hỗ trợ hợp đồng vụ là 11.714.000 đồng. Tổng cộng là 736.642.000 (bảy trăm ba mươi sáu triệu, sáu trăm bốn mươi hai nghìn) đồng (làm tròn).

Kể từ ngày Công ty A1 có đơn yêu cầu thi hành án nếu anh Trần Đình C và chị Nguyễn Thị Thu D không thi hành các khoản tiền trên thì hàng tháng anh C, chị D còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty A1 về việc xử lý tài sản bảo đảm theo các giao dịch thế chấp.

3. Tuyên bố Giấy ủy quyền giữa anh Đỗ Văn E và anh Trần Đình C ngày 26/3/2012 vô hiệu.

4. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 0857/TC/2014/HĐ-TTCS ngày 25 tháng 7 năm 2014 và Hợp đồng thế chấp số 0856/TC/201/HĐ-TTCS ngày 25 tháng 7 năm 2014 vô hiệu.

Buộc Công ty A1 có trách nhiệm trả cho anh Đỗ Văn E một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01867 QSDĐ/1401/04/HĐ-CN ngày 22/7/2004 do Ủy ban nhân dân huyện C3, tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Đỗ Văn E.

Buộc Công ty A1 có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị H một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00964 ngày 23/6/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C3, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Trần Thị H.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Công ty A1 tự nguyện chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ Công ty A1 đã nộp 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng ngày 17/11/2017. Công ty Cổ phần A1 đã nộp đủ.

6. Về chi phí giám định: Bà Trần Thị H tự nguyện chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng; anh Đỗ Văn E tự nguyện chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng. Ghi nhận bà H và anh E đã nộp xong.

7. Về án phí:

7.1. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Anh Trần Đình C và chị Nguyễn Thị Thu D phải chịu 33.465.000 (ba mươi ba triệu bốn trăm sáu mươi lăm nghìn) đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Công ty A1 không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Công ty A1 15.734.000 (mười lăm triệu bảy trăm ba mươi bốn nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0004557 ngày 03/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C3, tỉnh Tây Ninh.

7.2. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty A1 phải chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm nhưng được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0005335 ngày 07/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C3, tỉnh Tây Ninh; ghi nhận đã nộp đủ.

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:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện C3;
- CCTHADS huyện C3;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Phòng GĐKT;
- Lưu tập án;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Lưu Ánh Nguyệt

