

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 17/2023/KDTM-PT

Ngày 07-9-2023

V/v tranh chấp hợp đồng đầu tư
quyền khai thác mỏ đất và hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Thu

Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Võ Thanh Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2023/TLPT-KDTM ngày 04 tháng 01 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng đầu tư quyền khai thác mỏ đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/KDTM-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH T. Địa chỉ trụ sở chính: Số 02, ấp R, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn P – Giám đốc (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền Công ty TNHH T: Ông Phan Quang M, sinh năm 1977. Địa chỉ cư trú: Ấp R, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (theo văn bản ủy quyền ngày 01/6/2022, vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH T: Ông Trần Hồng B là Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV P thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng và Dịch vụ Địa ốc B. Địa chỉ trụ sở chính: Số 174 Đường số 17, Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng và Dịch vụ Địa ốc B: Ông Phạm Ngọc T - Giám đốc (có văn bản xin vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư N. Địa chỉ trụ sở chính: Số 382 đường B, Phường 24, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư N: Bà Trần Thị Uyên T, sinh năm 1972. Địa chỉ cư trú: Số 98/41 KP 4, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 02/3/2022, có văn bản xin vắng mặt).

2. Công ty TNHH N. Địa chỉ trụ sở chính: Khu công nghiệp H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH N: Ông Nguyễn Thanh M1, sinh năm 1969. Địa chỉ cư trú: 246/6 A6 đường X, Phường 21, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 24/3/2022, có văn bản xin vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Thái V, sinh năm 1956. Địa chỉ cư trú: Số 174 đường số 17, Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: Ông Nguyễn Đức T1, sinh năm 1957. Địa chỉ cư trú: Số 483/D21, Quốc lộ 1, Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An (theo Văn bản ủy quyền ngày 26/4/2021, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V:

- Ông Nguyễn Minh T2 là Luật sư của Văn phòng luật sư Nguyễn T2 thuộc Đoàn luật sư tỉnh Long An (có mặt).

- Ông Nguyễn Văn Đ – Luật sư Văn phòng luật sư G thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

4. Ông Bùi Thái Hoàn, sinh năm 1968. Địa chỉ cư trú: Số 36B/403 đường N, Phường 17, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1927. Địa chỉ cư trú: Số 174 đường số 17, Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có văn bản xin vắng mặt).

6. Ông Vũ Bá D, sinh năm 1957. Địa chỉ cư trú: Thôn L, xã N, huyện T, tỉnh Hải Dương (có văn bản xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Công ty TNHH T là nguyên đơn và ông Nguyễn Thái V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 12/02/2020, các Đơn kiện bổ sung ngày 07/8/2020, ngày 03/12/2020, ngày 06/6/2022 và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn Công ty TNHH T và ông Phan Quang M là người đại diện theo uỷ quyền của Công ty TNHH T có nội dung như sau:

Công ty TNHH T (gọi tắt là Công ty T) được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) tỉnh Long An cho phép chuyển mục đích sử dụng để khai thác đất san lấp diện tích đất 14,48ha theo Quyết định số 1426/QĐ-UBND ngày 22/5/2006. Công ty T thu mua được phần đất có diện tích 97.558,8m² và đền bù hỗ trợ tài sản, cây trồng cho những hộ dân và thi công công trình làm đường, hệ thống cấp thoát nước. Trước ngày 24/10/2006, Công ty T là chủ dự án mở đất. Đến ngày 24/10/2006, ông Đỗ Văn P đại diện Công ty T là chủ sử dụng dự án mở sở hữu 100% dự án. Ngày 24/10/2006, Công ty T và Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng và Dịch vụ địa ốc B (gọi tắt là Công ty B) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền khai thác đất san lấp (gọi tắt là hợp đồng chuyển nhượng) đối với diện tích 14,48ha, giá chuyển nhượng là 580.000.000đ/ha. Diện tích chuyển nhượng thực tế là 9,75588ha, tương ứng với số tiền 5.658.410.400đ. Công ty B chỉ thanh toán được 4.250.000.000đ tương ứng với 75,11% giá trị thanh toán. Sau khi chuyển nhượng thì Công ty B lấy toàn bộ phần đất này trị giá 5.658.410.400đ góp vốn tương đương với phần giá trị chi phí đền bù thu hồi đất tại thời điểm tương ứng với phần vốn góp là 72%. Công ty T có mức vốn góp là 28% tương ứng chi phí đường khai thác, đóng thuế tài nguyên, chi phí thăm dò và đánh giá môi trường và các công việc quy định tại Điều 7.1 của hợp đồng. Hai Công ty ký kết với nhau Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/2006/HTKD-THANH HAU-B ngày 24/11/2006 (gọi tắt là Hợp đồng hợp tác). Đến tháng 3/2016, Công ty B chuyển nhượng toàn bộ dự án cho Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư N (gọi tắt là Công ty N), Công ty B không thông báo và cùng thỏa thuận việc sang nhượng này với Công ty T và không đề cập trả 28% quyền lợi, tài sản dự án của Công ty T. Hiện nay Công ty N chuyển nhượng đất dự án này cho Công ty TNHH N (gọi tắt là Công ty N) với số tiền 66.715.744.000đ. Trong đó còn 28% vốn góp của Công ty T và giá trị phần đất Công ty B mua chưa được thanh toán tương ứng với số tiền 24,89% vốn góp của Công ty B chưa được thanh toán.

Nay Công ty T yêu cầu Công ty B, ông Nguyễn Thái V, Công ty N, Công ty N phải liên đới trả số tiền trên cho Công ty T 28% quyền lợi, tài sản trong dự án Hợp đồng hợp tác giữa Công ty T và Công ty B tương ứng với số tiền là 18.680.408.300đ và 24,89% (tương đương tỷ lệ phần đất mua để góp vốn liên doanh chưa thanh toán) trong đó có 72% của phần quyền lợi, tài sản dự án của Công ty B trong Hợp đồng hợp tác tương ứng số tiền 11.955.995.100đ. Tổng cộng 30.636.364.000đ.

Công ty T không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thái V.

Bị đơn Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng và Dịch vụ Địa ốc B do ông Phạm Ngọc T là người đại diện theo pháp luật trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Công ty T khởi kiện Công ty B do ông Nguyễn Thái V làm đại diện theo pháp luật trước đây còn từ ngày 16/10/2014 đến nay do ông T đảm nhận tư cách đại diện theo pháp luật. Các phần việc trước đây của Công ty B ông không nhận được sự bàn giao từ ông V như các hồ sơ kinh doanh cũng như hiện tại ông không nắm giữ con dấu và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty. Bởi vì trước đây ông có quen biết với ông V và biết ông V có được 10 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) tại huyện Đ, tỉnh Long An dùng để khai thác mỏ đất nên ông có tham gia chào mời nhà đầu tư với tư cách là cá nhân thì không được vì anh em quen biết nên ông V đề nghị ông đứng tên với tư cách là Giám đốc Công ty để tiện việc giao dịch nhưng cũng không thành công. Sau đó ông trả lại 10 GCNQSDĐ cho ông V và cũng không còn nhớ gì đến việc ông có đứng tên Giám đốc Công ty B. Trong khoảng thời gian ông làm Giám đốc Công ty B cũng không tham gia ký kết giao dịch gì với ai. Đến năm 2016, ông V đã đàm phán với Công ty N thì ông V có báo cho ông biết còn những phần việc trước thời điểm 2014 ông không hề biết và tham gia. Đồng thời ông cũng không biết ông Đỗ Văn P là ai. Từ năm 2016, ông V có giới thiệu ông Đến cho ông để ông hỗ trợ thông tin đất đai trong 10 GCNQSDĐ cho ông Đến để Công ty N nhận chuyển nhượng đất. Sau đó ông không được biết thông tin gì thêm. Vì vậy qua yêu cầu khởi kiện của Công ty T thì Công ty B không đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thái V do ông Nguyễn Đức T1 là người đại diện theo uỷ quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Ngày 24/10/2006, Công ty T và Công ty B ký Hợp đồng chuyển nhượng để chuyển nhượng 14,48ha đất, với giá là 580.000.000đ/ha thành tiền là 8.398.400.000đ, trong đó chi phí cho việc chuyển quyền sử dụng sang tên Công ty B và Giấy phép khai thác mỏ đất do UBND tỉnh Long An cấp cho Công ty B. Trong Hợp đồng quy định thành 02 giai đoạn, giai đoạn 01 có 03 đợt với tổng cộng số tiền là 4.000.000.000đ, giai đoạn 02 với số tiền là 4.398.400.000đ, thanh toán từng tháng, trong vòng 06 tháng.

Tuy nhiên thực tế Công ty T chỉ mới giao được 10 GCNQSDĐ với diện tích $97.558,8m^2 \times 580.000.000đ/ha = 5.658.410.400đ$. Quá trình thực hiện, ông V đã thanh toán tổng cộng số tiền 6.934.535.400đ theo các Văn bản: số 02 ngày 23/01/2007, Biên bản thanh toán số 08 ngày 30/01/2007, Biên bản đối chiếu và xác nhận vốn đầu tư ngày 02/5/2007. Ba văn bản này do Công ty T cung cấp cho Tòa án.

Sau đó Công ty T không thực hiện đúng nghĩa vụ như không làm thủ tục để chuyển quyền khai thác mỏ đất, không giao đủ đất nên thực chất giá trị đất mà ông V nhận chuyển nhượng của Công ty T là: $300.000.000đ \times 97.558,8m^2 = 2.926.540.000đ$ nhưng số tiền ông V đã thanh toán dư là $6.934.535.400đ - 2.926.540.000đ = 4.007.995.400đ$ (tương ứng với 19ha).

Vì vậy, ông Nguyễn Thái V không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Công ty T. Do Hợp đồng hợp tác số 02 là hợp đồng giả tạo, tất cả nội dung không có

thực, mục đích để cho Công ty B khai thác đất san lấp theo cam kết ngày 01/11/2006. Tất cả việc khai thác kể từ ngày 24/10/2006 cho đến khi khai thác xong mỏ đất mà không chịu bất cứ phí tổn nào cho Công ty T.

Ông V có yêu cầu độc lập:

- Buộc Công ty T có trách nhiệm trả cho ông số tiền 4.007.995.400đ, số tiền này được quy đổi theo giá đất tại thời điểm giao dịch (210.000.000đ/ha) thành 19ha, tính theo giá trị đất nơi chuyển nhượng tại thời điểm xét xử là 43.000.000.000đ;

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng hợp tác số 02 ngày 24/11/2006.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty N do bà Trần Thị Uyên T là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Công ty N là chủ đầu tư hợp pháp của Dự án Khai thác đất san lấp thuộc khu vực có diện tích 15ha tại ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An, đã được UBND tỉnh Long An quyết định chủ trương đầu tư, cấp Giấy phép thăm dò khoáng sản, cấp Giấy phép khai thác khoáng sản, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất và cấp GCNQSDĐ để khai thác đất san lấp. Đồng thời thực hiện mọi nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật về khoáng sản, bảo vệ môi trường, đầu tư và đất đai. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng từ cá nhân ông Nguyễn Thái V với số tiền 19.000.000.000đ và Công ty N đã trả đủ tiền cho cá nhân ông Nguyễn Thái V.

Công ty N đã chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản cho Công ty N và Công ty N được UBND tỉnh Long An cấp Giấy phép khai thác khoáng sản số 448/GP-UBND ngày 08/02/2021. Hiện nay, Công ty N vẫn là chủ đầu tư của dự án. Việc chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản là phù hợp với quy định tại Luật Khoáng sản số 60/2010/QH12 ngày 17/11/2010, Nghị định số 158/2016/NĐ-CP ngày 29/11/2016 của Chính phủ.

Do đó Công ty N và Công ty N không có liên quan gì đến việc tranh chấp Hợp đồng hợp tác và đòi tài sản là vốn góp/cổ phần giữa Công ty T và Công ty B. Bởi vì theo Quyết định số 1426/QĐ-UBND ngày 22/5/2006 của UBND tỉnh Long An về việc thu hồi khu đất có diện tích 82.391m², cho phép Công ty T thực hiện chuyển mục đích để khai thác lấy đất san lấp mặt bằng và một số quy định về trách nhiệm của Công ty T... Theo Hợp đồng hợp tác với nội dung hợp tác (Điều 2) “cùng liên kết hợp tác kinh doanh thực hiện việc đầu tư, khai thác kinh doanh lấy đất san lấp tại huyện Đ, tỉnh Long An, sau đây gọi là (**Dự án**)”; theo (Điều 1) định nghĩa **Dự án**: “là dự án chuyển mục đích sử dụng để khai thác lấy đất san lấp và theo đó tạo nên việc hợp tác kinh doanh giữa hai bên để đầu tư khai thác kinh doanh”; Ngày 24/7/2008 UBND tỉnh Long An ban hành Quyết định số 1909/QĐ-UBND v/v thu hồi quyết định cho phép Công ty T khai thác đất tại xã T, huyện Đ. Theo đó, UBND tỉnh Long An thu hồi Quyết định số 1426/QĐ-UBND ngày 22/5/2006 với lý do thời hạn khai thác đã hết theo Điều 40 Luật Khoáng sản và Công ty T không thực hiện việc khai thác theo quy định

(vi phạm khoản 1 Điều 39 Nghị định số 160/2005/NĐ-CP ngày 27/12/2005). Như vậy, đối tượng hợp tác của Hợp đồng hợp tác số 02 giữa Công ty T và Công ty B đã không còn và HỢP ĐỒNG HỢP TÁC số 02 bị chấm dứt hiệu lực theo **Điều 12.4**. Xét về cơ cấu giá trị vốn góp 28% của Công ty T trong Hợp đồng hợp tác kinh doanh (Điều 5.1.1) bao gồm: chi phí làm đường khai thác; đóng thuế tài nguyên dự kiến khai thác; chi phí thăm dò và đánh giá môi trường. Nhận thấy: Thời hạn khai thác đã hết, đồng thời Công ty T không thực hiện việc khai thác theo quy định và vi phạm khoản 1 Điều 39 Nghị định số 160/2005/NĐ-CP ngày 27/12/2005, nên thu hồi Quyết định số 1426/QĐ-UBND ngày 22/5/2006. Từ đó không làm phát sinh đóng thuế tài nguyên, không thực hiện thăm dò đánh giá môi trường. Riêng chi phí làm đường khai thác: Khi Công ty N được cấp Giấy phép khai thác khoáng sản, thực hiện khai thác và vận chuyển đất khai thác thì có xảy ra sự tranh chấp, tranh cãi về con đường đi là kênh T10, kênh Thầy Cai giữa 03 Công ty Tân Lộc, Công ty N và Công ty Nghĩa Phát (do ông Đỗ Văn P đại diện). Sự việc được UBND xã T đã lập Biên bản ngày 19/4/2019. Đến khi Công ty N chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản cho Công ty N thì tiếp tục xảy ra sự tranh cãi con đường đi là Công ty cổ phần Thái Vĩnh Bình cho rằng đã đầu tư, bồi thường, tôn tạo, sửa chữa và sử dụng. Sau đó, các bên có sự thỏa thuận thống nhất là Công ty N khi khai thác và vận chuyển đất san lấp và sử dụng đường đi thì hỗ trợ, đóng góp cho Công ty cổ phần Thái Vĩnh Bình số tiền là 2.000.000.000đ. Công ty N đã thực hiện xong. Như vậy, việc Công ty T cho rằng đã bỏ ra chi phí làm đường khai thác là không có căn cứ nên Công ty N cho rằng Công ty T khởi kiện là không có cơ sở. Vì vậy Công ty N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH N do ông Nguyễn Thanh M1 là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Công ty N đã được các cơ quan quản lý nhà nước cấp các Giấy phép, Quyết định cho phép khai thác khoáng sản là đất san lấp tại ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An như sau:

- Quyết định số 4121/QĐ-UBND ngày 11/10/2016 của UBND tỉnh Long An v/v phê duyệt bổ sung danh mục khu vực không đấu giá quyền khai thác khoáng sản trên địa bàn tỉnh Long An;

- Giấy phép thăm dò khoáng sản số 12/GP-UBND ngày 11/01/2017 của UBND tỉnh Long An về việc cho phép Công ty N được thăm dò khoáng sản đất san lấp tại khu vực có diện tích 15ha tại ấp L, xã T, huyện Đ được giới hạn bởi các điểm khép góc có tọa độ xác định theo phụ lục đính kèm, và một số quy định khác trong Giấy phép thăm dò khoáng sản;

- Quyết định số 1417/QĐ-UBND ngày 20/4/2017 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt trữ lượng khoáng sản làm đất san lấp khu vực có diện tích 15 ha tại ấp L, xã T, huyện Đ. Theo đó, phê duyệt trữ lượng khoáng sản đất san lấp là 1.563.340m³ do Công ty N làm chủ đầu tư.

- Quyết định số 721/QĐ-STNMT ngày 16/6/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An v/v phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường và phương án cải tạo, phục hồi môi trường của dự án công trình mỏ lộ thiên khai thác đất san lấp tại ấp L, xã T, huyện Đ của Công ty N.

- Giấy xác nhận đã ký quỹ cải tạo, phục hồi môi trường số 71/QBVMT ngày 17/7/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An về việc xác nhận Công ty N đã nộp số tiền ký quỹ cải tạo, phục hồi môi trường, theo quy định.

- Văn bản số 2415/CT-KK&KTT ngày 29/9/2017 của Cục Thuế tỉnh Long An về việc xác nhận hoàn thành nộp tiền cấp quyền khai thác khoáng sản của Công ty N.

- Giấy phép khai thác khoáng sản số 212/GP-UBND ngày 29/12/2017 của UBND tỉnh Long An đã cấp cho Công ty N. Theo đó, cho phép Công ty N khai thác đất san lấp bằng phương pháp lộ thiên tại ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An; diện tích khu vực khai thác 15 ha; trữ lượng khai thác khoáng sản thực tế 1.311.580m³; phương pháp khai thác lộ thiên; công suất khai thác 250.000m³/năm; thời gian khai thác là 06 năm.

- Quyết định số 86/QĐ-UBND ngày 08/01/2019 của UBND tỉnh Long An v/v quyết định chủ trương đầu tư cho Công ty N. Theo đó, chấp thuận nhà đầu tư Công ty N; thực hiện dự án đầu tư khai thác đất san lấp; công suất thiết kế dự kiến khai thác 250.000m³/năm; địa điểm thực hiện dự án: tại ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An; thời gian hoạt động của dự án: 06 năm kể từ ngày ký quyết định này.

Như vậy, có thể khẳng định rằng Công ty N có đầy đủ cơ sở pháp lý là chủ đầu tư của dự án khai thác khoáng sản tại ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An đúng theo quy định của Luật Khoáng sản, Luật Đầu tư, Luật Bảo vệ Môi trường; và được cấp Giấy phép khai thác khoáng sản.

Pháp lý về đất đai của dự án để thực hiện khai thác khoáng sản của Công ty N: Công ty N (chủ đầu tư) đã thực hiện thỏa thuận bồi thường cho người có quyền sử dụng đất thuộc dự án thông qua hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có các quyền sử dụng đất để thực hiện chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất khoáng sản như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/03/2019 giữa Công ty N và ông Nguyễn Thái V. Theo đó, ông Nguyễn Thái V đã chuyển nhượng cho Công ty N các thửa đất là loại đất nông nghiệp theo các Giấy CN QSDĐ như sau: GCNQSDĐ số AH 605504, vào sổ cấp giấy số H 02496 do UBND huyện Đ cấp ngày 11/12/2006; GCNQSDĐ số AH 353047, vào sổ cấp giấy số H 02475 do UBND huyện Đ cấp ngày 13/11/2006; GCNQSDĐ số AH 353048, vào sổ cấp giấy số H 02470 do UBND huyện Đ cấp ngày 10/11/2006; GCNQSDĐ số AH 353050, vào sổ cấp giấy số H 02472 do UBND huyện Đ cấp ngày 10/11/2006; GCNQSDĐ số AH 353051, vào sổ cấp giấy số H 02469 do UBND huyện Đ cấp

ngày 10/11/2006; GCNQSDĐ số AH 353052, vào sổ cấp giấy số H 02473 do UBND huyện Đ cấp ngày 10/11/2006; GCNQSDĐ số AH 353053, vào sổ cấp giấy số H 02474 do UBND huyện Đ cấp ngày 10/11/2006; GCNQSDĐ số AH 353054, vào sổ cấp giấy số H 02476 do UBND huyện Đ cấp ngày 13/11/2006 và GCNQSDĐ số AH 353055, vào sổ cấp giấy số H 02477 do UBND huyện Đ cấp ngày 13/11/2006.

- Ngày 30/11/2020 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An và Công ty N đã ký Hợp đồng thuê đất số 5360/HĐTĐ. Theo đó, UBND tỉnh Long An cho Công ty N thuê đất với diện tích 31.652m² với mục đích sử dụng đất để sản xuất vật liệu xây dựng (đầu tư dự án khai thác đất san lấp (đợt 1)); thời gian thuê đến ngày 08/01/2025. Trên cơ sở đó, UBND tỉnh Long An cấp Giấy GCNQSDĐ số CY 741010, số vào sổ cấp GCN: CT59847 ngày 01/12/2020.

Vấn đề Công ty N nhận chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản từ Công ty N:

- Trên cơ sở pháp lý về Luật Khoáng sản, đất đai nêu trên của Công ty N, theo quy định của Luật Khoáng sản, Công ty N có đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản.

- Ngày 12/9/2020, giữa Công ty N và Công ty N ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản số 01/2020/NM-NHLA. Theo đó, Công ty N chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản theo Giấy phép khai thác khoáng sản số 212/GP-UBND ngày 29/12/2017 của UBND tỉnh Long An.

- Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản 01/2020/NM-NHLA ngày 12/9/2020 và các hồ sơ pháp lý theo quy định của Luật Khoáng sản, UBND tỉnh Long An đã cấp Giấy phép khai thác khoáng sản số 448/GP-UBND ngày 08/02/2021 cho Công ty N. Hiện nay, Công ty N đang thực hiện khai thác đất san lấp theo Giấy phép khai thác khoáng sản số 448/GP-UBND ngày 08/02/2021.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty T, Công ty N có ý kiến như sau: Công ty N có quyền khai thác khoáng sản hợp pháp được UBND tỉnh Long An cho phép khai thác đất san lấp thuộc khu vực có diện tích 15ha tại ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An, đồng thời thực hiện mọi nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật về Khoáng sản, Bảo vệ môi trường, Đầu tư và Đất đai. Công ty Ngọc Hương L.A nhận chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản từ Công ty N, hai bên cũng đã hoàn thành nghĩa vụ và được UBND tỉnh Long An cấp Giấy phép khai thác khoáng sản số 448/GP-UBND ngày 08/02/2021. Hiện nay, Công ty N đang thực hiện khai thác đất san lấp theo Giấy phép khai thác khoáng sản số 448/GP-UBND ngày 08/02/2021. Việc chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản là phù hợp với quy định tại Luật Khoáng sản số 60/2010/QH12 ngày 17/11/2010, Nghị định số 158/2016/NĐ-CP ngày 29/11/2016 của Chính phủ. Do đó, Công ty N không có liên quan gì đến việc *tranh chấp Hợp đồng hợp tác kinh doanh quyền khai thác dự án mở đất và đòi tài sản là vốn góp/cổ phần* giữa Công ty T và Công ty B nên Công ty N cho rằng Công ty T khởi kiện không có

cơ sở. Vì vậy Công ty Ngọc Hương không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Bá D trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Ngày 15/9/2014, ông có đứng tên thành viên Công ty B, ông xác định chỉ đứng tên có hình thức còn tài sản là quyền sử dụng đất của 10 sổ đất tại huyện Đ là tài sản cá nhân ông Nguyễn Thái V, không liên quan gì đến ông. Ông không có tranh chấp gì về quyền sử dụng đất này và ông xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S trình trình trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Ông là cha ruột của ông Nguyễn Thái V. Năm 2004, con ông là Nguyễn Thái V có đăng ký thành lập Công ty TNHH có hai thành viên trở lên nên con ông có nhờ ông đứng tên là thành viên Công ty B, ông chỉ là người đứng tên dùm, còn lại tài sản là của Nguyễn Thái V, quá trình hoạt động Công ty thế nào ông không biết. Công ty T và Công ty B có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khai thác nhưng khi sang tên GCNQSDĐ là sang tên cá nhân ông Nguyễn Thái V, ông cũng đồng ý và không có ý kiến gì vì tài sản của Công ty cũng do ông V đầu tư và chuyển tên cá nhân ông V nên ông không có ý kiến. Ông không có tranh chấp gì trong vụ án và xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Thái Hoàn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn không phản hồi ý kiến gì về việc giải quyết vụ án cho Tòa án.

Ông Nguyễn Minh T2 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Thái V trình bày:

Hợp đồng hợp tác giữa Công ty T và Công ty B ngày 24/11/2006 là hợp đồng giả tạo, tất cả nội dung không có thực, mục đích để cho Công ty B khai thác đất san lấp theo cam kết ngày 01/11/2006 có nội dung: “1. Toàn bộ diện tích đất 14,48ha tại ấp L, xã T, huyện Đ (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đính kèm) do Công ty TNHH tư vấn Thiết kế Xây dựng & dịch vụ địa ốc B đầu tư mua từ các hộ dân địa phương; 2. Công ty TNHH T theo biên bản thỏa thuận trước đây với Công ty TNHH tư vấn Thiết kế Xây dựng & dịch vụ địa ốc B chỉ với tư cách là Công ty đóng trên địa bàn địa phương thay mặt Công ty BaSoPha thực hiện các thủ tục pháp lý để chuyển mục đích sử dụng khai thác lấy đất san lấp; 3. Công ty TNHH tư vấn Thiết kế Xây dựng & dịch vụ địa ốc B có toàn quyền khai thác lấy đất san lấp và sử dụng lâu dài theo chủ quyền khu đất nói trên từ ngày 24/10/2006 cho đến khi hoàn tất việc khai thác mà không chịu bất cứ phí tổn nào cho Công ty T”. Quá trình thực hiện Công ty T không thực hiện đúng nghĩa vụ như: không làm thủ tục để chuyển quyền khai thác mỏ đất, không giao đủ đất nên thực chất giá trị đất mà ông V nhận chuyển nhượng của Công ty T là: $300.000.000đ \times 97.558,8m^2 = 2.926.540.000đ$; vậy số tiền ông V đã thanh toán dư là: $6.934.535.400đ - 2.926.540.000đ = 4.007.995.400đ$ (tương ứng với

19ha, theo giá 210.000.000đ/ha). Giá đất tại thời điểm xét xử 43.000.000.000đ/19ha. Qua yêu cầu khởi kiện của Công ty T thì ông Nguyễn Thái V không đồng ý. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu của Công ty T. Ngoài ra ông V còn yêu cầu Công ty T có trách nhiệm trả cho ông V số tiền 43.000.000.000đ, số tiền này được quy đổi theo giá đất tại thời điểm giao dịch (210.000.000đ/ha) thành 19ha, tính theo giá trị đất nơi chuyển nhượng tại thời điểm xét xử là 43.000.000.000đ/19ha; vô hiệu Hợp đồng hợp tác số 02 về việc đầu tư, khai thác kinh doanh dự án đất san lấp tại huyện Đ, tỉnh Long An ngày 24/11/2006.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2022/KDTM-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T về việc “*Tranh chấp hợp đồng đầu tư quyền khai thác mỏ đất & HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng và Dịch vụ Địa ốc B và ông Nguyễn Thái V.

Buộc Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng và Dịch vụ Địa ốc B liên đới cùng ông Nguyễn Thái V trả cho Công ty TNHH T số tiền 5.804.330.000 đồng (năm tỷ tám trăm lẻ bốn triệu ba trăm ba mươi ngàn đồng).

Áp dụng Điều 306 Luật Thương mại tính lãi chậm thi hành.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện Công ty TNHH T về việc “*Tranh chấp hợp đồng đầu tư quyền khai thác mỏ đất & HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng và Dịch vụ Địa ốc B. Ông Nguyễn Thái V, Công ty TNHH Tư vấn và đầu tư N, Công ty TNHH Ngọc Hương L.A với tổng số tiền là: 24.832.034.000 đồng (Hai mươi bốn tỷ tám trăm ba mươi hai triệu không trăm ba mươi bốn ngàn đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập đối với ông Nguyễn Thái V về việc yêu cầu Công ty TNHH T hoàn trả trị giá đất giao còn thiếu là 43.000.000.000 đồng (Bốn mươi ba tỷ đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 23/9/2022, Tòa án nhân dân huyện Đ nhận được đơn kháng của ông Nguyễn Thái V đề ngày 22/9/2022 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 24/9/2022, Tòa án nhân dân huyện Đ nhận được đơn kháng của Công ty T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ

nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Đỗ Văn P là người đại diện theo pháp luật và ông Trần Hồng B là Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của Công ty T trình bày: Công ty T ký Hợp đồng chuyển nhượng với Công ty B để chuyển nhượng 14,48ha nhưng thực tế là 9,75588ha và Công ty B do ông V đại diện thanh toán được số tiền 4.250.000.000đ nhưng sau đó Công ty B gặp khó khăn về vốn nên nhờ Công ty T xác nhận vốn đầu tư của Công ty B theo Biên bản cam kết xác nhận ngày 04/7/2007 để Công ty B bổ sung hồ sơ vay vốn. Do không đủ khả năng mua lại toàn bộ dự án nên Công ty B ký Hợp đồng hợp tác với Công ty T với nội dung Công ty T góp 28% và Công ty B góp 72% tương ứng quyền sử dụng đất diện tích 9,7ha. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì Công ty T đã bàn giao GCNQSDĐ cho ông V để ông V làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ. Về tỷ lệ phần góp vốn của Công ty B 5.658.410.400đ tương đương 72% nhưng thực tế Công ty B chỉ mới góp 4.250.000.000đ nên phải tính lại tỷ lệ phần góp vốn của Công ty BaSonpPha là 54,1% ($72\% \times 4.250.000.000 / 5.658.410.400$) và Công ty T tăng tỷ lệ góp vốn $28\% + (72\% - 54,1\%) = 45,9\%$ tương đương Công ty T góp 4.034.000.000đ gồm: 1.476.000.000đ chi phí làm đường, 200.000.000đ thuế môi trường, 447.000.000đ chi phí làm bờ bao, 503.000.000đ chi phí bồi thường giá trị đất và tiền đất Công ty B còn nợ 1.408.000.000đ. Việc giấy phép khai thác bị thu hồi là do Công ty B mang GCNQSDĐ đi thế chấp ngân hàng nên đến khi làm thủ tục gia hạn thời gian khai thác không thực hiện được do không có bản chính GCNQSDĐ. Ông V cùng với Công ty N thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ dự án cho Công ty N nhưng không có ý kiến của Công ty T đến ngày 26/5/2020 Công ty T khởi kiện Công ty B thì đến ngày 12/9/2020 Công ty N làm thủ tục chuyển nhượng dự án cho Công ty N. Giao dịch giữa Công ty N với Công ty N là không đúng quy định pháp luật vì đây là tài sản đang tranh chấp chưa được giải quyết nên Công ty N và Công ty N phải có trách nhiệm liên đới với ông V và Công ty B khắc phục hậu quả và bồi thường thiệt hại cho Công ty T số tiền 30.622.526.500đ tương đương 45,9% giá trị chuyển nhượng giữa Công ty N với Công ty N là 66.715.744.000đ.

Ông Nguyễn Đức T1 là người đại diện theo uỷ quyền và ông Nguyễn Minh T2, ông Nguyễn Văn Đ là người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông V thống nhất trình bày: Ông V không đồng ý yêu cầu của Công ty T vì tất cả các chi phí để thực hiện dự án đều do ông V bỏ ra theo Biên bản cam kết và xác nhận ngày 02/5/2007 của Công ty T xác định Công ty B đã đầu tư toàn bộ dự án là 6.934.535.400đ. Mặc khác, theo Hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty T với Công ty B thỏa thuận chuyển nhượng 14,48ha nhưng thực tế Công ty T chỉ giao cho Công ty B diện tích đất 9,7ha. Đồng thời, Công ty T không thực hiện đúng nghĩa vụ như: không làm thủ tục để chuyển quyền khai thác mỏ đất, không giao đủ đất, nên thực chất giá trị đất mà ông V nhận chuyển nhượng của Công ty T là: $300.000.000đ \times 97.558,8 m^2 = 2.926.540.000đ$ nhưng số tiền ông V đã thanh toán dư là: $6.934.535.400đ - 2.926.540.000đ = 4.007.995.400đ$. Do đó Công ty

T có trách nhiệm trả cho ông V số tiền 4.007.995.400đ, số tiền này được quy đổi theo giá đất tại thời điểm giao dịch (210.000.000đ/ha). Ngoài ra, Hợp đồng hợp tác đã chấm dứt khi Công ty T bị thu hồi Giấy phép khai thác ngày 24/7/2008 nên đã hết thời hiệu khởi kiện vào ngày 25/7/2011. Ông V đề nghị hủy và đình chỉ vụ án do nguyên đơn khởi kiện khi đã hết thời hiệu khởi kiện.

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

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

- Về xác định loại tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của Công ty T đối với Công ty B có cơ sở xác định đây là tranh chấp nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng và thực hiện Hợp đồng hợp tác kinh doanh. Đây là tranh chấp giữa hai Công ty có đăng ký kinh doanh với nhau và việc xác lập quan hệ hợp đồng đều vì mục đích lợi nhuận nên xác định đây là tranh chấp kinh doanh thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm xác định đây là tranh chấp dân sự theo quy định tại khoản 3, khoản 8 Điều 26 BLTTDS là chưa chính xác. Bản án có thiếu sót về việc xác định loại tranh chấp, nhưng không ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết quả giải quyết vụ án nên Tòa sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

- Đối với kháng cáo của ông Nguyễn Thái V cho rằng Bản án sơ thẩm không xác định bên vi phạm Hợp đồng chuyển nhượng để có chế tài buộc bên vi phạm phải bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại. Xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng hai bên đều tự nguyện, không bị ép buộc và đều hiểu các quy định rõ ràng, các bên chưa thực hiện đúng, đầy đủ theo hợp đồng, bên Công ty T thực hiện chuyển nhượng chưa đúng diện tích khai thác, bên Công ty B chưa thanh toán đủ tiền, tất cả đều vi phạm hợp đồng. Tuy nhiên giữa Công ty T và Công ty B đều thống nhất thực hiện theo thực tế, hai bên cùng nhau khắc phục và chịu trách nhiệm về tài chính. Tại Biên bản hòa giải ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ thì Công ty T, Công ty B thống nhất dự án khai thác mỏ chỉ chuyển nhượng 9,7558ha, không phải 14ha, (biên bản đối chiếu và xác nhận vốn đầu tư ngày 02/5/2007 và theo ý kiến của ông V ghi mặt sau của Công văn số 02 do Công ty Thanh Hậu gửi ngày 23/01/2007) nên Công ty B và ông Nguyễn Thái V yêu cầu xác định vi phạm để bồi thường là không có cơ sở.

- Về kháng cáo của ông Nguyễn Thái V cho rằng Quyết định của bản án không đúng sự thật, không dựa trên các chứng cứ có trong hồ sơ (chứng cứ hồ sơ chủ yếu do bên nguyên đơn cung cấp và nộp tại Tòa) mà chỉ dựa vào chứng cứ trình bày mâu thuẫn, bất nhất của nguyên đơn: Xét thấy sau khi ký Hợp đồng

chuyển nhượng xong, do khó khăn về tài chính nên Công ty B do ông Nguyễn Thái V đại diện đề nghị Công ty T do ông Đỗ Văn P làm đại diện góp vốn kinh doanh vào dự án mở đất nêu trên. Vì vậy ngày 24/11/2006 cả 02 Công ty đã ký Hợp đồng hợp tác số 02 ngày 24/11/2006, theo thỏa thuận tại Điều 5.1.1. của hợp đồng thể hiện “*Bên A Công ty T góp 28% bằng chi phí làm đường khai thác, đóng thuế tài nguyên, chi phí thăm dò và đánh giá môi trường, tỷ lệ nắm giữ hai mươi tám phần trăm tài sản/quyền lợi*”. Thực hiện hợp đồng và theo bản đối chiếu và xác nhận vốn đầu tư ngày 02/5/2007, tổng giá trị dự án 6.934.354.400đ, phần Công ty T góp 28% tương ứng 1.941.669.912đ nhưng thực tế Công ty T đã góp 2.426.000.000đ tương đương 34,9%, Công ty B chỉ góp 4.008.354.400đ tương đương 65,1%, trong khi Hợp đồng hợp tác đầu tư ghi Công ty T góp 28% và Công ty B góp 72%. (Điều 5.1.2. của hợp đồng thể hiện “*Bên B (Công ty B) góp bằng tiền mặt cho chi phí đền bù cho các hộ dân, 350.000.000đ/ha chi phí thuế thu tục, thuế trước bạ, chi phí ký quỹ khai thác môi trường, tỷ lệ nắm giữ 72% tài sản/quyền lợi*”, Công ty B góp 72% tương ứng 4.250.000.000đ là phù hợp tài liệu hồ sơ vụ án. Hợp đồng được ký kết là tự nguyện thỏa thuận giữa các bên, đều đảm bảo quy định về nội dung và hình thức theo quy định pháp luật nên là cơ sở để giải quyết vụ án. Ông V trình bày rằng Hợp đồng hợp tác ngày 24/11/2006 là giả tạo nhưng ông không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho ý kiến trình bày của mình nên không có cơ sở xem xét.

- Đối với kháng cáo của ông Nguyễn Thái V về việc yêu cầu Công ty T trả số tiền 43.000.000.000đ do không chuyển quyền khai thác đất: Ông V trình bày do Công ty T không chuyển quyền khai thác đất cho Công ty B nên giá trị thực tế các thửa đất là 300.000.000đ/ha, tổng giá trị đất chuyển nhượng là 2.926.540.000đ, nhưng ông đã thanh toán 6.934.535.400đ là dư 4.007.995.400đ, số tiền này quy đổi theo giá đất tại thời điểm giao dịch (210.000.000đ/ha) thành 19ha đất. Qua xem xét các tài liệu xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng, các bên thống nhất chuyển nhượng thực tế 9,7558ha thành tiền 5.658.410.400đ, Công ty B chỉ thanh toán cho Công ty T 4.250.000.000đ, còn nợ 1.408.410.000đ chưa thanh toán, sau đó Công ty B đề nghị Công ty T góp vốn kinh doanh và hai bên đã ký kết hợp đồng, Công ty T góp 28% nhưng thực tế là 34,9%, Công ty B góp 72% nhưng thực tế góp 65,1%, 02 hợp đồng trên được ký kết là tự nguyện thỏa thuận giữa các bên, đều đảm bảo đúng quy định về nội dung và hình thức theo quy định pháp luật nên ông Nguyễn Thái V yêu cầu Công ty T trả 43.000.0000.000đ giá trị đất tại thời điểm xét xử là không có cơ sở chấp nhận.

- Đối với kháng cáo của Công ty T về việc thanh toán 28% lợi nhuận từ Hợp đồng hợp tác, cụ thể Công ty T yêu cầu Công ty B, ông Nguyễn Thái V, Công ty N, Công ty N phải liên đới trả số tiền trên cho Công ty T 28% nhưng thực tế là 34,9% quyền lợi, tài sản trong dự án Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty T và Công ty B tương ứng với số tiền là 18.680.408.300đ và 24,89% (tương đương tỷ lệ phần đất mua để góp vốn liên doanh chưa thanh toán) trong đó có 72% nhưng thực tế 65,1% của phần quyền lợi, tài sản dự án

của Công ty B trong Hợp đồng hợp tác giữa Công ty T và Công ty B tương ứng số tiền 11.955.995.100đ. Tổng cộng yêu cầu 30.636.364.000đ. Xét thấy căn cứ Hợp đồng hợp tác trong đó có nêu rõ tỷ lệ phần trăm và quyền thừa hưởng tỷ lệ góp vốn nên khi Công ty B ký chuyển nhượng cho Công ty N toàn bộ dự án với giá 19.000.000.000đ (Công ty B do ông Nguyễn Thái V đã nhận đủ tiền) mà không thông báo và chia lợi nhuận cho Công ty T là vi phạm Hợp đồng hợp tác. Do đó Công ty T yêu cầu chia lợi nhuận 19.000.000.000đ tương ứng số tiền 5.320.000.000đ là có căn cứ, cần buộc Công ty B và ông Nguyễn Thái V phải liên đới hoàn trả cho Công ty T số tiền này.

- Đối với kháng cáo của Công ty T yêu cầu Công ty N và Công ty N phải liên đới trả số tiền cho Công ty T, tổng cộng 30.636.364.000đ: Xét thấy tại phiên tòa Công ty T yêu cầu định giá lại 9,7588ha đất mà Công ty B đã bán cho Công ty N với số tiền 19.000.000.000đ, đây là tài sản hợp tác kinh doanh giữa Công ty T và Công ty B. Tòa sơ thẩm chưa giải quyết yêu cầu khởi kiện về phần 1.408.410.000đ tương đương khoảng 18% mà Công ty B do ông Nguyễn Thái V đại diện chưa thanh toán tiền đất. Tại phiên tòa, Công ty B và ông Nguyễn Thái V có đơn yêu cầu tính thời hiệu nhưng chưa được xem xét. Xét thấy đây là những tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa cấp phúc thẩm, mà cấp sơ thẩm chưa xem xét nên không thể không thể khắc phục được. Để đảm bảo quyền lợi ích các bên cần phải hủy án giao về cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Từ những phân tích trên, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2016 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, hủy án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, người vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc được triệu tập hợp lệ, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về xác định loại tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của Công ty T đối với Công ty B có cơ sở xác định đây là tranh chấp nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng và thực hiện Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa hai Công ty có đăng ký kinh doanh với nhau và việc xác lập quan hệ hợp đồng đều vì mục đích lợi nhuận nên xác định đây là tranh chấp kinh doanh thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Án sơ thẩm xác định đây là tranh chấp dân sự theo quy định tại khoản 3, khoản 8 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là chưa chính xác, tuy nhiên sai sót này không ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc giải quyết vụ án nhưng Tòa sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Ông V cho rằng ngày 24/7/2008 khi Công ty T bị thu hồi Giấy phép khai thác dẫn đến dự án không thể tiếp tục thực hiện nên

Hợp đồng hợp tác đã chấm dứt hiệu lực và thời hạn khởi kiện liên quan đến hợp đồng này là 03 năm theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015. Vì vậy ngày 25/7/2011 Công ty T khởi kiện là đã hết thời hiệu. Xét thấy, tại mục 14.4 Điều 12 của Hợp đồng hợp tác số 02 ngày 24/11/2006 thì Công ty T và Công ty B thỏa thuận trường hợp chấm dứt hợp đồng khi “*Nếu chính quyền có ra những quyết định trưng mua, giải tỏa toàn bộ, từng phần các hạng mục/công trình dự án theo quy hoạch của nhà nước thì các bên sẽ được nhận bồi thường theo tỷ lệ sau khi đã hoàn trả nghĩa vụ tài chính với các bên thứ ba và Hợp đồng này sẽ chấm dứt hiệu lực*”. Theo thỏa thuận này thì trường hợp Công ty T bị thu hồi Giấy phép khai thác đất ngày 24/7/2008 không làm chấm dứt Hợp đồng hợp tác giữa các bên nên Hợp đồng này vẫn còn hiệu lực. Đến năm 2019, Công ty B chuyển nhượng toàn bộ dự án cho Công ty N bao gồm phần vốn góp theo thỏa thuận của Công ty T nhưng không thanh toán lại giá trị vốn góp cho Công ty T mới xâm phạm đến quyền, nghĩa vụ của Công ty T. Do đó, năm 2019 Công ty T khởi kiện là còn thời hiệu.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[4] Công ty T kháng cáo yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm tính lại giá trị quyền lợi, tài sản dự án hiện tại của Hợp đồng hợp tác số 02 ngày 24/11/2006 giữa Công ty T với Công ty B, yêu cầu Công ty N và Công ty B phải có trách nhiệm liên đới cùng Công ty B và cá nhân ông Nguyễn Thái V bồi thường theo yêu cầu khởi kiện của Công ty T. Ông Nguyễn Thái V kháng cáo yêu cầu Công ty T trả 4.007.995.400đ, số tiền này được quy đổi theo giá đất tại thời điểm giao dịch (210.000.000đ/ha) thành 19ha, tính theo giá trị đất nơi chuyển nhượng tại thời điểm xét xử là 43.000.000.000đ. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[5] Công ty T và Công ty B đều thừa nhận có ký Hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/10/2006 và Hợp đồng hợp tác số 02 ngày 24/11/2006. Tuy nhiên Công ty B cho rằng Hợp đồng hợp tác vô hiệu vì không có thật và không thực hiện trên thực tế, giả tạo cho việc thực hiện Bản cam kết kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng. Xét thấy: Theo bút ký xác nhận của ông Nguyễn Thái V ở mặt sau của Văn bản số 02/2007 ngày 30/01/2007 (Bút lục 182) có nội dung: “...theo như thỏa thuận trước đây B và T liên doanh khai thác, việc chậm trễ này sẽ gây thiệt hại cho các bên liên doanh...B sẽ cố gắng nỗ lực của mình giải quyết sớm những khó khăn trên”, Biên bản đối chất ngày 13/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà (Bút lục 591) thể hiện ý kiến của ông Nguyễn Thái V “ký hợp đồng hợp tác để ông P (Công ty T) góp 28% gồm các chi phí làm đường, đóng thuế tài nguyên, chi phí thăm dò môi trường, còn bên ông V (Công ty B) góp vốn là chi phí đền bù cho các hộ dân, chi phí thuế trước bạ, chi phí ký quỹ khai thác, môi trường”, những điều này đồng nghĩa với việc ông V thừa nhận có việc góp vốn và thực tế theo các hoá đơn, chứng từ thanh toán phí làm bờ bao mỏ đất, phí làm đường thi công khai thác mỏ,... do Công ty T cung cấp để chứng minh Công ty T có thực hiện công việc như thỏa thuận trong Hợp đồng hợp tác nên có cơ sở xác định việc góp vốn là có thật, ông V cho rằng Hợp đồng hợp tác giả tạo và yêu cầu vô hiệu hợp đồng này là không có căn cứ. Do Hợp đồng

chuyển nhượng và Hợp đồng hợp tác được ký kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên là căn cứ để xem xét giải quyết quyền và nghĩa vụ của các bên.

[6] Công ty T xác định nội dung Hợp đồng hợp tác là Công ty T góp 28% và Công ty B góp 72% tương ứng quyền sử dụng đất theo đơn giá 580.000.000đ/m². Hội đồng xét xử xét thấy: Theo nội dung Hợp đồng chuyển nhượng và cam kết ngày 01/11/2006 thì đơn giá 580.000.000đ/ha là giá trị của quyền sử dụng đất và quyền khai thác của dự án, Công ty B có toàn quyền quyết định đối với toàn bộ dự án còn Công ty T chỉ là đơn vị thực hiện thủ tục pháp lý cho Công ty B và không còn quyền lợi gì trong dự án. Ngày 24/11/2006, hai bên ký kết Hợp đồng hợp tác với tỷ lệ góp vốn theo hợp đồng là Công ty T góp 28% gồm các chi phí làm đường, đóng thuế tài nguyên, chi phí thăm dò môi trường, còn Công ty B góp 72% là chi phí đền bù cho các hộ dân, chi phí thuế trước bạ, chi phí ký quỹ khai thác, môi trường. Như vậy thời điểm này Hợp đồng chuyển nhượng đã chấm dứt nên đơn giá 580.000.000đ/m² không được áp dụng cho Hợp đồng hợp tác, Công ty T cho rằng Công ty B lấy giá trị nhận chuyển nhượng 5.658.410.400đ để góp vốn tương đương phần diện tích 9,755ha là không có căn cứ.

[7] Theo Bản đối chiếu và xác nhận vốn đầu tư ngày 02/5/2007 (Bút lục 178) thì tổng giá trị dự án là 6.934.535.400đ, trên diện tích thực tế là 9,75588ha, trong đó bao gồm các khoản: đóng thuế tài nguyên môi trường 200.000.000đ, chi phí làm đường thi công 1.476.000.000đ, chi phí làm bờ bao mỏ đất 447.000.000đ, chi phí đền bù giải toả đất 4.753.000.000đ và chi phí đóng thuế chuyển quyền sử dụng đất 58.535.400đ. Công ty B cho rằng toàn bộ số tiền này do Công ty B thanh toán, còn Công ty T xác định Công ty B chỉ góp 4.250.000.000đ. Hội đồng xét xử xét thấy: Đối với khoản đóng thuế tài nguyên môi trường, chi phí làm đường thi công, chi phí làm bờ bao mỏ đất, theo Biên bản đối chiếu và xác nhận vốn đầu tư ngày 02/5/2007 thì những khoản này không ghi rõ ai đã thanh toán, tuy nhiên theo thoả thuận của Hợp đồng hợp tác thì đây là những khoản nằm trong phạm vi công việc của Công ty T, Công ty T cũng cung cấp được một số hoá đơn, chứng từ, hợp đồng chứng minh mình chi trả, do đó xác định những khoản này do Công ty T thanh toán. Riêng đối với chi phí đền bù giải toả đất và chi phí đóng thuế chuyển quyền sử dụng đất, theo thoả thuận thì đây là công việc của Công ty B, tuy nhiên Công ty T cung cấp được một số hoá đơn, chứng từ chứng minh Công ty T chi 503.000.000đ tiền đền bù giải toả đất và 58.536.400đ tiền thuế chuyển quyền sử dụng đất, như vậy có cơ sở xác định Công ty B đã chi trả 4.250.000.000đ, điều này cũng phù hợp với Biên bản thanh toán ngày 30/01/2007 (Bút lục số 176) xác định Công ty B đã thanh toán 4.250.000.000đ. Do số tiền 200.000.000đ đóng thuế tài nguyên môi trường và 58.535.400đ tiền thuế chuyển quyền sử dụng đất, Công ty T trình bày đã được nhận lại nên không tính trong tổng chi phí thực tế phát sinh của Dự án. Như vậy tổng cộng số tiền thực tế các bên đã góp là 6.676.000.000đ, trong đó Công ty B đã góp 4.250.000.000đ (chi phí bồi thường giá trị đất) tương đương

63,66% giá trị thực tế của dự án, Công ty T đã góp 2.426.000.000đ (gồm chi phí làm đường thi công là 1.476.000.000đ, chi phí làm bờ bao mỏ đất là 447.000.000đ, chi phí bồi thường giá trị đất dư là 503.000.000đ) tương đương 36,34% giá trị thực tế của dự án.

[8] Theo tiểu mục 5.1.1 Mục 5 Điều 5 của Hợp đồng hợp tác thể hiện: “*Bên A góp 28% bằng chi phí làm đường khai thác, đóng thuế tài nguyên dự kiến khai thác, chi phí thăm dò và đánh giá môi trường, tỷ lệ nắm giữ là hai mươi tám phần trăm quyền lợi*”. Điều 5.1.2 của hợp đồng thể hiện “*Bên B (Công ty B) góp bằng tiền mặt cho chi phí đền bù cho các hộ dân, 350.000.000đồng/ha chi phí thuế thu tục, thuế trước bạ, chi phí ký quỹ khai thác môi trường, tỷ lệ nắm giữ 72% tài sản/quyền lợi*”. Hợp đồng hợp tác xác định tỷ lệ góp vốn dựa trên công việc các bên phải thực hiện khi hoàn thành Dự án chứ không xác định số tiền cụ thể các bên phải góp. Tuy nhiên, ngày 24/7/2008, Công ty T đã bị thu hồi giấy phép khai thác do Công ty B đang thế chấp các GCNQSDĐ nên Dự án không được triển khai tiếp cho đến khi Công ty N nhận chuyển nhượng dự án từ Công ty B. Do đó, không thể căn cứ trên tỷ lệ góp vốn 28% và 72% như Hợp đồng hợp tác đã thể hiện mà cần phải căn cứ trên giá trị vốn góp các bên đã góp trên số tiền thực tế đã chi cho Dự án, theo đó vốn góp theo thực tế của Công ty T là 36,34% và Công ty B là 63,66%. Vì vậy Công ty T khởi kiện yêu cầu được nhận $28\% + (72\% - 51,1\%) = 45,9\%$ giá trị dự án là không có cơ sở chấp nhận.

[9] Năm 2016, Công ty B thực hiện chuyển nhượng toàn bộ dự án cho Công ty N với giá 19.000.000.000đ nhưng không thanh toán lại cho Công ty T về phần vốn góp đã đầu tư vào dự án nên Công ty T yêu cầu hoàn trả phần vốn góp là có căn cứ. Tuy nhiên Công ty T yêu cầu ông V, Công ty B, Công ty N, Công ty N liên đới hoàn trả 45,9% vốn góp trên khoản tiền Công ty N chuyển nhượng cho Công ty N là không có cơ sở. Bởi tỷ lệ phần vốn góp của Công ty T trong dự án chỉ có 36,34%. Việc Công ty B chuyển nhượng cho Công ty N vào năm 2016 mặc dù không có ý kiến của Công ty T nhưng năm 2019 khi Công ty B khởi kiện yêu cầu Công ty N thanh toán số tiền còn nợ phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng thì Công ty T cũng được tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng Công ty T cũng không có ý kiến gì đối với giao dịch giữa Công ty B với Công ty N. Mặc khác, phía Công ty N sau khi nhận chuyển nhượng dự án từ Công ty B đã tiến hành các thủ tục cần thiết để được cấp Giấy phép khai thác khoáng sản vào ngày 29/12/2017, đến năm 2018 Công ty N lập Hợp đồng chuyển nhượng lại cho Công ty N và Công ty N được cấp giấy phép khai thác sau khi nhận chuyển nhượng nên việc Công ty T yêu cầu hoàn trả giá trị phần vốn góp vào dự án theo giá chuyển nhượng giữa Công ty N với Công ty N là không có căn cứ chấp nhận. Công ty B là người giao kết hợp đồng với Công ty N, ông V là người nhận tiền nên cần buộc Công ty B và ông V liên đới phải hoàn trả cho Công ty T giá trị phần vốn góp thực tế tương ứng với tỷ lệ 36,34% trên số tiền chuyển nhượng 19.000.000.000đ là 6.904.600.000đ.

[10] Ông V cho rằng giá đất trong Dự án mới được 580.000.000đ/ha, còn trường hợp này do do Công ty T không thực hiện đúng thỏa thuận như không làm thủ tục để chuyển quyền khai thác mỏ đất, không giao đủ đất, Dự án không được cấp phép nên thực chất giá trị đất mà ông V nhận chuyển nhượng của Công ty T là: $300.000.000đ \times 97.558,8 \text{ m}^2 = 2.926.540.000đ$ nhưng số tiền ông V đã thanh toán dư là: $6.934.535.400đ - 2.926.540.000đ = 4.007.995.400đ$, nên Công ty T có trách nhiệm trả cho ông V số tiền 4.007.995.400đ, số tiền này được quy đổi theo giá đất tại thời điểm giao dịch (210.000.000đ/ha) thành 19h tương ứng 43.000.000.000đ. Hội đồng xét xử xét thấy diện tích đất chuyển nhượng thực tế là 9,7558ha tương ứng 5.658.410.400đ, Công ty B chỉ thanh toán cho Công ty T 4.250.000.000đ, còn nợ 1.408.410.000đ chưa thanh toán nên ông V cho rằng Công ty T giao thiếu đất là không có cơ sở, hơn nữa sau đó Công ty B đề nghị Công ty T góp vốn kinh doanh và hai bên đã ký kết Hợp đồng hợp tác nên Hợp đồng chuyển nhượng đã chuyển hoá thành Hợp đồng hợp tác. Ông V cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh phía Công ty T không thực hiện các hạng mục cần thiết để được cấp Giấy phép khai thác như làm đường, làm bờ bao, khoan địa chất, thuế tài nguyên và môi trường, đền bù giải tỏa đất, đóng thuế chuyển quyền sử dụng đất cũng như không chứng minh được giá chuyển nhượng là 300.000.000đ/ha. Trong khi thực tế Công ty T đã được cấp phép khai thác theo Quyết định số 1426 ngày 22/5/2006 của UBND tỉnh Long An nên có cơ sở xác định Công ty T đã thực hiện các hạng mục nêu trên để được cấp phép khai thác đất. Do đó không chấp nhận ý kiến của ông V về việc xác định lại giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000.000đ/ha để yêu cầu Công ty T trả số tiền 4.007.995.400đ, quy đổi theo giá đất tại thời điểm giao dịch (210.000.000đ/ha) thành 19ha, tính theo giá trị đất nơi chuyển nhượng tại thời điểm xét xử là 43.000.000.000đ.

[11] Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị hủy án với lý do Công ty T yêu cầu định giá lại đối với phần đất 9,755ha và xử lý số tiền 1.408.410.000đ mà Công ty B chưa thanh toán. Hội đồng xét xử xét thấy như đã nhận định ở trên thì Hợp đồng chuyển nhượng đã được chuyển hóa thành Hợp đồng hợp tác nên chỉ căn cứ Hợp đồng hợp tác để giải quyết quyền lợi và nghĩa vụ của các bên chứ không căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng. Hơn nữa, năm 2019 khi ông V khởi kiện Công ty N yêu cầu thanh toán tiền còn thiếu phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng dự án thì Công ty T cũng được tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và Công ty T cũng không có ý kiến gì đối với việc chuyển nhượng này. Do đó, quyền lợi theo tỷ lệ góp vốn của các bên sẽ được căn cứ vào đơn giá chuyển nhượng giữa Công ty B với Công ty N. Vì vậy không cần thiết thẩm định giá đối với phần đất này theo giá trị hiện nay.

[12] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nhận một phần kháng cáo của Công ty T, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thái V, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Công ty T phải chịu 131.717.926đ án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về kinh doanh, thương mại có giá ngạch trên số tiền yêu cầu không được chấp nhận (30.622.526.500đ – 6.904.600.000đ = 23.717.926.500đ). Công ty B phải chịu 57.452.300đ án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về kinh doanh, thương mại không có giá ngạch trên 1/2 nghĩa vụ phải liên đới với ông Nguyễn Thái V thanh toán cho Công ty T (6.904.600.000đ). Ông Nguyễn Thái V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về kinh doanh, thương mại trên số tiền yêu cầu không được chấp nhận (43.000.000.000đ) và ½ nghĩa vụ mà ông V và Công ty B phải liên đới thanh toán cho Công ty T, tuy nhiên do ông V là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty T không phải chịu án phí phúc thẩm do một phần kháng cáo được chấp nhận, ông Nguyễn Thái V được miễn án phí phúc thẩm do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thái V.

Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty TNHH T.

Sửa Bản án sơ thẩm số: 13/2022/KDTM-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Căn cứ các Điều 30, 35, 39, 147, 148 và 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 728, 731 và 732 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 280, 433, 440, 468, 504, 507, 512 và 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 306 Luật Thương mại năm 2005; các Điều 12, 26 và 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T về việc “Tranh chấp hợp đồng đầu tư quyền khai thác mỏ đất & HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng và Dịch vụ Địa ốc B và ông Nguyễn Thái V.

Buộc Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng và Dịch vụ Địa ốc B liên đới cùng ông Nguyễn Thái V trả cho Công ty TNHH T số tiền 6.904.600.000đ (sáu tỷ, chín trăm lẻ bốn triệu, sáu trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 306 Luật Thương mại năm 2005.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện Công ty TNHH T về việc “Tranh chấp hợp đồng đầu tư quyền khai thác mỏ đất & HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng và Dịch vụ Địa ốc B, ông Nguyễn Thái V, Công ty TNHH Tư vấn và đầu tư N, Công ty TNHH N, cụ thể đối với yêu cầu buộc Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng và Dịch vụ Địa ốc B, ông Nguyễn Thái V, Công ty TNHH Tư vấn và đầu tư N, Công ty TNHH N liên đới trả cho Công ty TNHH T với tổng số tiền 23.717.926.500đ (hai mươi ba tỷ, bảy trăm mười bảy triệu, chín trăm hai mươi sáu nghìn, năm trăm đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập đối với ông Nguyễn Thái V về việc yêu cầu Công ty TNHH T hoàn trả giá trị đối với phần diện tích đất giao còn thiếu với số tiền 43.000.000.000đ (bốn mươi ba tỷ đồng).

4. Về án phí sơ thẩm:

- Buộc Công ty TNHH T phải chịu 131.717.926đ (một trăm ba mươi một triệu, bảy trăm mười bảy triệu, chín trăm hai mươi sáu đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về kinh doanh, thương mại có giá ngạch. Khấu trừ 59.660.000đ (năm mươi chín triệu, sáu trăm sáu mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0004797 ngày 26/02/2020 và 0006797 ngày 08/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, Công ty TNHH T còn phải nộp tiếp 72.057.926đ (bảy mươi hai triệu, không trăm năm mươi bảy nghìn, chín trăm hai mươi sáu đồng).

- Buộc Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng và Dịch vụ Địa ốc B phải chịu 57.452.300đ (năm mươi bảy triệu, bốn trăm năm mươi hai nghìn, ba trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về kinh doanh, thương mại có giá ngạch.

- Ông Nguyễn Thái V được miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về kinh doanh, thương mại có giá ngạch.

5. Về án phí phúc thẩm:

- Công ty TNHH T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm đối với tranh chấp về kinh doanh, thương mại. Hoàn trả cho Công ty TNHH T 2.000.000đ (hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000111 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

- Ông Nguyễn Thái V được miễn án phí dân sự phúc thẩm đối với tranh chấp về kinh doanh, thương mại.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc