TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 18/2024/KDTM-PT
Ngày 24-04-2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Trí Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Công Lực

Ông Nguyễn Đắc Cường

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Khang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Xông – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh, thương mại thụ lý số 07/2024/TLPT-KDTM ngày 20/02/2024 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 28/2023/KDTM-ST ngày 13/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2024/QĐPT-KDTM ngày 28 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần S; địa chỉ: số D, đường D, khu dân cư P, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Khắc H, sinh năm 1983; địa chỉ: thị trấn T, huyện N, tỉnh Hà Tĩnh; địa chỉ liên lạc: lô N, ngõ A, khu đô thị V, xóm B, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An (văn bản ủy quyền ngày 15/9/2022) và ông Phan Phương B; địa chỉ: khối C, phường T, thành phố V, tỉnh Nghệ An (văn bản ủy quyền ngày 15/02/2023), ông H có mặt, ông B vắng mặt.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH E; địa chỉ: khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Vũ Đức D; địa chỉ: phòng B, tòa nhà L Vinhomes G, số B T, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh – là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 01/6/2023), có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty TNHH E.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 08/9/2020 Công ty Cổ phần S (viết tắt là Công ty S) và Công ty TNHH E (viết tắt là Công ty E1) ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 303, tờ bản đồ số 13, diện tích 3.946,2m^2, tại khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 391524 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/11/2014. Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, giá chuyển nhượng là 42.942.000.000 đồng nhưng hai bên thống nhất lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng và hóa đơn giá trị gia tăng là 15.000.000.000 đồng.

Ngày 10/9/2020, Công ty S đã chuyển tiền đặt cọc 10.000.000.000 đồng vào số tài khoản 24007009387 do Công ty TNHH E mở tại Ngân hàng TNHH MTV S1. Ngày 20/5/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B có Công văn số 1862/STNMT-CCQLĐĐ về việc thẩm định điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuê để thực hiện dự án của Công ty S.

Ngày 26/05/2021 và ngày 04/6/2021, Công ty TNHH E có công văn đề xuất thanh toán gửi Công ty S đề nghị thanh toán số tiền lần 2 là 15.000.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản qua số tài khoản ông Park Jin K, tại Ngân hàng S1, chi nhánh B1. Ngày 14/6/2021, Công ty S có văn bản phúc đáp đề nghị Công ty E1 gửi bổ sung trích lục bản đồ địa chính của thửa đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và bản xác nhận nghĩa vụ thuế của Công ty E1. Ngày 23/6/2021, Công ty E1 có thông báo cho Công ty S về việc đã cung cấp bản sao bản trích lục địa chính và văn bản xác nhận nghĩa vụ thuế. Ngày 14/7/2021, Công ty E1 tiếp tục có công văn đề nghị thanh toán và thông báo sẽ đơn phương chấm dứt hợp đồng nếu Công ty S không thanh toán hoặc không có văn bản trả lời về thời gian thanh toán cụ thể. Các ngày 22/7/2021 và ngày 16/8/2021, Công ty S tiếp tục có các văn bản phản hồi về việc đề nghị thanh toán của Công ty E1, lý do chưa thanh toán do việc chậm trễ của Công ty E1 trong việc cung cấp văn bản của các cơ quan có liên quan đến việc chuyển nhượng. Ngày 14/9/2021, Công ty E1 tiếp tục gửi văn bản đề nghị thanh toán số tiền lần 2. Cùng ngày Công ty S có văn bản phản hồi đề nghị Công ty E1 thông tin chuyển khoản, đơn vị thụ hưởng, ngân hàng để Công ty S chủ động thanh toán khi Công ty E1 hoàn tất các thủ tục theo hợp đồng. Ngày 27/10/2021, Công ty S có công văn phản hồi đề nghị sắp xếp, gặp mặt để làm việc giữa lãnh đạo 02 công ty. Ngày 04/11/2021, Công ty S có Công văn số 68/2021/CV-SMBD thể hiện nội dung: Công ty S nhận được email

từ K từ chối đề nghị gặp mặt giữa lãnh đạo các bên; tại công văn này Công ty S tiếp tục đề nghị gặp mặt giữa lãnh đạo 02 công ty để giải quyết các vấn đề liên quan đến Hợp đồng đặt cọc ngày 08/9/2020. Ngày 16/11/2021, Công ty E1 có văn bản thông báo về việc đơn phương thanh lý hợp đồng với lý do Công ty S đã vi phạm điều khoản thanh toán. Ngày 29/11/2021, Công ty S có văn bản phản hồi về việc thanh lý hợp đồng, không đồng ý thanh lý hợp đồng và đề nghị tiếp tục thực hiện đúng hợp đồng; đề nghị Công ty E1 có phản hồi về những vướng mắc mà Công ty S đã đưa ra; đề nghị cuộc gặp gỡ của lãnh đạo 02 bên công ty để giải quyết, tháo gỡ vướng mắc. Ngày 14/12/2021, Công ty S tiếp tục có văn bản gửi Công ty E1 đề nghị viết hoá đơn GTGT đủ số tiền theo quy định pháp luật và hoàn thiện hồ sơ, thủ tục để công ty S chuyển trả tiền. Ngày 28/12/2021, Công ty S tiếp tục có văn bản gửi Công ty E1 về việc viết hoá đơn đúng số tiền chuyển nhượng. Ngày 21/02/2022, Công ty S thông báo huỷ hợp đồng với lý do nội dung thoả thuận tại khoản 3 Điều 2 của hợp đồng trái quy định pháp luật. Công ty S đã nhiều lần yêu cầu 02 bên gặp gỡ để thoả thuận lại nội dung này nhưng phía Công ty E1 không chấp nhận; đề nghị công ty E1 hoàn trả số tiền cọc 10.000.000.000 đồng. Ngày 25/6/2022 và ngày 05/7/2022, Công ty S có thông báo về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng và đề nghị Công ty TNHH E trả lời trước ngày 10/07/2022. Tuy nhiên, quá thời hạn này, Công ty TNHH E không có văn bản trả lời. Do đó, theo đơn khởi kiện Công ty S khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương giải quyết các vấn đề sau:

1. Tuyên Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 08/9/2020 giữa Công ty TNHH E và Công ty S vô hiệu một phần. Cụ thể: khoản 2, Điều 2, Hợp đồng đặt cọc ký ngày 08/9/2020 vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu.

2. Buộc Công ty TNHH E tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với thửa đất số 303, tờ bản đồ số 13, diện tích: 3.946,2m^2, tại Khu phố A, phường A, thành phố T, Tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 391524 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/6/2017 cho Công ty S đúng quy định của pháp luật (như nhận tiền thanh toán bằng hình thức chuyển tiền vào tài khoản Công ty TNHH E; ký kết hợp đồng chuyển nhượng và xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho Công ty S đúng với giá trị thực mà hai bên đã thỏa thuận là 42.942.000.000 đồng).

Tại phần tranh tụng tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty S đồng ý chấm dứt Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 08/9/2020 giữa Công ty TNHH E và Công ty S theo yêu cầu phản tố của Công ty TNHH E; đồng thời yêu cầu Công ty TNHH E phải trả lại số tiền cọc 10.000.000.000 đồng đã nhận và phạt cọc 10.000.000.000 đồng; tổng cộng là 20.000.000.000 đồng.

- Theo đơn phản tố, các bản ý kiến, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn về thời gian, nội dung hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/9/2020 mà hai bên đã ký kết.

Ngày 20/05/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ban hành Văn bản số 1862/STNMT-CCQLĐĐ về việc thẩm định điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản.

Ngày 26/05/2021, Công ty E1 gửi đề xuất thanh toán số 265/2021/NNNT yêu cầu Công ty S thanh toán 15.000.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc. Do Công ty S không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Đề xuất thanh toán số 265/2021/NNNT, Công ty E1 liên tục gửi các Thông báo đề nghị thanh toán đến Semec yêu cầu Công ty S thanh toán lần 2 theo đúng Điều 2.3 của hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, Công ty S không có thiện chí thực hiện nghĩa vụ và 04 lần liên tục đưa ra các lý do để từ chối thanh toán theo các văn bản lần lượt vào các ngày 14/06/2021, ngày 22/07/2021, ngày 16/08/2021, ngày 14/09/2021, ngày 04/11/2021 với các lý do không phù hợp với thực tế, thỏa thuận các bên và quy định pháp luật nhằm né tránh nghĩa vụ thanh toán cho Công ty E1, cụ thể như sau:

- Công ty S yêu cầu Công ty E1 thực hiện trích lục bản đồ địa chính của thửa đất được cơ quan nhà nước phê duyệt và cung cấp xác nhận nghĩa vụ thuế của Công ty E1 làm cơ sở thanh toán.

- Công ty S cho rằng Công ty E1 đã chậm trễ trong việc gửi Biên bản của cơ quan có thẩm quyền về việc chuyển nhượng, dẫn đến việc Công ty S chậm trễ thanh toán.

- Công ty S viện dẫn dịch bệnh C và giãn cách xã hội nên chưa thanh toán cho Công ty E1.

- Công ty S viện dẫn chưa có cơ sở thanh toán cho Công ty E1 bằng hình thức thanh toán chuyển khoản từ Công ty S vào tài khoản cá nhân ông Park Jin K do chưa có sự thống nhất từ một số lãnh đạo và bộ phận kế toán của Công ty S.

Công ty E1 cho rằng các lý do nêu trên của Công ty S là không chính xác, bởi lẽ ngay sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc, ngày 09/9/2020, Công ty E1 đã ký kết hợp đồng tư vấn với Công ty TNHH S tiến hành thủ tục thẩm định điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuê để thực hiện dự án của Công ty S. Công ty E1 cũng đã cung cấp toàn bộ thông tin, hồ sơ để Công ty TNHH S nhanh chóng tiến hành thủ tục. Như vậy, Công ty E1 đã hoàn thành trách nhiệm theo thỏa thuận. Ngoài ra, theo Điều 3.6 hợp đồng đặt cọc, Công ty S cũng phải có trách nhiệm phối hợp với đơn vị tư vấn để hoàn tất thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất trong thời hạn 150 ngày làm việc nên Công ty S cũng phải có trách nhiệm liên quan đến thủ tục thẩm định điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuê. Đồng thời, việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ban hành văn bản thẩm định chậm trễ hơn so với

thời gian dự kiến thỏa thuận của các bên là hoàn toàn khách quan, không phải do lỗi của Công ty E1.

Theo đó, trong trường hợp nếu Công ty S cho rằng dịch bệnh Covid là sự kiện bất khả kháng dẫn đến việc chậm thanh toán thì Công ty S phải cung cấp bằng chứng cụ thể chứng minh được vì lý do Covid nên Công ty S bị ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh, từ đó không thể đáp ứng đủ tài chính để thanh toán cho Công ty E1, dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Tuy nhiên, Công ty S không chứng minh được dịch Covid-19 là sự kiện bất khả kháng dẫn đến việc chậm thanh toán theo hợp đồng đặt cọc.

Đối với đề xuất thanh toán của Công ty E1 yêu cầu Công ty S thanh toán số tiền cọc lần 2 vào tài khoản cá nhân ông Park Jin K chỉ là một đề xuất đơn phương từ phía Công ty E1 do tại thời điểm thanh toán đợt 2 tỉnh Bình Dương nói chung và thành phố T xảy ra dịch bệnh Covid – 19 nên không thể gặp trực tiếp để thanh toán tiền mặt theo thỏa thuận. Nếu Công ty S không chấp nhận theo đề xuất của Công ty E1 thì Công ty S vẫn có thể thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hình thức chuyển khoản qua tài khoản của Công ty E1 theo đúng với Điều 2.3 của hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, Công ty S lại từ chối không thực hiện nghĩa vụ thanh toán của mình theo hợp đồng đặt cọc với các lý do không hợp lý như đã phân tích nêu trên. Đồng thời, đến tháng 10/2021 đã hết giãn cách xã hội và Công ty E1 đã có văn bản đề nghị Công ty S thanh toán số tiền lần 2 nhưng Công ty S vẫn không thanh toán.

Ngoài ra tại Công văn số 37/CV-SEMEC.BD ngày 22/07/2021, Công văn số 16/CV-SEMEC.BD ngày 16/08/2021, Công văn số 27/CV-SEMEC.BD ngày 14/09/2021 Công ty S phản hồi cho Công ty E1 thì Công ty S cho rằng vì dịch bệnh nên các đối tác chậm trễ thanh toán cho Công ty S nên ảnh hưởng đến tài chính của Công ty S. Công ty E1 cho rằng đây là lý do chính mà Công ty S vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Công ty E1. Chính vì vậy, các lý do khác mà Công ty S đưa ra đều không thuyết phục và không có căn cứ cho việc chậm trễ thực hiện nghĩa vụ của Công ty S đối với Công ty E1. Do đó, Công ty E1 yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/9/2020 được ký giữa Công ty TNHH E và Công ty S.

- Tuyên Công ty TNHH E được toàn quyền sở hữu số tiền cọc 10.000.000.000 đồng mà Công ty S đã thanh toán cho Công ty TNHH E.

Bản án sơ thẩm số 28/2023/KDTM-ST ngày 13/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần S đối với bị đơn Công ty TNHH E về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH E về việc yêu chấm dứt Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/9/2020 được ký giữa Công ty TNHH E và Công ty Cổ phần S.

- Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Cổ phần S và Công ty TNHH E về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 08/9/2020 giữa Công ty TNHH E và Công ty cổ phần S.

- Buộc Công ty TNHH E có trách nhiệm trả cho Công ty Cổ phần S số tiền cọc là 10.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc 10.000.000.000 đồng, tổng cộng là 20.000.000.000 đồng (hai mươi tỷ đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên 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 và Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH E đối với nguyên đơn Công ty Cổ phần S về việc được toàn quyền sở hữu số tiền cọc 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng) mà Công ty Cổ phần S đã thanh toán.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quy định về thi hành án.

Ngày 12/01/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị số 08/QĐ-VKS-KDTM kháng nghị yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 20/12/2024, bị đơn Công ty TNHH E có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của đại diện bị đơn: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ý kiến của đại diện nguyên đơn: Không chấp nhận kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng không được các bên ký kết tại Văn phòng công chứng là do nguyên đơn không có khả năng thanh

toán tiền cọc lần 2 theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 2 hợp đồng đặt cọc. Nguyên đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nên hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện. Do đó, bị đơn ban hành thông báo đơn phương thanh lý hợp đồng để chấm dứt thực hiện hợp đồng đặt cọc là đúng quy định Điều 428 Bộ luật dân sự 2015. Xét lý do hủy hợp đồng của nguyên đơn đưa ra là không có căn cứ chấp nhận vì đây là hợp đồng đặt cọc, không phải hợp đồng chuyển nhượng. Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ, bị đơn kháng cáo đề nghị xem xét lại bản án sơ thẩm theo thủ tục phúc thẩm là có căn cứ chấp nhận, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị sửa án sơ thẩm là phù hợp chứng cứ có tại hồ sơ, đúng quy định pháp luật. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các đương sự thừa nhận việc Công ty E xác lập Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/9/2020 để chuyển nhượng cho Công ty S toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 303, tờ bản đồ số 13, diện tích 3.946,2m^2, tại khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 391524 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/11/2014. Ngày 10/9/2020, Công ty S đã chuyển tiền đặt cọc 10.000.000.000 đồng vào số tài khoản 24007001572 do Công ty TNHH E mở tại Ngân hàng TNHH MTV S1. Đây là các tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Công ty E kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương kháng nghị yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn với lý do nguyên đơn Công ty S vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong Hợp đồng đặt cọc ngày 08/9/2020. Công ty S không chấp nhận kháng cáo, kháng nghị vì cho rằng hợp đồng ngày 08/9/2020 vô hiệu một phần và Công ty E không tiếp tục thực hiện hợp đồng theo đúng quy định pháp luật nên phải trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc tổng cộng là 20.000.000.000 đồng.

Nội dung Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/9/2020 các bên đã thoả thuận: *"2.1 Giá chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với là 42.942.000.000 đồng.*

2.2 Hai bên thống nhất lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công

chứng và hóa đơn giá trị gia tăng là 15.000.000.000 đồng.

2.3 Phương thức thanh toán: Lần 01 đặt cọc 10.000.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản trong 05 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc; lần 2 số tiền 15.000.000.000 bằng hình thức tiền mặt trong 05 ngày kể từ ngày Công ty S có văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền; lần 3: Trong 20 ngày kể từ ngày Công ty E có văn bản cho phép chuyển nhượng của cơ quan có thẩm quyền, hai bên phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Văn phòng Công chứng. Thanh toán vào thời điểm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng chứng thực như sau: Thanh toán số tiền 5.000.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản và 12.942.000.000 đồng bằng hình thức tiền mặt". Như vậy, Hợp đồng đặt cọc ngày 08/9/2020 là biện pháp bảo đảm để hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1.

Theo khoản 2 Điều 3 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp quy định thu nhập từ việc chuyển nhượng bất động sản thuộc diện thu nhập chịu thuế. Theo quy định các khoản 3, 5 Điều 143 Luật Quản lý thuế 2019 quy định hành vi sau đây được coi là hành vi trốn thuế: *"3. Không xuất hóa đơn khi bán hàng hóa, dịch vụ theo quy định của pháp luật hoặc ghi giá trị trên hóa đơn bán hàng thấp hơn giá trị thanh toán thực tế của hàng hóa, dịch vụ đã bán. 5. Sử dụng chứng từ, tài liệu không phản ánh đúng bản chất giao dịch hoặc giá trị giao dịch thực tế để xác định sai số tiền thuế phải nộp, số tiền thuế được miễn, số tiền thuế được giảm, số tiền thuế được hoàn, số tiền thuế không phải nộp".* Việc hai bên chuyển nhượng đất và tài sản trên đất với giá thực tế là 42.942.000.000 đồng nhưng lại thống nhất lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng và ghi hóa đơn giá trị gia tăng là 15.000.000.000 đồng thấp hơn giá thực tế nêu trên sẽ dẫn đến thiếu số tiền thuế phải nộp nên đây là hành vi bị pháp luật nghiêm cấm. Mặt khác, điểm b khoản 1 Điều 9 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp sửa đổi số 32/2013/QH13 quy định doanh nghiệp được trừ khoản chi khi xác định thu nhập chịu thuế nếu đáp ứng điều kiện: *"b. Khoản chi có đủ hoá đơn, chứng từ theo quy định của pháp luật. Đối với hoá đơn mua hàng hoá, dịch vụ từng lần có giá trị từ hai mươi triệu đồng trở lên phải có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt, trừ các trường hợp không bắt buộc phải có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt theo quy định của pháp luật".* Theo quy định trên thì đối với những hóa đơn giá trị gia tăng có giá trị trên 20 triệu đồng thì bắt buộc phải có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt. Việc các bên thoả thuận thanh toán bằng hình thức tiền mặt trong lần thanh toán thứ 2 với số tiền 5.000.000.000 đồng, một phần của lần 3 với số tiền 12.942.000.000 đồng và không xuất hoá đơn giá trị gia tăng số tiền này đều là vi phạm quy định pháp luật. Theo Điều 5 Hợp đồng đặt cọc các bên thoả thuận: *"Các khoản thuế do Công ty E chịu trách nhiệm nộp và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Công ty S chịu trách nhiệm nộp theo quy định của pháp luật"*. Vì vậy, việc các bên thoả thuận ghi giá chuyển nhượng thấp so với giá thực tế, cùng với việc thanh toán một phần tiền chuyển nhượng bằng tiền mặt

đều nhằm mục đích trái pháp luật là giảm số tiền thuế, lệ phí mà lẽ ra các bên phải chịu theo quy định. Theo điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu".* Nguyên đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc ngày 08/9/2020 chỉ vô hiệu về thoả thuận ghi giảm giá trên hợp đồng chuyển nhượng khi công chứng và việc thanh toán bằng tiền mặt là không phù hợp quy định tại Điều 130 Bộ luật Dân sự năm 2015: *"Giao dịch dân sự vô hiệu từng phần khi một phần nội dung của giao dịch dân sự vô hiệu nhưng không ảnh hưởng đến hiệu lực của phần còn lại của giao dịch".* Các điều khoản ghi giá thấp hơn thực tế chuyển nhượng và thanh toán bằng tiền mặt sẽ ảnh hưởng đến các điều khoản chịu thuế, phí chuyển nhượng và lợi ích mà các bên thu được khi chuyển nhượng. Mặt khác, đây là những điều khoản chính của hợp đồng chuyển nhượng nên Hợp đồng đặt cọc ngày 08/9/2020 do hai bên xác lập là vô hiệu toàn bộ. Các bên không tiếp tục thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán tiền mặt, chưa phát sinh nghĩa vụ khai báo thuế liên quan đến các đợt thanh toán lần 2 và 3 nên Cục thuế tỉnh B không có cơ sở kết luận việc trốn thuế. Tuy nhiên, thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng đặt cọc ngày 08/9/2020 đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu không phụ thuộc vào việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng công chứng sau đó.

Hợp đồng đặt cọc ngày 08/9/2020 vô hiệu nên tất cả các văn bản, thông báo của hai bên nhằm mục đích tiếp tục thực hiện các điều khoản trái pháp luật trong hợp đồng này đều không có hiệu lực. Bị đơn kháng cáo, Viện kiểm sát kháng nghị cho rằng nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong Hợp đồng đặt cọc ngày 08/9/2020 nên bị đơn được quyền sở hữu số tiền cọc là không có cơ sở chấp nhận. Toà án cấp sơ thẩm nhận định bị đơn có lỗi không thực hiện hợp đồng từ đó buộc bị đơn phải chịu phạt cọc 10.000.000.000 đồng cũng không phù hợp vì hợp đồng vô hiệu.

[3] Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả hợp đồng vô hiệu: *"Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường".* Hợp đồng đặt cọc ngày 08/9/2020 vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập nên Công ty E phải hoàn trả ngay số tiền cọc 10.000.000.000 đồng cho Công ty S.

Ngày 21/2/2022, Công ty S có Thông báo số 21/2022/TB-SMBD về việc huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 08/9/2020 cho Công ty E với nội dung: *"...Do nhận thấy thoả thuận trong hợp đồng trái với quy định pháp luật nghiêm trọng, có nguy cơ bị truy cứu trách nhiệm hình sự về tội trốn thuế nên Công ty S quyết định huỷ hợp*

đồng, đề nghị Công ty E hoàn trả số tiền cọc 10.000.000.000 đồng cho Công ty S trước ngày 11/3/2022". Xét thông báo nêu trên của Công ty S thể hiện ý chí của nguyên đơn về việc huỷ hợp đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng, đề nghị Công ty E hoàn trả số tiền cọc 10.000.000.000 đồng cho Công ty S trước ngày 11/3/2022 là hoàn toàn phù hợp quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, Công ty E tiếp tục chiếm giữ số tiền tiền cọc 10.000.000.000 đồng của Công ty S sau ngày 11/3/2022 mà không được sự đồng ý của Công ty S, không phù hợp pháp luật là không ngay tình nên phải có trách nhiệm thanh toán lợi tức tương ứng với tiền lãi của số tiền cọc 10.000.000.000 đồng kể từ ngày 12/3/2022. Về mức lãi suất: theo Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *"1. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. 2. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này".* Như vậy, bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn tiền lãi từ ngày 12/3/2022 đến nay là 2.116.666.666 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, cả nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng phải chịu thiệt hại khi xác lập và thực hiện giao dịch chuyển nhượng. Hội đồng xét xử đã giải thích cho các đương sự quy định về hành vi trốn thuế, quy định về hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng, phân tích chứng cứ là hợp đồng các bên xác lập vô hiệu. Tuy nhiên, nguyên đơn không thay đổi yêu cầu khởi kiện, bị đơn không thay đổi yêu cầu phản tố, không chấp nhận Hợp đồng đặt cọc ngày 08/9/2020 vô hiệu nên không yêu cầu bồi thường thiệt hại trong vụ án. Vì vậy, các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại trong vụ án khác khi có đơn khởi kiện theo quy định pháp luật.

[4] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có cơ sở để chấp nhận một phần, quan điểm kháng nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa là có cơ sở để chấp nhận một phần.

[5] Về án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu do sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH E.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 08/QĐ-VKS-KDTM ngày 12/01/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

2. Sửa Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 28/2023/KDTM-ST ngày 13/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần S đối với bị đơn Công ty TNHH E về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH E đối với nguyên đơn Công ty Cổ phần S về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 08/9/2020 giữa Công ty TNHH E và Công ty cổ phần S là vô hiệu.

- Buộc Công ty TNHH E có trách nhiệm trả cho Công ty Cổ phần S số tiền cọc là 10.000.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán là 2.116.666.666 đồng. Tổng cộng là 12.116.666.666 đồng (mười hai tỷ một trăm mười sáu nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên 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 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2.3. Về chi phí tố tụng: Công ty Cổ phần S phải chịu 1.000.000 đồng tiền chi phí tố tụng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp (Công ty Cổ phần S đã chấp hành xong).

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty TNHH E phải nộp số tiền 120.116.667 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí (phản tố) đã nộp 3.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004278 ngày 05/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương. Công ty TNHH E còn phải nộp số tiền là 117.116.667 đồng (một trăm mười bảy triệu một trăm mười sáu nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

- Công ty Cổ phần S phải nộp số tiền 115.833.333 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng 65.000.000 đồng theo hai Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000454 ngày 22/9/2022 và số 0004012 ngày 23/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương. Công ty Cổ phần S còn phải nộp số tiền là 50.833.333 đồng (năm mươi triệu tám trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

3. Án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Công ty TNHH E không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T hoàn trả cho Công ty TNHH E tiền

tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 2.000.000 (hai triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001021 ngày 25/12/2023.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo qui 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân thành phố T;
- Chi cục Thi hành án thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa KT, HCTP.

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

Phan Trí Dũng