

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 06/2023/KDTM-PT
Ngày 28 - 4 - 2023
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Huyền.

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dân, ông Nguyễn Ngọc Sâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2022/TLPT-KDTM ngày 10 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 07/2022/KDTM-ST ngày 17 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2023/QĐ-PT ngày 05/4/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 05/QĐ-PT ngày 13/4/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần Tập đoàn H; địa chỉ: Số 9, Đại lộ T, Khu công nghiệp S, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quốc T, chức vụ: Tổng giám đốc; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Thanh T; địa chỉ: Tầng 2, số 183 N, phường 10, Quận P, Thành phố H (theo văn bản ủy quyền ngày 26/12/2022 – Có mặt).

2. Bị đơn có yêu cầu phản tố: Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và kinh doanh C; địa chỉ: 32 Y, phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ hiện nay: Chợ P, thôn 12, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Thiên H, chức vụ: Giám đốc; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Gia H; địa chỉ: Số 47 P, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk (theo văn bản ủy quyền ngày 05/3/2020 – Vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1939 và bà Nguyễn Thị Xuân H1, sinh năm 1945; địa chỉ: Thôn D, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (*Có đơn xin vắng mặt*).

3.2. Bà Nguyễn Khánh L, sinh năm 1988; địa chỉ: Tổ dân phố 8, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (*Vắng mặt*).

3.3. Ông Phan Kinh H2, sinh năm 1976 và bà Đặng Thị Tường A, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 62 L, khối 2, phường B, thành phố V, tỉnh Nghệ An (*Vắng mặt*).

3.4. Ông Trần Văn Q, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn D, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (*Vắng mặt*).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Công ty cổ phần Tập đoàn H, bị đơn Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và kinh doanh C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty cổ phần Tập đoàn H trình bày:

1. Ngày 15/12/2017, Công ty cổ phần Tập đoàn H (gọi tắt là Công ty H) và Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và kinh doanh C (gọi tắt là Công ty C) ký Bản thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 63MT (gọi tắt là Bản thỏa thuận 63MT). Theo đó, Công ty H có nhu cầu thuê diện tích đất 624m² tại Thôn D, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình để làm xưởng cán sóng tôn thép, xà gồ, ống thép, ống nhựa và các sản phẩm khác. Căn cứ nhu cầu của Công ty H, Công ty C sẽ thuê quyền sử dụng đất và xây nhà xưởng, khu sinh hoạt theo bản vẽ được hai bên xác nhận và cho Công ty H thuê. Hai bên ký kết bản thỏa thuận này để giao kết và thực hiện việc cho thuê tài sản theo phương án đối với tài sản có giấy chứng nhận quyền sử dụng (viết tắt là GCNQSD) đất thì hai bên sẽ ký kết hợp đồng thuê và công chứng, đối với tài sản không có GCNQSD đất thì thực hiện theo bản thỏa thuận này cùng với hợp đồng công chứng.

Tài sản thuê được Công ty C xây dựng trên diện tích đất do Công ty C thuê của chủ đất theo GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 5458XX do UBND huyện Q cấp ngày 06/02/2015 cho ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị Xuân H1 đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 8, diện tích 581,5m² đất trồng cây hàng năm và GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 57142X do UBND huyện Q cấp ngày 30/8/2011 cho ông Trần Văn Q đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 8, diện tích 605,6m², trong đó có 200m² đất ở, 405,6m² đất trồng cây hàng năm.

Thời hạn thuê tài sản là 10 năm, kể từ ngày hai bên ký biên bản bàn giao tài sản thuê. Công ty H đặt cọc cho Công ty C số tiền 1.000.000.000 đồng được thanh toán theo đợt như sau:

Đợt 1: 150.000.000 đồng trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày hai bên ký Bản thỏa thuận thuê tài sản gắn liền với đất.

Đợt 2: 150.000.000 đồng trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày Công ty H nhận được bản sao chứng thực Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Công ty C và chủ đất, Giấy phép xây dựng (nếu có) và hai bên ký Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất có công chứng.

Đợt 3: 150.000.000 đồng trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày Công ty C hoàn thành việc san nền, xây móng, đóng cọc.

Đợt 4: 150.000.000 đồng trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày Công ty C hoàn thành việc dựng cột, thả kèo, lợp tôn nhà xưởng.

Đợt 5: 200.000.000 đồng trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày Công ty C hoàn thành việc đổ bê tông nền nhà xưởng.

Đợt 6: 200.000.000 đồng trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày hai bên ký Biên bản bàn giao nhà xưởng.

Thời gian khởi công xây dựng là 30 ngày kể từ ngày ký Bản thỏa thuận này, trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày Công ty C nhận được tiền cọc Đợt 1 thì Công ty C phải hoàn thành việc xây dựng nhà xưởng và bàn giao tài sản thuê cho Công ty H. Trường hợp Công ty C bàn giao không đúng thời hạn theo thỏa thuận (trừ trường hợp bất khả kháng và Công ty C phải chứng minh) thì Công ty H có quyền đơn phương chấm dứt Bản thỏa thuận mà không phải chịu chế tài nào và Công ty C có nghĩa vụ hoàn trả ngay toàn bộ các khoản tiền cọc đã nhận và chịu phạt số tiền tương đương với số tiền cọc đã nhận.

Sau đó, hai bên ký Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất (không đề ngày) thống nhất Công ty C cho Công ty H thuê lại quyền sử dụng đất nêu trên, thời hạn 10 năm kể từ ngày hai bên ký biên bản bàn giao tài sản thuê. Tổng số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng, được căn trừ vào tiền thuê các năm.

2. Tiếp đó, ngày 22/12/2017, Công ty H và Công ty C đã ký Bản thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 70MT (gọi tắt là Bản thỏa thuận 70MT) với nội dung Công ty C cho Công ty H thuê lại diện tích đất 794m² tại phường Đ, Tp. Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình để làm xưởng cán sóng tôn thép, xà gồ, ống thép, ống nhựa và các sản phẩm khác. Diện tích đất do Công ty C thuê lại của bà Nguyễn Khánh L, thửa đất số 139, tờ bản đồ số 19, diện tích 794m² trong đó có 200m² đất ở và 594m² trồng cây hàng năm theo GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AO 05705X do UBND thành phố Đ cấp ngày 31/10/2008 cho bà Nguyễn Khánh L. Đồng thời Công ty C sẽ xây dựng mới nhà xưởng, văn phòng làm việc và khu sinh hoạt để cho Công ty H thuê lại. Cùng ngày, hai bên ký Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất.

Các điều khoản trong Bản thỏa thuận 70MT và Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất ngày 22/12/2017 tương tự như nội dung Bản thỏa thuận 63MT.

3. Quá trình thực hiện Công ty H đã thanh toán cho Công ty C số tiền cọc 450.000.000 đồng/một vị trí, tổng cộng là 900.000.000 đồng theo tiến độ xây dựng mà Công ty C đã thực hiện. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại Công ty C vẫn chưa bàn giao tài sản thuê cho Công ty H theo thỏa thuận. Trong thời gian vừa qua, Công ty H đã liên hệ và đôn đốc bàn giao tài sản nhưng phía Công ty C vẫn không thực hiện.

Vì vậy, Công ty H khởi kiện yêu cầu buộc Công ty C phải trả lại số tiền cọc 900.000.000 đồng và phạt cọc theo hợp đồng đã ký kết là 900.000.000 đồng. Tổng cộng 1.800.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của Công ty C thì Công ty H không đồng ý, bởi lẽ: Bản thỏa thuận số 63MT ngày 15/12/2017, Bản thỏa thuận số 70MT ngày 22/12/2017 và 02 Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất đều không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, được ký kết trên nguyên tắc tự nguyện, bình đẳng, tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của hai bên. Các Bản thỏa thuận và các Hợp đồng này không bị vô hiệu toàn bộ hoặc bất kỳ điều khoản nào. Trước khi hai bên ký kết, Công ty C có trách nhiệm tìm hiểu những quy định của pháp luật về đất đai và xây dựng tại địa phương cũng như điều kiện thực tế về đất đai tại các vị trí hai bên dự kiến hợp tác. Công ty C đã kiểm tra, khảo sát thực tế hiện trạng các thửa đất mà Công ty C dự kiến thuê để xây dựng tài sản trên đất rồi cho Công ty H thuê. Công ty C có trách nhiệm kiểm tra điều kiện, thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất, cấp phép xây dựng đối với công trình xây dựng trên đất. Do Công ty C là người có lỗi nên đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty C về việc buộc Công ty H phải trả cho Công ty C số tiền đầu tư xây dựng 1.278.000.000 đồng, tiền lãi ngân hàng và tiền phạt vi phạm hợp đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Kinh doanh C trình bày:

Năm 2017, Công ty C và Công ty H ký 02 hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng trên diện tích đất ở, đất nông nghiệp trồng cây hàng năm của 2 vị trí là Thôn D, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình và số 310-312 L, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình như nguyên đơn trình bày là đúng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty H, Công ty C có ý kiến như sau:

Thứ 1, theo các bản thỏa thuận, hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất hai bên đã ký kết thì Công ty H đã biết rõ việc xây dựng nhà xưởng trên đất nông nghiệp là không đúng theo quy định pháp luật đất đai mà mục đích đất sử dụng phải là đất thương mại dịch vụ. Trong hợp đồng thuê đất giữa Công ty C và ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị Xuân H1 mà Công ty H đã được nhận, phần xác nhận của UBND xã G ghi rõ “...*Thửa đất ghi trên hợp đồng cho thuê là đất trồng cây hàng năm khác. Do đó bên thuê đất Công ty TNHH tư vấn xây dựng và kinh doanh C thuê đất để xây dựng văn phòng, cửa hàng kinh doanh là không đúng mục đích sử dụng đất. Yêu cầu bên cho thuê đất làm các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn cho thửa đất nói trên hoàn thành, bên thuê đất mới được phép xây dựng các công trình trên đất theo quy định của pháp luật*” nhưng Công ty H vẫn đồng ý và tiến hành ký kết hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và Bản thỏa thuận thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với Công ty C để xây dựng công trình nhà xưởng, văn phòng làm việc, khu sinh hoạt. Tại Điều 1 trong 2 bản hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và tại Điều 1 trong Bản thỏa thuận số 70MT và 63MT thể hiện rõ về nội dung vị trí thửa đất xây dựng nhà xưởng, văn phòng là các thửa đất có diện tích đất nông nghiệp trồng cây hàng năm.

Thứ 2, trong quá trình xây dựng tài sản thuê tại vị trí Thôn D, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, Công ty C đã thi công xong phần móng thì chính quyền địa phương đến cấm ngừng không cho thi công, Công ty H đã cùng Công ty C làm việc với chủ đất và chính quyền địa phương xin chuyển đổi đất nông nghiệp, đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở để xây dựng công trình nhưng chính quyền địa phương không cho chuyển đổi với lý do vị trí thửa đất không nằm trong kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất ở của UBND huyện Q nên không thể chuyển đổi mục đích sang đất ở được để tiếp tục tiến hành xây dựng. Đây là lý do bất khả kháng cả hai bên đều biết rõ.

Thứ 3, vị trí số 310-312 L, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, Công ty C đã xin phép xây dựng phần diện tích đất ở là 200m², diện tích còn lại là đất trồng cây hàng năm nên không được cấp phép. Công trình đã xây xong phần thô nhà ở văn phòng và dựng cột kèo nhà xưởng. Quá trình xây dựng thì chính quyền địa phương cấm ngừng không cho thi công. Công ty H đã cùng Công ty C làm việc với UBND phường Đ, UBND thành phố Đ để xin thi công tiếp cho xong nhưng không được vì chủ đất là bà Nguyễn Khánh L đang định cư ở Anh Quốc không về được để làm thủ tục xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Đây cũng là lý do cả hai bên đều biết rõ.

Thứ 4, khi biết trước sự việc trên Công ty H đã thương lượng cùng Công ty C để bán lại cho đơn vị khác có đủ mối quan hệ và uy tín để thi công là Công ty TNHH xây dựng T (có ký biên bản thỏa thuận), sau đó thống nhất bán cho ông Phan Kinh H2 nhưng đều không thi công được do không chuyển đổi mục đích sử dụng đất được.

Như vậy, khi ký kết hợp đồng hai bên biết rõ tình trạng đất thuê đều có đất nông nghiệp trồng cây hàng năm nhưng vẫn đồng ý và tiến hành xây công trình nhà xưởng, nhà ở để kinh doanh. Nay chính quyền địa phương cấm không cho xây dựng trên đất nông nghiệp là yếu tố khách quan nhưng Công ty H không thông cảm mà kiện Công ty C đòi số tiền đã tạm ứng 900.000.000 đồng và số tiền phạt 900.000.000 đồng là không đúng, Công ty C không chấp nhận vì đây là lỗi khách quan, hỗn hợp của cả hai bên cùng đầu tư xây dựng nhà trên đất nông nghiệp là vi phạm điều cấm của pháp luật đất đai nay bị chính quyền can thiệp không cho xây dựng thì bên Công ty H phải bồi thường cho Công ty C. Công ty C yêu cầu Tòa án bác toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của Công ty H đồng thời buộc Công ty H trả cho Công ty C số tiền đã đầu tư xây dựng nhà xưởng cụ thể:

- Công trình xây dựng nhà xưởng tại Thôn D, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình là 452.000.000 đồng.

- Công trình tại số 310-312 L, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình là 826.000.000 đồng.

Tổng số tiền xây dựng là 1.278.000.000 đồng - 900.000.000 đồng (đã tạm ứng) = 327.000.000 đồng.

- Trả tiền lãi suất ngân hàng là: 10%/năm x 03 năm = 78.480.000 đồng.

- Phạt vi phạm hợp đồng là 8% trên tổng giá trị hợp đồng: 8% x 6.930.000.000 đồng = 554.400.000 đồng.

Tổng số tiền Công ty C yêu cầu Công ty H phải trả là: 327.000.000 đồng + 78.480.000 đồng + 554.400.000 đồng = **959.880.000 đồng.**

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị Xuân H1 trình bày:

Năm 2017, ông bà có cho Công ty C thuê thửa đất số 58, tờ bản đồ số 8, diện tích 581,5m² đất trồng cây hàng năm khác, tại Thôn D, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, được UBND huyện Q cấp GCNQSD đất số BU 5458XX ngày 06/02/2015 để xây dựng nhà xưởng cán tôn nhưng địa phương không cho phép vì xây dựng trên đất nông nghiệp. Hiện tại các công trình trên vẫn đang dang dở không tiến hành xây dựng nữa và Công ty C cũng không thanh toán tiền thuê đất cho ông bà. Nay các bên tranh chấp đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Phan Kinh H2, bà Đặng Thị Tường A trình bày:

Ông bà biết việc giữa Công ty H và Công ty C ký các văn bản thỏa thuận Công ty C xây dựng các nhà xưởng cho Công ty H thuê lại tại 04 vị trí tại hai tỉnh Quảng Bình và Quảng Trị. Khi Công ty C không hoàn thành được công trình nhà xưởng kịp tiến độ thì Công ty H và Công ty C đề nghị vợ chồng ông H2, bà A nhận chuyển giao việc xây dựng 04 nhà xưởng trên. Lúc đầu các bên chỉ thỏa thuận miệng nhưng Công ty H đề nghị khi nào vợ chồng ông H2, bà A chính thức thi công thì sẽ làm hợp đồng ba bên. Đối với các vị trí tại Thị trấn K, huyện H, tỉnh Quảng Trị và xã L, huyện Q, tỉnh Quảng Bình các bên đã nghiệm thu và quyết toán xong. Đối với 02 vị trí còn lại ở thành phố Đ và huyện Q, tỉnh Quảng Bình không xây dựng được do chủ sử dụng đất chưa chuyển đổi mục đích sử dụng đất nên không được cấp giấy phép xây dựng. Do đó các bên không ký kết biên bản thỏa thuận gì và ông bà cũng không xây dựng tài sản gì cho Công ty H.

- Ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Khánh L: hiện nay không có mặt tại địa phương nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 07/2022/KDTM-ST ngày 17/6/2022 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ các điều 122, 131, 328, 579, 580 Bộ luật dân sự 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 21/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Tập đoàn H.

Tuyên bố: Biên bản thỏa thuận thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 63MT ngày 15/12/2017 giữa Công ty cổ phần Tập đoàn H và Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và kinh doanh C đối với thửa đất số 139, tờ bản đồ số 19 của bà Nguyễn Khánh L và biên bản thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 70MT ngày 22/12/2017 giữa Công ty cổ phần Tập đoàn H và Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và kinh doanh C đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 8 của ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị Xuân H1 và thửa đất số 59, tờ bản đồ số 8 của ông Trần Văn Q vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và kinh doanh C phải có nghĩa vụ trả cho Công ty cổ phần Tập đoàn H số tiền 900.000.000 đồng.

- Bác một phần đơn khởi kiện của Công ty cổ phần Tập đoàn H đòi phạt cọc đối với Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và kinh doanh C số tiền 900.000.000 đồng.

- Bác đơn khởi kiện phản tố của Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và kinh doanh C yêu cầu Công ty cổ phần Tập đoàn H hoàn trả số tiền 959.880.000 đồng.

Ông Phạm Văn T1 và bà Nguyễn Thị Xuân H1; bà Nguyễn Khánh L; ông Trần Văn Q được quyền khởi kiện Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và kinh doanh C bằng một vụ kiện khác khi có đơn yêu cầu.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Ngày 17/6/2022, nguyên đơn Công ty cổ phần Tập đoàn H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc tuyên Bản thỏa thuận thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 63MT ngày 15/12/2017 và số 70MT ngày 22/12/2017 vô hiệu và việc không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 900.000.000 đồng của nguyên đơn.

Ngày 28/6/2022, bị đơn Công ty C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm để xét xử lại bảo vệ quyền lợi của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mà không có lý do chính đáng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 296; khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự:

+ Chấp nhận kháng cáo của Công ty H;

+ Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty C.

+ Sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2022/KDTM-ST ngày 17/6/2022 của Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải trả lại 900.000.000 đồng tiền đã nhận cọc, 900.000.000 đồng tiền phạt cọc.

+ Các nội dung khác, giữ nguyên như Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn được nộp trong thời hạn luật định, các đương sự đã thực hiện nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định nên đều hợp lệ. Tuy nhiên, bị đơn đã được Tòa án triệu tập họp lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên coi như từ bỏ việc kháng cáo. Do đó căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX

tiến hành xét xử vụ án đối với kháng cáo của nguyên đơn và đình chỉ xét xử phúc thẩm kháng cáo của bị đơn.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng:

Các đương sự đều thừa nhận, trên cơ sở mục đích, nhu cầu của Công ty H về việc thuê quyền sử dụng đất để làm xưởng cán sóng tôn, kinh doanh tôn thép, xà gỗ, ống thép, ống nhựa..., Công ty H và Công ty C đã ký kết Bản thỏa thuận thuê lại quyền sử dụng đất và thuê tài sản gắn liền với đất số 63MT ngày 15/12/2017 đối với diện tích đất thuộc GCNQSD đất số BU 5458XX do UBND huyện Q cấp ngày 06/02/2015 cho ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị Xuân H1 thửa đất số 58, tờ bản đồ số 8, diện tích 581,5m² đất trồng cây hàng năm và GCNQSD đất số BD 57142X do UBND huyện Q cấp ngày 30/8/2011 cho ông Trần Văn Q thửa đất số 59, tờ bản đồ số 8, diện tích 605,6m² (trong đó đất ở 200m², đất trồng cây hàng năm 405,6m²) (viết tắt Bản thỏa thuận 60MT) và Bản thỏa thuận thuê lại quyền sử dụng đất và thuê tài sản gắn liền với đất số 70MT ngày 22/12/2017 đối với diện tích đất thuộc GCNQSD đất số AO 05705X do UBND thành phố Đ cấp ngày 31/10/2008 cho bà Nguyễn Khánh L thửa đất số 139, tờ bản đồ số 19, diện tích 794m² (trong đó đất ở 200m², đất trồng cây hàng năm 594m²) (viết tắt Bản thỏa thuận 70MT).

Nội dung các bản thỏa thuận hai bên thống nhất Công ty C sẽ tiến hành thuê các quyền sử dụng đất trên và xây dựng nhà xưởng theo bản vẽ thiết kế được hai bên xác nhận để cho Công ty H thuê lại làm địa điểm hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn thuê 10 năm tính từ ngày hai bên bàn giao tài sản thuê. Trong thời gian 90 ngày kể từ ngày Công ty C nhận được tiền cọc Đợt 1, Công ty C phải hoàn thành việc xây dựng nhà xưởng và bàn giao tài sản thuê cho Công ty H. Tại Điều 6 các Bản thỏa thuận thể hiện *“Trong trường hợp Công ty C bàn giao không đúng thời hạn trừ trường hợp bất khả kháng thì Công ty H có quyền đơn phương chấm dứt bản thỏa thuận và Công ty C phải hoàn trả toàn bộ các khoản tiền cọc đã nhận và chịu phạt số tiền tương đương với số tiền cọc đã nhận”*.

Sau khi ký kết hợp đồng, Công ty H đã đặt cọc cho Công ty C nhiều lần tổng số tiền 450.000.000 đồng/một vị trí để Công ty C tiến hành xây dựng nhà xưởng theo thỏa thuận, tổng cộng 900.000.000 đồng. Trong đó, đặt cọc đợt 1 H phải giao cho C 150.000.000 đồng trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày hai bên ký Bản thỏa thuận thuê tài sản gắn liền với đất. Xét các giao dịch mà các bên giao kết tại các Bản thỏa thuận là tự nguyện, phù hợp với hợp đồng thuê đất giữa C với các chủ sử dụng đất (cho phép C cho thuê lại), phù hợp với quy định của Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Xét Bản thỏa thuận số 63MT các bên không thể hiện ngày cụ thể, còn biên bản thỏa thuận số 70MT các bên giao kết ngày 15/12/2017 nên tính đến ngày nguyên đơn khởi kiện đã quá 90 ngày theo cam kết của các bên nhưng Công ty C không giao tài sản thuê cho Công ty H. Do đó, có căn cứ xác định Công ty C là bên vi phạm nghĩa vụ không giao tài sản thuê cho Công ty H theo đúng thời hạn mà các bên đã thỏa thuận. Lỗi thuộc về phía bị đơn Công ty C.

Tại khoản 2 Điều 6 của các Bản thỏa thuận ghi *“Trường hợp bên A xây dựng nhà xưởng và bàn giao không đúng thời hạn theo thỏa thuận (Trừ trường hợp bất khả kháng và bên A phải chứng minh) thì bên B có quyền: Đơn phương chấm dứt Bản thỏa thuận mà không phải chịu chế tài nào với bên A và bên A có nghĩa vụ hoàn trả ngay các khoản tiền cọc đã nhận từ bên B và chịu phạt số tiền tương đương với số tiền cọc đã nhận”*.

Do đó, Công ty H yêu cầu Công ty C phải trả lại tiền cọc đã nhận 900.000.000 đồng và phạt cọc 900.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với thỏa thuận.

[2.2] Xét lời khai nại của bị đơn Công ty C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty H, vì cho rằng: các vị trí đất xây dựng nhà xưởng bao gồm cả đất ở và đất nông nghiệp trồng cây hàng năm nên chính quyền địa phương không cho phép xây dựng. Đối với vị trí tại thôn D, xã G không nằm trong kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất ở nên không chuyển đổi mục đích sử dụng đất được. Còn vị trí tại phường Đ, thành phố Đ do chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Khánh L đang định cư ở ngoài không về nên không làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Đây là lý do khách quan, thuộc trường hợp bất khả kháng Công ty C không thể tiếp tục xây dựng nhà xưởng và bàn giao tài sản thuê đúng như thỏa thuận. HĐXX thấy: Tại thời điểm giao kết các biên bản thỏa thuận, hai bên đều nhận thức và biết rõ mục đích sử dụng của các thửa đất, biết rõ mục đích của giao dịch thuê đất phải phù hợp với ngành nghề kinh doanh của Công ty H đồng thời các bên đã thỏa thuận cụ thể trong các Bản thỏa thuận, cụ thể: Tại Điều 2 của các Bản thỏa thuận phần mục đích thuê ghi *“Bên B thuê tài sản theo quy định tại Điều 1 của Bản thỏa thuận để làm địa điểm hoạt động sản xuất kinh doanh theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của bên B”*.

Tại khoản 2 Điều 7 của các Bản thỏa thuận phân quyền và nghĩa vụ của bên A (tức Công ty C) ghi *“Bên A có nghĩa vụ tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai và xây dựng. Đảm bảo tài sản thuê phải phù hợp với mục đích thuê quy định tại Điều 2. Khi Nhà nước yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất sang đất kinh doanh phù hợp với ngành nghề kinh doanh của bên B thì bên A phải phối hợp với chủ đất thực hiện và tự chịu các chi phí liên quan đến chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp làm phát sinh thiệt hại cho bên B thì phải bồi thường”*.

Xét kết quả xác minh tại UBND phường Đ và UBND xã G (BL 447, 486) cho biết tại thời điểm thuê đất, các thửa đất nông nghiệp trên đều nằm trong quy hoạch đất ở, được phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Khi Công ty C ký hợp đồng thuê đất với chủ đất là ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị Xuân H1 cũng được UBND xã G nhắc nhở: *“Thửa đất ghi trên hợp đồng cho thuê là đất trồng cây hàng năm khác. Do đó bên thuê đất Công ty TNHH tư vấn xây dựng và kinh doanh C thuê đất để xây dựng văn phòng, cửa hàng kinh doanh là không đúng mục đích sử dụng đất. Yêu cầu bên cho thuê đất làm các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn cho thửa đất nói trên hoàn thành, bên thuê đất mới được phép xây dựng các công trình trên đất theo quy định của pháp luật”*. Công ty C không chứng minh được đã phối hợp, liên hệ với các chủ sử dụng đất thực hiện thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và nộp hồ sơ xin cấp phép xây dựng trước mà vẫn tiến hành khởi công xây dựng dẫn đến việc bị chính quyền địa phương đình chỉ

xây dựng. Ngoài ra, theo kết quả ủy thác thu thập chứng cứ ngày 21/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Quảng Bình tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q được biết: Thửa đất số 58, tờ bản đồ số 8, diện tích 581,5m² đã được tặng cho ông Phạm Thanh H3 và tách thành 02 thửa, thửa số 233, diện tích 212,6m² và thửa 234, diện tích 389,7m²; trong đó thửa 233 đã thu hồi do người sử dụng đất tự nguyện trả lại, còn thửa 234 được UBND huyện Q ban hành Quyết định số 1675/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 v/v cho phép chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất làm nhà ở đối với diện tích 389,7m². Như vậy, có thể thấy việc Công ty C đưa ra lý do thửa đất không nằm trong quy hoạch đất ở, không chuyển đổi được là không phù hợp, sau khi bị chính quyền ngăn cản xây dựng, Công ty C cũng không liên hệ để thực hiện mà đến năm 2019 người sử dụng đất mới làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

Đối với thông tin xuất nhập cảnh của bà Nguyễn Khánh L, tại Công văn số: 4352/QLXNC-P5 ngày 06/3/2023 của Cục Quản lý Xuất nhập cảnh- Bộ Công an trả lời: bà Nguyễn Khánh L, sinh ngày 30/12/1988, đã nhập xuất cảnh 02 lần, xuất cảnh gần nhất ngày 06/10/2009, hiện chưa có thông tin nhập cảnh về nước. Công ty C cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh đã liên lạc với bà L yêu cầu thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Xét thấy, đây không phải là nguyên nhân khách quan, bất khả kháng mà do lỗi chủ quan của Công ty C. Do đó, lời khai nại của Công ty C không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3] Xét bản án sơ thẩm xác định các Bản thỏa thuận vô hiệu do vi phạm pháp luật đất đai là không phù hợp. Bởi lẽ, tại mục 2.2 khoản 1 Điều 9 của các Bản thỏa thuận có nội dung *“Các trường hợp do lỗi của bên A thì bên B có quyền đơn phương chấm dứt bản thỏa thuận”* và như nhận định phân tích trên do Công ty C là bên có lỗi nên cần tuyên chấm dứt các Bản thỏa thuận và xử lý hậu quả của việc chấm dứt các Bản thỏa thuận mới phù hợp. Ngoài ra, với nội dung *“Các bên nhất trí ký kết bản thỏa thuận này để giao kết và thực hiện cho thuê tài sản thuê ...”* thấy rằng: Từ thỏa thuận trên, năm 2017, các bên đã ký (giao kết) 2 Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất. Xét các nội dung của các Hợp đồng thuê lại đất cơ bản giống như nội dung các Bản thỏa thuận (cùng chủ thể, đối tượng của hợp đồng, mục đích của hợp đồng, mục đích thuê, thời hạn thuê, bàn giao và thời điểm tính tiền thuê, giá, phương thức thuê, quyền và nghĩa vụ của các bên, thỏa thuận đơn phương chấm dứt hợp đồng...) và đây là loại Hợp đồng (giao dịch) có điều kiện và chỉ phát sinh hiệu lực khi đáp ứng đủ điều kiện đó. Cụ thể, các bên thỏa thuận bên Công ty C phải thực hiện việc chuyển đổi (chịu thuế chuyển đổi) mục đích sử dụng đất cho phù hợp với mục đích thuê đất của Công ty H, xin cấp phép xây dựng, thời hạn hoàn thành công trình và thời hạn thuê được tính từ ngày bàn giao tài sản thuê. Tuy nhiên, do bên Công ty C không thực hiện các điều kiện này nên hợp đồng thuê lại đất giữa các bên chưa phát sinh hiệu lực. Đáng lẽ, cấp sơ thẩm phải xem xét các hợp đồng thuê lại đất này nhưng xét thấy, các Hợp đồng thuê lại đất này đều có nội dung giống các Bản thỏa thuận (chỉ khác tựa đề) nên không cần thiết phải hủy bản án để tránh kéo dài thời gian tố tụng mà không làm thay đổi nội dung tranh chấp. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Xét kháng cáo của các bên đương sự.

[4.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn. Buộc Công ty C phải trả lại tiền cọc và phạt cọc với tổng số tiền 1.800.000.000 đồng là có căn cứ như nhận định và phân tích [2], [3] nên được chấp nhận.

[4.2] Đối với kháng cáo của bị đơn, do bị đơn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan nên coi như từ bỏ việc kháng cáo. HĐXX đình chỉ xét xử phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Đối với các Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Công ty C với các chủ đất ông Phạm Văn T1 và bà Nguyễn Thị Xuân H1, ông Trần Văn Q, bà Nguyễn Khánh L do không ai có yêu cầu độc lập, cấp sơ thẩm tách ra để giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu là phù hợp.

[6] Từ những nhận định và phân tích trên, HĐXX xét thấy, cần chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn Công ty H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng trên đồng thời đình chỉ xét xử phúc thẩm kháng cáo của bị đơn Công ty C.

[7] Về án phí:

[7.1] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên cần tính lại án phí, buộc bị đơn Công ty C phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận và toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

[7.2] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

- Công ty H được chấp nhận kháng cáo nên không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

- Sung công quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm mà Công ty C đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 296; khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự:

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty cổ phần Tập đoàn H.

Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2022/KDTM-ST ngày 17 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và kinh doanh C.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần Tập đoàn H:

- Tuyên chấm dứt các Bản thỏa thuận thuê lại quyền sử dụng đất lập năm 2017 giữa Công ty cổ phần Tập đoàn H và Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và kinh doanh C.

- Buộc bị đơn Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và kinh doanh C phải có nghĩa vụ trả cho Công ty cổ phần Tập đoàn H số tiền đã đặt cọc là 900.000.000 đồng và số

tiền phạt cọc là 900.000.000 đồng, tổng cộng 1.800.000.000 đồng (*Một tỷ tám trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và kinh doanh C yêu cầu Công ty Cổ phần Tập đoàn H trả số tiền 959.880.000 đồng (*Chín trăm năm mươi chín triệu, tám trăm tám mươi nghìn đồng*).

3. Ông Phạm Văn T1 và bà Nguyễn Thị Xuân H1; bà Nguyễn Khánh L; ông Trần Văn Q được quyền khởi kiện Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và kinh doanh C bằng một vụ kiện khác khi có đơn yêu cầu.

4. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận việc Công ty Cổ phần Tập đoàn H tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, đương sự không yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

5. Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 18; khoản 2, khoản 5 Điều 26; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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 lệ phí Tòa án.

5.1. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và kinh doanh C phải chịu 87.197.600 đồng (*Tám mươi bảy triệu một trăm chín mươi bảy nghìn sáu trăm đồng*) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 20.398.200 đồng (*Hai mươi triệu ba trăm chín mươi tám ngàn hai trăm đồng*) theo biên lai số AA/2019/0013703 ngày 14/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và kinh doanh C còn phải nộp 66.799.400 đồng (*Sáu mươi sáu triệu bảy trăm chín mươi chín nghìn bốn trăm đồng*).

- Công ty Cổ phần Tập đoàn H được trả lại 33.000.000 đồng (*Ba mươi ba triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo các biên lai số AA/2019/0005153 ngày 31/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Tp. B.

5.2. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

- Công ty Cổ phần Tập đoàn H được trả lại 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số AA/2021/0019797 ngày 04/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

- Sung công quỹ Nhà nước số tiền 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm mà Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và kinh doanh C đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0019819 ngày 06/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

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, 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:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- CCTHADS Tp. B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền