TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 23/2022/KDTM-PT
Ngày 10-8-2022
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Hiếu

Ông Vũ Việt Dũng

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Kiều Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Nguyễn Thị Tú Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10-8-2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 09/2022/TLPT-KDTM ngày 04-3-2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc";

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2021/KDTM-ST ngày 24-12-2021 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 41/2022/QĐ-PT ngày 04-5-2022; các Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 69/2022/QĐ-PT ngày 27-5-2022, số 75/2022/QĐ-PT ngày 24-6-2022; Thông báo số 74/2022/TB-TA ngày 19-7-2022; giữa các đương sự:

***** *Nguyên đơn:* **Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B**; Địa chỉ: Tầng XX, Tòa nhà P, số XX – XX đường V, phường A, quận K, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Phùng Thị L, sinh năm: 1985 và bà Nguyễn Thị Hồng Q, sinh năm: 1989; Cùng địa chỉ: Tầng XX, Tòa nhà P, số 255 - 257 đường V, phường A, quận K, thành phố Đà Nẵng; theo Giấy uỷ quyền ngày 09-5-2022 của Giám đốc Công ty; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh Văn; thuộc Văn phòng Luật sư Thanh Văn - Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng; địa chỉ: Số 109 đường Lê Đình Lý, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

** Bị đơn (có yêu cầu phản tố):* **Ngân hàng Thương mại cổ phần V**; Địa chỉ: Tòa nhà HM, Số B đường N, phường B, quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Dương Văn T, sinh năm: 1976; Địa chỉ: Số XX ngõ B phố A, phường P, quận Đ, TP. Hà Nội; theo Giấy uỷ quyền số 210/2022/UB-BVB ngày 23-5-2022 của Tổng Giám đốc; có mặt.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà **Ngô Thị Thu A**, sinh năm 1963; nơi ĐKHKTT: Thôn L, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

** Người kháng cáo*: Bị đơn - Ngân hàng Thương mại cổ phần V.

** Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B trình bày tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án:

Do Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng B (sau đây gọi tắt là Công ty B) nhận được thông tin phía Ngân hàng Thương mại Cổ phần V (sau đây gọi tắt là Ngân hàng V) có chủ trương bán một khoản nợ do khách hàng là bà Ngô Thị Thu A vay nợ của Ngân hàng V. Từ đó Công ty B có trao đổi với Ngân hàng V về việc Công ty B sẽ mua khoản nợ của khách hàng Ngô Thị Thu A.

Ngày 04-7-2019, bên bán nợ là Ngân hàng V (Bên A) và Bên mua nợ là Công ty B (Bên B) đã ký kết Biên bản thỏa thuận "V/v cam kết thực hiện mua bán nợ", trong đó có nội dung:

Ngân hàng V là chủ khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng ngắn hạn từng lần số 0254/06815/03-HĐTDTLNH được ký giữa bà Ngô Thị Thu A và Ngân hàng V ngày 25-9-2015.

Khoản nợ được bảo đảm bởi:

- Tài sản bảo đảm 1: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 53X, Tờ bản đồ số 27; Tọa lạc tại phường Bình An, quận 2, TP Hồ Chí Minh

- Tài sản bảo đảm 2: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số $9X^{-9}$; Tờ bản đồ số 27; Tọa lạc tại phường Bình An, quận 2, TP Hồ Chí Minh.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 0150/06815/01A HĐTCQSDĐ ngày 25-9-2015.

Tổng dư nợ tạm tính đến ngày 20-5-2019 là: 57.302.668.882đ (trong đó: nợ gốc: 39.370.000.000đ; nợ lãi: 17.932.668.882đ.

Giá mua bán khoản nợ: 47.000.000.000đ.

Trên cơ sở "Biên bản thỏa thuận" đã ký nêu trên, ngày 01-8-2019 hai bên gồm Ngân hàng V (Bên A) và Công ty B (Bên B) tiến hành ký kết "Hợp đồng đặt cọc" với nội dung:

- Bên B đặt cọc cho Bên A số tiền 4.700.000.000đ để đảm bảo giao kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ khoản nợ của khách hàng Ngô Thị Thu A của Bên A. Tổng giá trị chuyển nhượng khoản nợ này là: 47.000.000.000đ.

- Chậm nhất trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc và Bên A nhận được tiền đặt cọc của Bên B. Các bên phải tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng khoản nợ trên cơ sở những nội dung cơ bản được quy định tại Hợp đồng đặt cọc này phù hợp với quy định của pháp luật và Hợp đồng đặt cọc này là một bộ phận không tách rời với Hợp đồng chuyển nhượng sẽ được các bên thống nhất thương thảo và ký kết sau.

Thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 01-8-2019 thì đến ngày 08-8-2019, Công ty B đã chuyển cho Ngân hàng V số tiền 4.700.000.000đ.

Sau đó, hai bên tiến hành thương thảo nội dung của Hợp đồng mua bán nợ và Công ty B đã chuyển Bản dự thảo Hợp đồng mua bán nợ cho Ngân hàng V.

Nhưng sau đó, Công ty B phát hiện Ngân hàng V đã khởi kiện bà Ngô Thị Thu A tại Tòa án nhân dân quận 2, thành phố Hồ Chí Minh và đã được thụ lý vụ án số 327/2016/TLST-DS vào ngày 12-12-2016 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo đơn khởi kiện của Ngân hàng V.

Đến ngày 09-8-2017, Tòa án nhân dân quận 2 đã có Quyết định nhập vụ án số 02/2017/QĐST-DS với nội dung: Nhập vụ án thụ lý số 188/2015/TLST-DS ngày 01-10-2015 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất" và vụ án thụ lý số 327/2016/TLST-DS ngày 12-12-2016 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" thành 01 vụ án số 188/2015/TLST-DS ngày 01-10-2015 giữa giữa Nguyên đơn là ông Phạm Công Tuyến và Bị đơn bà Ngô Thị Thu A.

Tiếp đến ngày 29-11-2018, Tòa án nhân dân quận 2 có Quyết định nhập vụ án thụ lý số 05/2018/QĐST-DS với nội dung: Nhập vụ án thụ lý số 59/2018/TLST-DS ngày 13-3-2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" vào vụ án dân sự thụ lý số 188/2015/TLST-DS ngày 01-10-2015 về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa Nguyên đơn là ông Phạm Công T2 và Bị đơn bà Ngô Thị Thu A; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Kim O, bà Nguyễn Thị Thu H, Ngân hàng TMCP V,…

Nhưng tại Biên bản thỏa thuận ngày 04-7-2019 và Hợp đồng đặt cọc ngày 01-8-2019 thì Ngân hàng V hoàn toàn không thông báo và không đưa những nội dung này vào Biên bản và Hợp đồng đặt cọc.

Mặt khác, tài sản thế chấp của bà Ngô Thị Thu A để bảo đảm khoản vay tại Ngân hàng V là quyền sử dụng thửa đất 535 và thửa đất 94^{-9}. Tòa án nhân dân quận 2 đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 19/2016/QĐ-BPKCTT ngày 16-8-2016 cấm cầm cố, thế chấp, bảo lãnh thêm và phong tỏa phần giá trị tài sản còn lại đối với thửa đất số 535 và thửa đất số 94^{-9}. Tòa án nhân dân quận 2 ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2018/QĐ-BPKCTT ngày 15-3-2018: cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối

với tài sản đang tranh chấp đối với các tài sản là: Thửa đất số 530…: số 535…; số 94-^{9}…

Với những nội dung nêu trên, nếu Công ty B ký kết Hợp đồng mua khoản nợ của bà Ngô Thị Thu A với Ngân hàng V thì Ngân hàng V đã tước mất quyền chủ động của Công ty B trong việc xử lý tài sản bảo đảm của bà Ngô Thị Thu A để thu hồi nợ theo quy định tại khoản 3 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 0150/06815/01A HĐTCQSDĐ ngày 25-9-2015 ký kết giữa Ngân hàng V với bà Ngô Thị Thu A. Đồng thời, tại Đơn khởi kiện đề ngày 23-11-2016, Ngân hàng V cũng đã yêu cầu Tòa án nhân dân quận 2 phát mãi tài sản thế chấp là thửa 53X và thửa đất 9X^{-9} của bà Ngô Thị Thu A để thu hồi nợ. Điều đó, cũng có nghĩa là tài sản bảo đảm này đã bị Tòa án nhân dân quận 2 áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để bảo đảm cho việc thi hành án sau này đối với vụ tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Thu H và bà Ngô Thị Thu A và giữa ông Trịnh Hữu C và bà Ngô Thị Thu A.

Do đó, nếu Công ty B mua khoản nợ của bà Ngô Thị Thu A thì thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm của bà Ngô Thị Thu A (Thửa 53X và thửa 9X^{-9}) không thuộc về Công ty B mà đã thuộc về Tòa án nhân dân quận 2 và Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh (nếu có) và của Cơ quan thi hành án dân sự quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, trong quá trình thương thảo giữa hai bên còn phát sinh nội dung liên quan đến tài sản thế chấp của bà Ngô Thị Thu A là thửa đất số 9X-^{9}: Theo Văn bản số 1784/TTĐĐBĐ ngày 04-11-2019 của Trung tâm Đo đạt Bản đồ Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Hồ Chí Minh gửi Tòa án nhân dân quận 2 thông báo kết qủa đo đạt. Trong đó, đã nêu: *"Không áp được ranh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00191 do Ủy ban nhân dân quận 2 cấp ngày 18-3-2005 lên bản đồ hiện trạng lý do: khi nhập tọa độ theo bảng liệt kê tọa độ trên trang 3 giấy chứng nhận, vị trí không thuộc thửa đất 9X^{-9}, tờ bản đồ số 2X, phường Bình An, quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh"*. Như vậy, thửa đất 9X^{-9} không rõ đang nằm tại tọa độ nào, thuộc tờ bản đồ hiện trạng nào và có còn trên thực tế hay không.

Để giải quyết những vướng mắc này, Công ty B đã có nhiều văn bản gửi Ngân hàng V, gồm: Văn bản số 72/CV-B ngày 29-10-2019; Văn bản số 81/CV-B ngày 05-11-2019; Văn bản số 84/CV-B ngày 14-11-2019; Văn bản số 95/CV-B ngày 03-12-2019; Văn bản số 05/CV-B ngày 21-01-2020. Nội dung chủ yếu mà Công ty B yêu cầu:

- Đề nghị Ngân hàng V có văn bản yêu cầu Tòa án nhân dân quận 2 ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm bà Ngô Thị Thu A xuất cảnh ra nước ngoài theo quy định tại Điều 128 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Theo Văn bản số 81/CV-B ngày 05-11-2019, thông báo về tình trạng Thửa đất số 9X^{-9}, tờ bản đồ số 27 với diện tích 126m^{2} phường Bình An quận 2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 088647 do UBND quận 2 cấp ngày 18-3-2005 đứng tên bà Ngô Thị Thu A không có thật trên bản đồ hiện trạng khu đất và Công ty B đã đề nghị Ngân hàng V tiến hành xác minh làm rõ

thực tế Thửa đất 94^{-9} có hay không có trên thực tế tại thực địa? Nếu thực tế có "Thửa đất $9X^{-9}$" nêu trên thì hiện nó đang nằm ở đâu? Tại tọa độ nào và nằm trong bản đồ hiện trạng nào?.

- Đề nghị Ngân hàng V có văn bản kiến nghị Tòa án nhân dân quận 2 chuyển toàn bộ phần hồ sơ vụ kiện "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" do ông Trịnh Hữu C là Nguyên đơn và bà Ngô Thị Thu A là Bị đơn đến Cơ quan Cảnh sát điều tra có thẩm quyền để giải quyết theo thủ tục hình sự vì bà Thu A đã có hành vi xâm phạm trực tiếp đến tài sản là Thửa đất $9X^{-9}$ và Thửa đất 53X, địa chỉ: phường Bình An, quận 2, TP Hồ Chí Minh mà bà Thu A đã thế chấp làm tài sản bảo đảm cho món vay 39.370.000.000đ tại Ngân hàng V và có hành vi lừa đảo để chiếm đoạt tài sản của ông Trịnh Hữu C.

Ngân hàng V không thực hiện bất cứ yêu cầu nào của Công ty B.

Ngày 31-01-2020, Ngân hàng V đã có Văn bản số 62/2020/CV-XLN gửi Công ty B, trong đó có nêu lại một phần nội dung cuộc trao đổi bằng miệng trong cuộc họp giữa Ngân hàng V và Công ty B: *"Nay một lần nữa, Ngân hàng V đề nghị Công ty B giải quyết dứt điểm việc ký kết hợp đồng, chậm nhất đến hết ngày 15-02-2020 nếu Công ty B không thực hiện việc ký hợp đồng coi như Công ty B đã từ bỏ ý định mua khoản nợ nói trên, Ngân hàng V được toàn quyền xử lý theo quy định của pháp luật.*

Ngày 03-02-2020, Công ty B đã có Văn bản số 07/CV-B khẳng định: *"Công ty B tiếp tục thực hiện việc ký kết Hợp đồng mua bán khoản nợ của khách hàng Ngô Thị Thu A với Ngân hàng V theo tinh thần Hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký ngày 01-8-2019. Nhưng yêu cầu Ngân hàng V thực hiện nội dung các Văn bản mà Công ty B đã gửi cho Ngân hàng V gồm: Văn bản số 95/CV-B ngày 03-12-2019; Văn bản số 05/CV-B (lần 2) ngày 21-01-2020, trước khi hai bên ký kết Hợp đồng mua bán nợ.*

Đây là những yêu cầu cần thiết và phù hợp với quy định của pháp luật để Công ty B thực hiện việc ký kết Hợp đồng mua bán nợ với Ngân hàng V ..."

Ngày 24-02-2020, Ngân hàng V đã mời Đại diện Công ty B tham gia cuộc họp, tuy nhiên hai bên không ký được Biên bản làm việc vì quan điểm không thống nhất, Ngân hàng V chỉ chấp nhận 1 trong 3 nội dung theo yêu cầu của Công ty B là làm Công văn gửi Văn phòng đăng ký đất đai quận 2, TP Hồ Chí Minh để xác định tọa độ đối với thửa đất 94^{-9}.

Ngày 25-3-2020, Ngân hàng V đã có Văn bản số 324/2020/CV-BVB gửi Công ty B, thông báo Công ty B đã vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận về thời gian, nội dung dược các bên ký kết tại Hợp đồng đặt cọc và *"...chậm nhất đến ngày 30-3-2020 Ngân hàng V sẽ thực hiện xử lý tiền đặt cọc 4.700.000.000đ (Bốn tỷ bảy trăm triệu đồng) theo nội dung các bên thỏa thuận và ký kết tại Hợp đồng đặt cọc 01-8-2019..."*. Công ty B đã trả lời Văn bản số 17/CV-B ngày 25-3-2020 với nội dung đề nghị Đại diện Ngân hàng V tham gia cuộc họp của Công ty B tại Văn phòng Công ty B vào ngày 27-3-2020 nhưng Ngân hàng V không hồi âm và từ chối tham gia cuộc họp.

Từ những dẫn chứng trên chứng minh rằng: Công ty B không vi phạm thời gian và nội dung được các bên ký kết tại Hợp đồng đặt cọc ngày 01-8-2019, bởi: tại Điều 4 Hợp đồng đặt cọc tuy đã quy định "Chậm nhất trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc và Bên A nhận được tiền đặt cọc của Bên B. Các bên phải tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng khoản nợ tại Phòng/Văn phòng công chứng (nếu có)" nhưng cũng tại Điều 4 này các bên đã thỏa thuận *"Nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng sẽ được các bên thỏa thuận trên cơ sở những nội dung cơ bản được quy định tại Hợp đồng đặt cọc này phù hợp với quy định của pháp luật và Hợp đồng đặt cọc này là một bộ phận không tách rời với Hợp đồng chuyển nhượng sẽ được các bên thống nhất thương thảo và ký kết sau".*

Như vậy, khi Hợp đồng chuyển nhượng hai bên thương thảo chưa xong thì việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng sẽ không xảy ra.

Mặt khác, tại Biên bản thỏa thuận ngày 04-7-2019 và Hợp đồng đặt cọc ngày 01-8-2019, Ngân hàng V đã có hành vi lừa dối, không đưa nội dung đã khởi kiện bà Ngô Thị Thu A tại Tòa án nhân dân quận 2 để yêu cầu bà Thu A phải thanh toán khoản nợ vay, nợ lãi và xử lý tài sản thế chấp của bà Thu A để thu hồi nợ. Trong nội dung Hợp đồng đặt cọc cũng như quá trình thương thảo Hợp đồng mua bán nợ, Ngân hàng V đã không thông báo vấn đề này cho Công ty B biết, chỉ đến khi Công ty B yêu cầu thì Ngân hàng V mới bàn giao hồ sơ khởi kiện bà Thu A cho Công ty B; Ngân hàng V không thực hiện những yêu cầu hợp pháp và chính đáng của Công ty B nhằm giải quyết những hệ lụy do việc cố tình dấu nhẹm thông tin việc Ngân hàng V đã khởi kiện bà Thu A tại Tòa án nhân dân quận 2 và Tòa án nhân dân quận 2 đã gây ảnh hưởng trực tiếp đến khoản nợ, trong đó liên quan đến tài sản bảo đảm kèm theo khoản nợ mà Ngân hàng V chuyển nhượng cho Công ty B, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty B. Trong khi Ngân hàng V không thực hiện nghiêm túc các yêu cầu chính đáng hợp pháp của Công ty B, nhưng lại ra Văn bản không có căn cứ, đề ra mốc thời gian để ký kết Hợp đồng mua bán nợ và sau đó là thông báo tự ý xử lý số tiền mà Công ty B đã đặt cọc để mua khoản nợ của bà Thu A, mang tính bắt buộc đối với Công ty B là không thể chấp nhận được.

Vì vậy, Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng B khởi kiện và khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc Ngân hàng TMCP V tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 01-8-2019 mà hai bên đã ký để Ngân hàng V với Công ty B tiến tới ký kết Hợp đồng mua bán khoản nợ của khách hàng Ngô Thị Thu A.

Trường hợp Ngân hàng V không tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 01-8-2019 thì yêu cầu Ngân hàng V phải hoàn trả số tiền cọc là 4.700.000.000đ và bị phạt một lần tiền cọc là 4.700.000.000đ theo thỏa thuận tại điểm c khoản 3 Điều 2 Hợp đồng đặt cọc ngày 01-8-2019. Tổng số tiền phải trả là 9.400.000.000đ.

Bị đơn, Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn - Ngân hàng Thương mại cổ phần V trình bày tại đơn phản tố và quá trình giải quyết vụ án:

Ngày 04-7-2019, Ngân hàng V và Công ty B có ký biên bản thỏa thuận về việc cam kết thực hiện mua bán nợ. Theo đó, hai bên có thỏa thuận về việc mua bán khoản nợ xấu của bà Ngô Thị Thu A tại Ngân hàng V với các nội dung cơ bản như sau:

Khoản nợ xấu theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn từng lần số 0254/06815/03. HĐTDTLNH ngày 25-9-2015 được ký kết giữa bà Ngô Thị Thu A và Ngân hàng V (sau đây gọi tắt là "Khoản nợ"), cụ thể như sau:

Tổng dư nợ của Khoản Nợ tám tính đến ngày 20-5-2019 tại Ngân hàng V là: 57.302.668.822đ, bao gồm: Nợ gốc: 39.370.000.000đ; Nợ lãi: 17.932.668.822đ.

Khoản Nợ trên được bảo đảm bởi Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 0150/06815/01A.HĐTCQSDĐ ngày 25-9-2015, được Công chứng tại Phòng Công chứng Số 1 TP Hồ Chí Minh và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 2 cùng ngày. Tài sản thế chấp bao gồm:

- Tài sản 1: Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 53X; Tờ bản đồ số: 27(Tài liệu BĐĐC 2003); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 335974, số vào số cấp GCN: 01232 do UBND Quận 2 cấp ngày 29-5-2015 tọa lạc tại Phường Bình An, Quận 2, TP Hồ Chí Minh;

- Tài sản 2: Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số: $9X^{-9}$; Tờ bản đồ số: 27; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số H00191, do UBND Quận 2 cấp ngày 18-3-2005 tọa lạc tại Phường Bình An, Quận 2, TP Hồ Chí Minh;

Giá mua bán Khoản Nợ là: 47.000.000.000đ và số tiền đặt cọc tối thiểu 10% giá trị chuyển nhượng (tương ứng là: 4.700.000.000đ).

Mốc thời gian và thủ tục thực hiện: Ký hợp đồng đặt cọc: Tối đa 15 ngày ký Biên bản thỏa thuận; Ký Công chứng Hợp đồng mua bán nợ: Tối đa 30 ngày kể từ ngày ký kết và hoàn tất việc nộp tiền đặt cọc.

Đến ngày 01-8-2019, Ngân hàng V và Công ty B có ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán Khoản Nợ trên và tiếp đó ngày 13-8-2019 Công ty B đã chuyển tiền đặt cọc mua Khoản Nợ vào tài khoản của Ngân hàng V với số tiền là: 4.700.000.000đ theo Giấy báo có số chứng từ 069GW04192250632 (số bút toán:00000623; số giao dịch: 10011650) ngày 13-8-2019 của BVB.

Căn cứ theo quy định khoản 1 Điều 4 Hợp đồng đặt cọc ngày 01-8-2019 quy định về thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng Khoản Nợ thì chậm nhất trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc và Ngân hàng V nhận được tiền đặt cọc thì Ngân hàng V và Công ty B sẽ tiến hành ký kết Hợp đồng mua bán khoản nợ.

Tuy nhiên, sau khi chuyển tiền đặt cọc Công ty B không tiến hành phối hợp với Ngân hàng V để ký Hợp đồng chuyển nhượng đối với Khoản Nợ nêu trên.

Đến ngày 28-10-2019, sau 88 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc và sau 75 ngày kể từ ngày Công ty B chuyển tiền đặt cọc, Ngân hàng V có công văn số:

2390/2019CV-BVB yêu cầu Công ty B thực hiện ký kết Hợp đồng mua bán khoản nợ của bà Ngô Thị Thu A.

Tiếp đó, Ngân hàng V đã nhiều lần gửi văn bản yêu cầu phía Công ty B thực hiện ngay việc ký kết hợp đồng mua bán khoản nợ như các nội dung đã thỏa thuận và thống nhất trong Hợp đồng đặt cọc ngày 01-8-2019. Tuy nhiên, Công ty B đã cố tình đưa ra những lý do không phù hợp nhằm trì hoãn, trốn tránh việc ký kết hợp đồng mua bán khoản nợ như đã cam kết.

Ngày 31-01-2020, Ngân hàng V tiếp tục có công văn số 62/2020-CV-XLN đề nghị Công ty B ký kết Hợp đồng mua bán khoản nợ, nếu sau ngày 15-02-2020, Công ty B không ký kết Hợp đồng mua bán khoản nợ thì coi như Công ty B từ chối mua khoản nợ. Tuy nhiên, phía Công ty B vẫn không ký kết Hợp đồng mua bán khoản nợ.

Lý do để Công ty B cố tình trì hoãn, kéo dài thời gian ký Hợp đồng mua bán Khoản Nợ là do Ngân hàng V sẽ không bàn giao thực địa được thửa đất số $9X^{-9}$ tờ bản đồ số 27, Phường Bình An, Quận 2, TPHCM. Công ty B đã căn cứ vào một văn bản không có tính pháp lý để suy diễn là thửa đất số $9X^{-9}$ không có thật trên bản đồ hiện trạng khu đất là hoàn toàn không có căn cứ.

Theo quy định thì sau khi hai bên tiến hành ký Hợp đồng mua bán khoản nợ sẽ tiến hành thủ tục đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận 2, TPHCM. Như vậy giao dịch giữa Ngân hàng V và Công ty B trong trường hợp này là Ngân hàng V bán khoản nợ của bà Ngô Thị Thu A cho Công ty B theo Hợp đồng đặt cọc chứ không phải bán tài sản bảo đảm của bà Ngô Thị Thu A đang được thế chấp tại Ngân hàng V và Khoản Nợ này được đảm bảo bằng Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của Pháp luật. Nhưng không hiểu vì lý do gì mà Công ty B không thực hiện ký Hợp đồng mua bán Khoản Nợ của bà Ngô Thị Thu A tại Ngân hàng V theo đúng nội dung Hợp đồng đặt cọc và biên bản thỏa thuận mà hai bên đã ký kết.

Đồng thời, căn cứ theo khoản 1, Điều 16 và Khoản 2, Điều 17 của Thông tư số: 09/2015/TT-NHNN ngày 17-7-2015 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động mua bán nợ thì Ngân hàng V đã thực hiện đầy đủ các nội dung mà Ngân hàng V và Công ty B đã thỏa thuận trước đó. Tuy nhiên B đã cố tình kéo dài thời gian và dựa và những lý do không phù hợp để trì hoãn không thực hiện nghiêm túc các điều khoản đã ký kết.

Liên quan đến tài sản bảo đảm của bà Ngô Thị Thu A được thế chấp tại Ngân hàng V theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 0150/06815/01A.HĐTCQSDĐ ngày 25-9-2015 thì tài sản bảo đảm đã được Ngân hàng V kiểm tra và xác định giá trị, vị trí tọa độ tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp. Đồng thời hợp đồng thế chấp được công chứng và thủ tục đăng ký thế chấp được thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

Từ những căn cứ nêu trên, chúng tôi không đồng ý yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn Công ty B. Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Chúng tôi có yêu cầu phản tố:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 01-8-2019 đã ký kết giữa Ngân hàng V và Công ty B;

- Ngân hàng V được xử lý số tiền đặt cọc là 4.700.000.000đ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 2 Hợp đồng đặt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Ngô Thị Thu A đã được Tòa án tiến hành niêm yết đầy đủ các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn cũng như không tham gia tố tụng tại Toà án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về nội dung vụ án thì đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Ngân hàng V phải trả lại tiền đặt cọc 4.700.000.000; Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phạt cọc; Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn để tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01-8-2019; Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc được toàn quyền xử lý tiền đặt cọc.

Với nội dung vụ án như trên, Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng đã xét xử tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2021/KDTM-ST ngày 24-12-2021 như sau:

Căn cứ Điều 328, 423, 427 Bộ luật dân sự; Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của Công ty CPĐT xây dựng B đối với Ngân hàng TMCP V.

Xử: Buộc Ngân hàng TMCP V phải trả cho Công ty CPĐT xây dựng B số tiền đặt cọc 4.700.000.000đ.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của Công ty CPĐT xây dựng B đối với Ngân hàng TMCP V về khoản tiền phạt cọc 4.700.000.000đ và yêu cầu tiếp tục thực hiện việc ký kết hợp đồng mua bán nợ.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Ngân hàng TMCP V về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc.

Xử: Hủy hợp đồng đặt cọc giữa Ngân hàng TMCP V và Công ty CPĐT xây dựng B ký ngày 01-8-2019.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Ngân hàng TMCP V về việc yêu cầu được xử lý số tiền cọc 4.700.000.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng thời gian và số tiền phải thi hành án.

5. Án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm các đương sự chịu như sau: Công ty CPĐT xây dựng B và Ngân hàng TMCP V mỗi bên đều phải chịu là 112.700.000đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Kháng cáo, kháng nghị:

Ngày 07-01-2022, Bị đơn - Ngân hàng TMCP V có Đơn kháng cáo một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2021/KDTM-ST ngày 24-12-2021 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng; đề nghị Toà án cấp phúc thẩm tuyen bố toàn bộ số tiền đặt cọc 4.700.000.000đ thuộc về Ngân hàng V.

Ngày 20-01-2022, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 137/QĐ-VKS-KDTM đối với Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2021/KDTM-ST ngày 24-12-2021 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Với nội dung: Đề nghị Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của Công ty CP Đầu tư xây dựng B đối với Ngân hàng TMCP V về khoản tiền phạt cọc 4.700.000.000đ và sửa phần án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm c khoản 3 Điều 2 Hợp đồng đặt cọc ngày 01-8-2019; căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự để không chấp nhận Đơn kháng cáo của Ngân hàng V; chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2021/KDTM-ST ngày 24-12-2021 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, tuyên buộc Ngân hàng V tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 01-8-2019 mà hai bên đã ký, trong trường hợp Ngân hàng V không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu Ngân hàng V phải trả cho Công ty B số tiền đặt cọc là 4.700.000.000đ và một khoản tiền tương đương gía trị tài sản đặt cọc là 4.700.000.000đ.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên toà phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng rút một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 137/QĐ-VKS-KDTM ngày 20-01-2022 về sửa án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm c khoản 3 Điều 2 Hợp đồng đặt cọc ngày 01-8-2019; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự để chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2021/KDTM-ST ngày 24-12-2021 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do Ngân hàng TMCP V là bên có lỗi khiến cho Hợp đồng mua bán nợ không thực hiện được.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Ngô Thị Thu A đã được Tòa án thực hiện các thủ tục triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm nhưng đến lần thứ hai vẫn không có mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự để xét xử vắng mặt đương sự này.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên toà phúc thẩm đã phát biểu về việc rút một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 137/QĐ-VKS-KDTM ngày 20-01-2022 về sửa án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 284 Bộ luật Tố tụng Dân sự để đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần mà Viện kiểm sát đã rút.

[2] Về nội dung vụ án:

Ngày 01-8-2019, Ngân hàng TMCP V và Công ty CP Đầu tư xây dựng B có ký kết với nhau Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng khoản nợ của bà Ngô Thị Thu A; giá chuyển nhượng là 47.000.000.000đ, đặt cọc 4.700.000.000đ, trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc và Ngân hàng V nhận được tiền đặt cọc thì các bên phải tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tài sản bảo đảm cho khoản nợ của bà Ngô Thị Thu A tại Ngân hàng V là thửa đất số 535 và thửa đất số $9X^{-9}$, tờ bản đồ số 27, toạ lạc tại phường Bình An, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 08-8-2019, Công ty B đã chuyển cho Ngân hàng V số tiền 4.700.000.000đ.

[3] Sau đó, hai bên nhiều lần thương lượng nhưng không đạt được thống nhất để tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng khoản nợ và phát sinh tranh chấp. Mỗi bên đều cho rằng lý do khiến hợp đồng chuyển nhượng khoản nợ không được ký kết là do lỗi thuộc về phía bên kia. Công ty B khởi kiện Ngân hàng V yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, trong trường hợp không tiếp tục thì yêu cầu trả cọc và phạt cọc. Ngân hàng V phản tố yêu cầu được xử lý tiền cọc.

Yêu cầu của hai bên là phủ định lẫn nhau nên Hội đồng xét xử phân tích, đánh giá các căn cứ khởi kiện của nguyên đơn để quyết định toàn bộ vụ án, cũng chính là đánh giá tính hợp pháp của kháng cáo, kháng nghị.

[4] Xét các căn cứ khởi kiện của nguyên đơn - Công ty CP Đầu tư xây dựng B khi cho rằng lý do khiến hợp đồng chuyển nhượng khoản nợ không được ký kết là do lỗi thuộc về phía Ngân hàng TMCP V:

[5] Thứ nhất, sau khi chuyển tiền đặt cọc, Công ty B mới phát hiện là trước khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 01-8-2019 thì Ngân hàng V đã khởi kiện bà Ngô Thị Thu A tại Tòa án nhân dân quận 2, thành phố Hồ Chí Minh và đã được thụ lý vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" vào ngày 12-12-2016. Đồng thời, tài sản thế chấp của bà Thu A để bảo đảm khoản vay tại Ngân hàng V là quyền sử dụng thửa đất 53X và thửa đất $9X^{-9}$ đã bị Tòa án nhân dân quận 2 ra các Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 19/2016/QĐ-BPKCTT ngày 16-8-2016 và số 09/2018/QĐ-BPKCTT ngày 15-3-2018. Các thông tin này Ngân hàng V hoàn toàn không thông báo và không đưa vào Biên bản thỏa thuận ngày 04-7-2019 và Hợp đồng đặt cọc ngày 01-8-2019 là vi phạm trách nhiệm cung cấp thông tin của các bên khi tham gia giao dịch.

[5.1] Tuy nhiên, tại khoản 3 Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc ngày 01-8-2019, các bên có thoả thuận:

"Sau khi Hợp đồng đặt cọc này được hai bên ký kết, hai bên sẽ cùng nhau phối hợp và thống nhất ý chí chung về các nội dung liên quan đến vụ kiện "Tranh chấp Hợp đồng mua bán" giữa Công ty cổ phần M là nguyên đơn với bà Ngô Thị Thu A là bị đơn. Vụ án hiện do Tòa án nhân dân quận 2, thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và giải quyết theo thủ tục sơ thẩm…"

Với nội dung thoả thuận này thì Công ty B đã biết Tòa án nhân dân quận 2, thành phố Hồ Chí Minh đang thụ lý, giải quyết vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa Công ty cổ phần M và bà Ngô Thị Thu A; đó là vụ án mà đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 04 thửa đất của bà Ngô Thị Thu A, trong đó có thửa đất 94^{-9} , tờ bản đồ số 27, tại phường Bình An, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Vụ án này có Ngân hàng V tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[5.2] Như xác nhận của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn tại phiên toà phúc thẩm là Công ty CP M và Công ty CP Đầu tư xây dựng B có Hội đồng quản trị của hai công ty có thành viên liên quan với nhau. Cũng có nghĩa là Công ty B biết tình trạng của tài sản đảm bảo cho khoản nợ của bà Thu A là thửa đất 94^{-9} đang là đối tượng được xem xét khi giải quyết tranh chấp giữa Công ty CP M và bà Thu A tại Tòa án nhân dân quận 2. (Hiện đã có kết quả xét xử phúc thẩm vụ án tại Bản án số 199/2020/DS-PT ngày 26-3-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh v/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất")

[5.3] Đồng thời, khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc cũng quy định Bên B – Công ty B cam đoan đã xem xét kỹ, biết rõ về khoản nợ nêu tại hợp đồng và các giấy tờ, hồ sơ khoản nợ. Như vậy, việc Công ty B cho rằng Ngân hàng V vi

phạm trách nhiệm cung cấp thông tin là không chính xác.

[6] Thứ hai, Công ty B cho rằng nếu Công ty B ký kết Hợp đồng chuyển nhượng khoản nợ của bà Ngô Thị Thu A với Ngân hàng V thì Ngân hàng V đã tước mất quyền chủ động của Công ty B trong việc xử lý tài sản bảo đảm của bà Thu A để thu hồi nợ; thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm của bà Ngô Thị Thu A (hai thửa đất 53X và $9X^{-9}$) không thuộc về Công ty B mà đã thuộc về Tòa án nhân dân quận 2 và Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh (nếu có) và của Cơ quan thi hành án dân sự quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.

[6.1] Căn cứ quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 4 Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21-6-2017 về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng và Phụ lục về xác định nợ xấu thì khoản nợ của bà Ngô Thị Thu A tại Ngân hàng V là nợ xấu. Do đó, cần áp dụng khoản 1 Điều 7 của Nghị quyết số 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15-5-2018 hướng dẫn áp dụng quy định của pháp luật trong giải quyết tranh chấp về xử lý nợ xấu, tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu tại Tòa án nhân dân:

"*Bên mua khoản nợ xấu, khoản nợ có nguồn gốc từ khoản nợ xấu của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu thì kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bên bán theo quy định tại khoản 4 Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự*".

[6.2] Như vậy, trường hợp Công ty B ký kết Hợp đồng chuyển nhượng khoản nợ với Ngân hàng V thì Công ty B sẽ được kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng V trong các vụ án liên quan đến khoản nợ của bà Ngô Thị Thu A chứ không mất quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của bà Thu A (hai thửa đất 53X và $9X^{-9}$) như Công ty B đã trình bày là không đúng pháp luật.

[7] Thứ ba, Công ty B căn cứ Văn bản số 1784/TTĐĐBĐ ngày 04-11-2019 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Hồ Chí Minh gửi Tòa án nhân dân quận 2 thông báo kết quả đo đạc: *"Không áp được ranh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00191 do Ủy ban nhân dân quận 2 cấp ngày 18-3-2005 lên bản đồ hiện trạng lý do: khi nhập tọa độ theo bảng liệt kê tọa độ trên trang 3 giấy chứng nhận, vị trí không thuộc thửa đất $9X^{-9}$, tờ bản đồ số 27, phường Bình An, quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh"*. Như vậy, thửa đất $9X^{-9}$ không rõ đang nằm tại tọa độ nào, thuộc tờ bản đồ hiện trạng nào và có còn trên thực tế hay không, không đảm bảo quyền lợi của bên mua nợ.

[7.1] Để làm rõ vụ án, Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã gửi văn bản cho cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hỏi về tình trạng pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00191 do Ủy ban nhân dân quận 2 cấp ngày 18-3-2005 của thửa đất $9X^{-9}$, tờ bản đồ số 27, phường Bình An, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh nhưng họ không trả lời.

[7.2] Tuy nhiên, thửa đất $9X^{-9}$ này đã được Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh giải quyết tại Bản án phúc thẩm số 473/2021/DS-PT ngày 05-5-2021 v/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp đặt

cọc, tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng hứa chuyển nhượng" giữa ông Phạm Công T2 với bà Ngô Thị Thu A; trong đó có phần quyết định chấp nhận yêu cầu độc lập v/v tranh chấp hợp đồng tín dụng của Ngân hàng V đối với bà Ngô Thị Thu A, đã xử lý tài sản đảm bảo là thửa đất $9X^{-9}$. Bản án đã có hiệu lực pháp luật nên đây là chứng cứ không cần chứng minh.

[7.3] Do vậy, không cần thiết phải xem xét tình trạng pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất $9X^{-9}$. Việc Công ty B căn cứ vào Văn bản số 1784/TTĐĐBĐ ngày 04-11-2019 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ để đặt vấn đề nghi vấn về thửa đất là không phù hợp.

[8] Thứ tư, Công ty B viện dẫn theo Hợp đồng đặt cọc ngày 01-8-2019 thì thời hạn để tiến tới ký hợp đồng chuyển nhượng khoản nợ là 30 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc và Bên A nhận được tiền đặt cọc của Bên B nhưng lại còn quy định nội dung của hợp đồng chuyển nhượng sẽ được các bên thỏa thuận trên cơ sở những nội dung cơ bản được quy định tại hợp đồng đặt cọc.

[8.1] Nội dung thoả thuận này cần hiểu là việc thoả thuận của các bên cũng nằm trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận cọc 08-8-2019 mới phù hợp (là đến ngày 08-9-2019) chứ không phải là kéo dài không giới hạn. Nhưng ở đây, các văn bản phía Công ty B phát hành gửi Ngân hàng V để thương thảo về các vấn đề liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đều sau thời hạn này. Như chính Công ty B trình bày đã có nhiều văn bản gửi Ngân hàng V, gồm: Văn bản số 72/CV-B ngày 29-10-2019; Văn bản số 81/CV-B ngày 05-11-2019; Văn bản số 84/CV-B ngày 14-11-2019; Văn bản số 95/CV-B ngày 03-12-2019; Văn bản số 05/CV-B ngày 21-01-2020.

[8.2] Trên tinh thần thương lượng, Ngân hàng V cũng đã trao đổi bằng văn bản với Công ty B và kéo dài thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng khoản nợ là đến ngày 15-02-2020, rồi đến ngày 30-3-2020 nhưng Công ty B vẫn không tiến hành ký hợp đồng.

[9] Như vậy, Công ty B đã vi phạm thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng khoản nợ với những lý do không có căn cứ đã phân tích như trên, được hiểu là từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng. Nói cách khác, hợp đồng chuyển nhượng khoản nợ không được ký kết hoàn toàn là do lỗi của Công ty B. Đơn khởi kiện của Công ty B yêu cầu Ngân hàng V tiếp tục thực hiện hợp đồng, trong trường hợp không tiếp tục thì yêu cầu trả cọc và phạt cọc là không có căn cứ pháp luật. Trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cũng như của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tại phiên toà hôm nay không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định:

"1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc;…"

Trong vụ án này, bên đặt cọc - Công ty B đã từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng nên tài sản đặt cọc là 4.700.000.000đ thuộc về bên nhận đặt cọc – Ngân hàng V. Do vậy, yêu cầu phản tố của Ngân hàng V được xử lý số tiền cọc là phù hợp pháp luật.

[11] Từ những phân tích, đánh giá như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng kết quả xét xử sơ thẩm đánh giá lỗi của Công ty B và Ngân hàng V ngang nhau để chấp nhận yêu cầu hoàn lại tiền cọc của Công ty B là chưa khách quan, chính xác; Cần chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng V và không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty B yêu cầu Ngân hàng V tiếp tục thực hiện hợp đồng, trong trường hợp không tiếp tục thì yêu cầu trả cọc và phạt cọc. Đồng thời, chấp nhận yêu cầu phản tố của Ngân hàng V được xử lý số tiền cọc.

[12] Về phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên Hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 01-8-2019 giữa Ngân hàng TMCP V và Công ty CPĐT xây dựng B mặc dù không có kháng cáo, kháng nghị nhưng chưa phù hợp pháp luật. Xét thấy, bản chất của hành vi Ngân hàng V phát hành Văn bản số 62/2020/CV-XLN ngày 31-01-2020 và Văn bản số 324/2020/CV-BVB ngày 25-3-2020 gửi Công ty B, trong đó thông báo Công ty B đã vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận về thời gian, nội dung dược các bên ký kết tại Hợp đồng đặt cọc; đây được xem là thông báo chấm dứt thực hiện hợp đồng. Do vậy, Hội đồng xét xử thấy cần tuyên chấm dứt Hợp đồng đặt cọc mới phù hợp với quy định tại các Điều 422, 428 Bộ luật dân sự.

[13] Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm nên cần tính lại án phí sơ thẩm đối với các bên đương sự:

Nguyên đơn – Công ty B không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu án phí sơ thẩm đối với với số tiền khởi kiện hoàn trả số tiền cọc 4.700.000.000đ và bị phạt một lần tiền cọc là 4.700.000.000đ, tổng cộng là 9.400.000.000đ.

Án phí của 9.400.000.000đ là 112.000.000đ + 0,1% của phần vượt quá 4.000.000.000đ = 117.400.000đ.

Ngân hàng V được chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố và đơn kháng cáo nên không phải chịu án phí sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định.

[14] Các đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa hôm nay cũng như nội dung của Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 137/QĐ-VKS-KDTM ngày 20-01-2022 là chưa phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 148, Khoản 3 Điều 284, Điều 293, Khoản 3 Điều 296, Khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 328, 422, 428 Bộ luật dân sự;

- Nghị quyết 326/2016 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:

I. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng nghị về án phí tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 137/QĐ-VKS-KDTM ngày 20-01-2022 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;

II. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bị đơn – Ngân hàng TMCP V;

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 137/QĐ-VKS-KDTM ngày 20-01-2022 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;

Sửa toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2021/KDTM-ST ngày 24-12-2021 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng B đối với Ngân hàng TMCP V về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 01-8-2019 để tiến tới ký kết Hợp đồng mua bán khoản nợ; yêu cầu hoàn trả số tiền cọc là 4.700.000.000đ, phạt một lần tiền cọc là 4.700.000.000đ, tổng số tiền phải trả là 9.400.000.000đ (chín tỷ, bốn trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của Ngân hàng TMCP V đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng B.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng B ký ngày 01-8-2019;

Số tiền cọc 4.700.000.000đ (bốn tỷ, bảy trăm triệu đồng) thuộc về Ngân hàng TMCP V.

3. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng B phải chịu là 117.400.000đ, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.000.000đ theo biên lai thu số 1871 ngày 16-4-2020 và 58.700.000đ theo biên lai thu số 8963 ngày 12-01-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng; Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng B còn phải nộp là 55.700.000đ (năm mươi lăm triệu, bảy trăm nghìn đồng).

- Ngân hàng TMCP V không phải chịu. Hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.350.000đ (năm mươi sáu triệu, ba trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 8965 ngày 13-01-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

III. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Ngân hàng TMCP V không phải chịu. Hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.000.000đ (ba triệu đồng) theo biên lai thu số 2506 ngày 19-01-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

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

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 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**:*
- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND Q.Thanh Khê, TPĐN;
- Chi cục THADS Q.Thanh Khê, TPĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Thị Thanh Mai