

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 12/2023/KDTM-PT

Ngày 27-9-2023

V/v tranh chấp hợp đồng cung ứng
dịch vụ; hợp đồng bảo lãnh;
hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Ngọc Phi.

Các Thẩm phán:

Ông Lưu Hữu Giàu;

Ông Nguyễn Hoàng Thám.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Bé Thơ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang Tm gia phiên tòa:
Ông Trần Hữu Tài – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2023/TLPT-KDTM ngày 16 tháng 8 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng cung ứng dịch vụ, hợp đồng bảo lãnh, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 06/2023/KDTM-ST ngày 09 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 09/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 06/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Xây dựng K; trụ sở: Số 39, đường Đ, phường Q, thành phố X, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Bùi Trần Phú Th, sinh năm 1976; nơi thường trú: Số 74, khóm L, thị trấn M, huyện T, tỉnh An Giang; nơi tạm trú: Số 7, đường H, khóm 8, phường P, thành phố X, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền số 78/UQ.BK.22 ngày 31/10/2022) (có mặt).

- Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Xây dựng Ô tô P; trụ sở: Tổ 11, khu vực 1, phường T, quận R, Thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thế S, sinh năm 1961; nơi cư trú: K27-28, Khu đô thị mới P, khu vực 2, phường T, quận R, Thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 28/5/2022) (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1974; nơi cư trú: Số 384A/1, khu vực A, phường H, quận T, Thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T: Ông Nguyễn Thế Nhật A, sinh năm 1992; nơi cư trú: K2-7, khu vực T, phường T, quận R, Thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 22/8/2022) (vắng mặt).

2. Văn phòng Công chứng H; trụ sở: Số 383B, đường C, phường H, quận K, Thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng H: Ông Nguyễn Giang Đ, chức vụ: Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Công ty Cổ phần Xây dựng K là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty Cổ phần Xây dựng K (sau đây gọi tắt là Công ty K) trình bày:

Công ty K và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Xây dựng Ô tô P (sau đây gọi tắt là Công ty P) có ký hai hợp đồng giao khoán sau đây:

1. Hợp đồng kinh tế giao khoán nhân công, vật tư, máy móc, thiết bị số 1024/HĐKT.2018 ngày 13/8/2018 và Phụ lục hợp đồng số 1733/PLHĐNB.2018 ngày 04/12/2018 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 1024 ngày 13/8/2018; Phụ lục số 1733 ngày 04/12/2018). Nội dung thỏa thuận như sau: Công ty K giao cho Công ty P nhận khoán thi công cung cấp cừ Larsen, hệ giằng H300 + Đóng nhỏ cừ Larsen 400, gia công lắp dựng tháo dỡ hệ giằng H300, vận chuyển toàn bộ cừ + hệ giằng đến công trình thuộc dự án: Nâng cấp đô thị vùng Đồng bằng Sông Cửu Long; hạng mục: Kè Hồ Bún Xáng; giá trị hợp đồng là 2.697.000.000đ.

Công ty K chi tạm ứng số tiền 2.186.604.000đ cho Công ty P nhận; ngày 27/02/2019, Công ty P vay 100.000.000đ của Công ty K, lãi suất 1,5%/tháng, kể từ ngày 27/02/2019 đến ngày 15/5/2019 tiền lãi là 3.900.000đ. Tổng số tiền tạm ứng và tiền vay là 2.290.504.000đ.

Công ty P có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 201,9m² đất trồng lúa (LUK) và diện tích 785,3m² đất trồng cây lâu năm (CLN) do bà Nguyễn Thị T (sau đây gọi tắt là bà T) đứng tên cho Công ty K để thay thế chứng thư bảo lãnh (thể hiện tại Văn bản thỏa thuận lập ngày 16/8/2018; Hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 16/8/2018; Văn bản thỏa thuận lập ngày 25/10/2018; Hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 25/10/2018).

Công ty P thực hiện công việc với giá trị là 2.542.093.920đ, đối trừ 2.290.504.000đ (tạm ứng và tiền vay), thì Công ty K phải trả cho Công ty P 251.589.920đ (thể hiện tại Biên bản thanh lý lập ngày 14/5/2019).

2. Hợp đồng kinh tế giao khoán nhân công, vật tư, máy móc, thiết bị số 1627/HĐKT.2018 ngày 20/11/2018 và Phụ lục số 1900/PLHĐNB.2018 ngày 28/12/2018 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 1627 ngày 20/11/2018 và Phụ lục số 1900 ngày 28/12/2018). Nội dung thỏa thuận như sau: Công ty K giao cho Công ty P nhận khoán thi công cung cấp cừ Larsen L=18m, L=12m, hệ giằng H350 + Đóng nhỏ cừ Larsen 400, gia công lắp dựng tháo dỡ hệ giằng H350, vận chuyển toàn bộ cừ Larsen + hệ giằng đến công trình thuộc dự án: Nâng cấp đô thị vùng Đồng bằng Sông Cửu Long; hạng mục: Kè Hồ Bún Xáng, phía bờ Trường Đại học Cần Thơ; giá trị hợp đồng là 1.282.823.000đ.

Công ty K chỉ tạm ứng 1.500.000.000đ cho Công ty P nhận. Công ty P thực hiện công việc với giá trị là 720.113.570đ; Công ty P trễ tiến độ 35 ngày nên phải chịu phạt vi phạm hợp đồng là 350.000.000đ. Tổng tạm ứng và phạt vi phạm là 1.850.000.000đ, đối trừ công việc đã thực hiện 720.113.570đ, thì Công ty P phải trả cho Công ty K 1.129.886.430đ.

Đối trừ với số tiền Công ty K còn nợ Công ty P 251.589.920đ (của Hợp đồng số 1024 ngày 13/8/2018), thì Công ty P còn nợ Công ty K là 878.296.000đ.

Nay Công ty K yêu cầu Công ty P có nghĩa vụ trả cho Công ty K 878.296.000đ và lãi phát sinh theo quy định của pháp luật; yêu cầu Công ty P và bà T chuyển quyền sử dụng đất cho Công ty K theo 02 hợp đồng chuyển nhượng diện tích 201,9m² đất LUK và diện tích 785,3m² đất CLN nêu trên.

Tại phiên hòa giải, người đại diện của nguyên đơn là bà Bùi Trần Phú Th (sau đây gọi tắt bà Th) trình bày thay đổi yêu cầu như sau:

- Yêu cầu Công ty P trả nợ gốc 528.296.510đ; chịu phạt vi phạm hợp đồng là 175.000.000đ; trả lãi là 144.224.000đ (là số tiền sau khi đối trừ tiền lãi do Công ty K chậm trả 251.589.920đ cho Công ty P); yêu cầu Công ty P phải tiếp tục trả lãi đến khi trả dứt nợ.

- Yêu cầu bà T phải chuyển quyền sử dụng đất cho Công ty K theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 785,3m² đất CLN ký ngày 25/10/2018.

- Công ty K đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 201,9m² đất LUK ký ngày 16/8/2018 vô hiệu theo yêu cầu của bà T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của nguyên đơn là bà Th trình bày yêu cầu:

- Công ty K rút một phần yêu cầu khởi kiện về phạt vi phạm 175.000.000đ.

- Yêu cầu Công ty P có nghĩa vụ trả số tiền tạm ứng là 528.296.510đ và lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ theo mức lãi suất 9,1%/năm kể từ ngày 14/5/2019 đến ngày xét xử; yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng là 175.000.000đ.

- Yêu cầu bà T chuyển quyền sử dụng đất theo 02 hợp đồng chuyển nhượng diện tích 201,9m² đất LUK và diện tích 785,3m² đất CLN lập ngày 16/8/2018 và ngày 25/10/2018 giữa bà T với Công ty K.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện của bị đơn Công ty P trình bày:

Thông nhất có ký kết 02 hợp đồng nhận khoán thi công, thông nhất khoản tiền tạm ứng của Công ty K như Công ty K trình bày.

Sau khi đối trừ giá trị công việc đã thực hiện với số tiền tạm ứng, thì Công ty K phải trả cho Công ty P 251.589.920đ; Công ty P phải trả cho Công ty K 779.886.430đ.

Tuy nhiên, Công ty P yêu cầu Công ty K phải chịu lãi từ ngày 15/5/2019 đến ngày 15/6/2022 (của nợ gốc 251.589.920đ) là 68.684.084đ, để trừ vào khoản tiền lãi mà Công ty P phải chịu trên nợ gốc.

Qua đối trừ, thì Công ty P còn nợ Công ty K 528.296.000đ và lãi là 143.982.952đ.

Nay Công ty P đồng ý trả vốn gốc 528.296.000đ và lãi là 143.982.952đ. Nếu Công ty K đồng ý xóa lãi hoặc không yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng, thì Công ty P sẽ trả vốn gốc 528.296.000đ và lãi là 143.982.952đ trong thời hạn 03 tháng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của bị đơn trình bày: Công ty P đồng ý trả cho Công ty K tiền tạm ứng đã nhận là 528.296.510đ và lãi kể từ ngày 14/5/2019 đến ngày xét xử theo mức lãi suất 9,1%/năm; Công ty P không đồng ý phạt vi phạm số tiền 175.000.000đ theo yêu cầu của Công ty K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà T và người đại diện của bà T trình bày:

Công ty K và Công ty P ký kết Hợp đồng số 1024 ngày 13/8/2018 về việc Công ty P nhận thi công công trình cho Công ty K; Công ty K chi tạm ứng cho Công ty P nhận 1.450.000.000đ (lần 1: 650.000.000đ và lần 2: 800.000.000đ).

Công ty K yêu cầu Công ty P phải có chứng thư bảo lãnh bằng phương thức ký giả tạo 02 hợp đồng chuyển nhượng diện tích 201,9m² đất LUK và diện tích 785,3m² đất CLN do bà T đứng tên; bà T đã giao bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN QSD đất) cho Công ty K giữ (thể hiện tại Văn bản thỏa thuận ngày 16/8/2018; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2018; Văn bản thỏa thuận ngày 25/10/2018; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2018). 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là giả tạo, nhằm bảo đảm cho việc thực hiện Hợp đồng kinh tế số 1024 ngày 13/8/2018 giữa Công ty P và Công ty K.

Nay bà T yêu cầu tuyên bố 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2018 và ngày 25/10/2018 vô hiệu; yêu cầu Công ty K trả bản chính 02 GCN QSD đất cho bà T.

- *Người đại diện của Văn phòng Công chứng H trình bày:* 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2018 và ngày 25/10/2018 giữa bà T với Công ty K, được Văn phòng Công chứng H chứng nhận. Việc bà T yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng nêu trên vô hiệu là không có cơ sở.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 06/2023/KDTM-ST ngày 09/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang quyết định:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty K đối với Công ty P về số tiền phạt vi phạm 175.000.000đ.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty K: Buộc Công ty P trả cho Công ty K số tiền 768.906.001đ (trong đó: Tiền tạm ứng gốc còn nợ 528.296.510đ; lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ từ ngày 14/5/2019 đến ngày 09/6/2023 là 195.592.737đ; phạt do vi phạm hợp đồng là 45.016.754đ).

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty K đối với yêu cầu phạt vi phạm số tiền 129.983.246đ; đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2018 và ngày 25/10/2018 giữa bà T với Công ty K.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2018 và ngày 25/10/2018 giữa bà T với Công ty K vô hiệu. Công ty K có nghĩa vụ hoàn trả bản chính GCN QSD đất số CS15431 do Sở Tài nguyên và Môi trường (sau đây viết tắt là Sở TN&MT) Thành phố Cần Thơ cấp cho bà T ngày 02/4/2018 và GCN QSD đất số CH09855 do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ cấp cho ông Ngũ Thời V ngày 18/01/2016 (đăng ký Ty đổi thông tin sau khi cấp ngày 18/01/2016 ngày 25/9/2018 với nội dung: Chuyển nhượng cho bà T tổng diện tích 785,30m² đất CLN).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 26/6/2023, nguyên đơn Công ty K kháng cáo. Yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 785,30m² đất CLN lập ngày 25/10/2018 giữa bà T với Công ty K; Tòa án phải cho Công ty K khởi kiện Văn phòng công chứng H nếu có thiệt hại phát sinh từ việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 201,9m² đất LUK lập ngày 16/8/2018 giữa bà T với Công ty K.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện của nguyên đơn là bà Th trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng diện tích 201,9m² đất LUK và diện tích 785,3m² đất CLN giữa bà T với Công ty K.

- Người đại diện của bị đơn: Vắng mặt.
- Bà T và người đại diện của bà T: Vắng mặt.
- Người đại diện của Văn phòng Công chứng H: Có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người Tm gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Công ty K; giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 06/2023/KDTM-ST ngày 09/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức:

[1.1] Đơn kháng cáo của Công ty K nộp trong thời hạn pháp luật quy định và có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định tại 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng người đại diện hợp pháp của của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T và người đại diện theo ủy quyền của bà T vắng mặt không có lý do chính đáng; người đại diện của Văn phòng Công chứng H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, phiên tòa xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Theo Văn bản thỏa thuận lập ngày 16/8/2018, Công ty K và Công ty P thỏa thuận như sau: “*Bên B (là Công ty P) đồng ý ký chuyển nhượng cho Bên A (là Công ty K) diện tích 201,9m² đất LUK tại Khu vực A, phường H, quận T, Thành phố Cần Thơ thuộc thửa số 752, tờ bản đồ số 17 (sau đây viết tắt là thửa đất số 752), nhằm mục đích thay thế chứng thư bảo lãnh của Hợp đồng số 1024 ngày 13/8/2018. Sau khi hai bên nghiệm thu và thanh lý Hợp đồng số 1024 ngày 13/8/2018, thì Bên A phải ra công chứng hủy hợp đồng chuyển nhượng lại thửa đất số 752 cho Bên B trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày ký biên bản thanh lý hợp đồng*”.

Theo Văn bản thỏa thuận lập ngày 25/10/2018, Công ty K và Công ty P thỏa thuận như sau: “*Bên B (là Công ty P) đồng ý ký chuyển nhượng cho Bên A (là Công ty K) diện tích 785,3m² đất CLN tại Khu vực VII, phường H, quận K, Thành phố Cần Thơ thuộc thửa số 295, tờ bản đồ số 51 (sau đây viết tắt là thửa đất số 295), nhằm mục đích thay thế chứng thư bảo lãnh của Hợp đồng số 1024*

ngày 13/8/2018. Sau khi hai bên nghiệm thu và thanh lý Hợp đồng số 1024 ngày 13/8/2018, thì Bên A phải ra công chứng hủy hợp đồng chuyển nhượng lại thửa đất số 295 cho Bên B trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày ký biên bản thanh lý hợp đồng”.

Như vậy, theo văn bản thỏa thuận giữa Công ty K và Công ty P; theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 752 và số 295 giữa bà T với Công ty K là che giấu một giao dịch khác đó là giao dịch bảo lãnh; do che giấu giao dịch bảo lãnh nên có thỏa thuận điều kiện là: *“Sau khi hai bên nghiệm thu và thanh lý Hợp đồng số 1024 ngày 13/8/2018, thì Bên A phải ra công chứng hủy hợp đồng chuyển nhượng lại thửa đất số 295 cho Bên B trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày ký biên bản thanh lý hợp đồng”*; thực tế các bên không giao nhận đất và không giao nhận tiền chuyển nhượng mà thỏa thuận số tiền ghi nhận trên hợp đồng chuyển nhượng đất chuyển thành số tiền tạm ứng do Công ty K chi cho Công ty P nhận để thi công công trình theo Hợp đồng số 1024 ngày 13/8/2018.

[2.2] Ngày 11/4/2019, lập Biên bản nghiệm thu công trình (Biên bản có chữ ký của Giám đốc Công ty K và Giám đốc Công ty P). Ngày 14/5/2019, lập Biên bản thanh lý Hợp đồng số 1024 ngày 13/8/2018 (Biên bản có chữ ký của Giám đốc Công ty K và Giám đốc Công ty P). Tuy nhiên, đã quá thời hạn 05 ngày (kể từ ngày lập biên bản thanh lý Hợp đồng số 1024 ngày 13/8/2018) nhưng Công ty K không thực hiện thủ tục hủy bỏ 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 752 và số 295 giữa bà T với Công ty K, tức là Công ty K đã vi phạm thỏa thuận đã cam kết với Công ty P.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Th (đại diện của nguyên đơn) trình bày: *“02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 752 và số 295 giữa bà T với Công ty K còn để bảo lãnh cho Hợp đồng số 1627 ngày 20/11/2018”*. Qua xem xét nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng số 1627 ngày 20/11/2018, thì Hợp đồng số 1627 ngày 20/11/2018 không ghi rõ biện pháp bảo lãnh, không ghi cụ thể những thông tin về thửa đất (như: Diện tích, số thửa đất, địa chỉ thửa đất, người đứng tên GCN QSD đất).

[2.4] Hơn nữa, tại các Biên bản thanh lý Hợp đồng số 1024 ngày 13/8/2018 và Hợp đồng số 1627 ngày 20/11/2018 không ghi nhận thỏa thuận về việc Công ty K có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 752 và số 295.

[2.5] Đồng thời, các bên thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất số 752 (LUK) và số 295 (CLN) là thuộc nhóm đất nông nghiệp theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 10 của Luật Đất đai năm 2013. Căn cứ vào khoản 27 Điều 3, điểm b khoản 1 Điều 169, khoản 2 Điều 191 của Luật Đất đai năm 2013, thì tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; hoặc chỉ được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp khi có đủ các điều kiện quy định tại Điều 193 của Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, Công ty K không cung cấp tài liệu, chứng cứ về việc đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử

dụng 02 thửa đất số 752 (LUK) và số 295 (CLN) theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Do đó, căn cứ vào khoản 1 Điều 191 của Luật Đất đai năm 2013, thì Công ty K thuộc trường hợp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 752 (LUK) và số 295 (CLN); việc Công ty K ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 752 (LUK) và số 295 (CLN) là thuộc trường hợp bị nghiêm cấm theo quy định tại khoản 4 Điều 12 của Luật Đất đai năm 2013.

[2.6] Mặt khác, Công ty P có nghĩa vụ trả cho Công ty K số tiền vốn gốc và lãi là 768.906.001đ theo bản án sơ thẩm đã tuyên xử, tức là quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty K đối với Hợp đồng số 1024 ngày 13/8/2018 và Hợp đồng số 1627 ngày 20/11/2018 đã được đảm bảo.

Do đó, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 752 (LUK) giữa bà T và Công ty K ký ngày 16/8/2018 (theo công chứng số 5831 ngày 16/8/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 295 (CLN) giữa bà T và Công ty K ký 25/8/2018 (theo công chứng số 7479 ngày 25/10/2018); buộc Công ty K có nghĩa vụ trả cho bà T bản chính 02 GCN QSD đất của 02 thửa đất số 752 (LUK) và số 295 (CLN) là đúng với quy định tại Điều 123, Điều 124, khoản 2 Điều 131, khoản 1 Điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty K như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

[4] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm tuyên xử: Công ty K được nhận lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 12.348.000đ là không đúng. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần án phí. Cụ thể: Công ty K được nhận lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 12.375.000đ (tạm ứng án phí sơ thẩm là 19.174.000đ – án phí phải chịu là 6.799.000đ = 12.375.000đ).

[5] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, Công ty K phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm là 2.000.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Xây dựng K.

2. Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 06/2023/KDTM-ST ngày 09 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang về án phí:

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần xây dựng K về yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Xây dựng Ô tô P trả tiền phạt vi phạm 175.000.000đ (một trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Xây dựng K. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Xây dựng Ô tô P có nghĩa vụ trả cho Công ty Cổ phần Xây dựng K số tiền 768.906.001đ (bảy trăm sáu mươi tám triệu chín trăm lẻ sáu nghìn không trăm lẻ một đồng) (trong đó: Tiền tạm ứng gốc là 528.296.510đ; lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ Tnh toán từ ngày 14/5/2019 đến ngày 09/6/2023 là 195.592.737đ; phạt vi phạm hợp đồng là 45.016.754đ).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Xây dựng K đối với yêu cầu phạt vi phạm số tiền 129.983.246đ (một trăm hai mươi chín triệu chín trăm tám mươi ba nghìn hai trăm bốn mươi sáu đồng); đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị T với bên nhận chuyển nhượng Công ty Cổ phần Xây dựng K được Văn phòng Công chứng H chứng nhận có số công chứng 5831, ngày 16/8/2018 và số 7479, ngày 25/10/2018.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị T với bên nhận chuyển nhượng Công ty Cổ phần Xây dựng K được Văn phòng Công chứng H chứng nhận có số công chứng 5831 ngày 16/8/2018 và số 7479 ngày 25/10/2018 vô hiệu.

Công ty Cổ phần Xây dựng K có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS15431 ngày 02/4/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Cần Thơ cấp cho bà Nguyễn Thị T; bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH09855 ngày 18/01/2016 do Ủy ban nhân dân quận K, Thành phố Cần Thơ cấp cho ông Ngủ Thời V (Đăng ký thay đổi thông tin sau khi cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất ngày 25/9/2018 với nội dung: Chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T tổng diện tích 785,30m² đất CLN).

- Về chi phí tố tụng: Công ty Cổ phần Xây dựng K phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.000.000đ (bốn triệu đồng), Công ty Cổ phần Xây dựng K đã nộp đủ.

- Về án phí sơ thẩm:

+ Công ty Cổ phần Xây dựng K phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 6.799.000đ (sáu triệu bảy trăm chín mươi chín nghìn đồng), được trừ vào tạm ứng án phí là 19.174.000đ (mười chín triệu một trăm bảy mươi bốn nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0009231 ngày 21/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Công ty Cổ phần Xây dựng K được nhận lại 12.375.000đ (mười hai triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

+ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Xây dựng Ô tô P phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 34.756.000đ (ba mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

+ Bà Nguyễn Thị T được nhận lại tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0000774 ngày 21/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

3. Về án phí phúc thẩm: Công ty Cổ phần Xây dựng K phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm là 2.000.000đ (hai triệu đồng), được trừ vào tạm ứng án phí phúc thẩm 2.000.000đ (hai triệu đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0002035 ngày 07/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

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, 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Phòng KTNV&T tỉnh;
- TAND TP Long Xuyên;
- Chi cục THADS TP Long Xuyên;
- Tòa Kinh tế;
- Đường sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Ngô Ngọc Phi

