

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 41/2023/DS-PT

Ngày: 29 - 6 - 2023

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc;
Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hàng Lâm Viên**

Các Thẩm phán: Bà **Ngô Thị Trang**

Bà Phạm Thị Anh Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Đàm Văn Nha – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận:

Ông Nguyễn Văn Thắng – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 21/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 40/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 6 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH T (nay là Công ty H2);

Địa chỉ trụ sở: Số I N, phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trọng Phương A – Giám đốc

công ty. (*Vắng mặt, yêu cầu xét xử vắng mặt*).

Địa chỉ: A N, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ;

Địa chỉ trụ sở: 4 T, Phường A, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Quách Sỹ H – Giám đốc công ty; (*Có mặt*).

Địa chỉ: 6 Nguyễn Văn K, ấp C, xã P, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị Bình M, sinh năm 1962; (*Vắng mặt, yêu cầu xét xử vắng mặt*).

Địa chỉ: Thôn B, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

4. Người làm chứng: Bà Huỳnh Thị Kim P, sinh năm 1969 (*Vắng mặt*);

Địa chỉ: 632/2 N, ấp C, xã P, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh.

5. Người kháng cáo:

- Công ty Cổ phần Đ
- Bà Phạm Thị Bình M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn Công ty TNHH T (nay là Công ty H2) do ông Nguyễn Trọng Phương A đại diện theo pháp luật trình bày:

Năm 2013, Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Ninh Thuận đồng ý cho xây dựng Trung tâm dạy nghề các dân tộc miền núi N trên lô đất số 01, tờ bản đồ 00, diện tích 33.126m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BB 631519 ngày 07/5/2010 của UBND tỉnh N cấp cho Công ty cổ phần Đ do ông Ô Quách Sỹ H là người đại diện theo pháp luật đã ký hợp đồng số 18 HĐKT ngày 30/7/2013 với Công ty TNHH T (nay là Công ty H2), do ông làm đại diện để thực hiện dự án. Trong quá trình xây dựng Công ty H2 bỏ ra toàn bộ vốn đầu tư xây dựng xong phần móng, đá kiềng, trụ cột, sàn tầng trệt tầng 1 và xây một số bức tường gạch, nhưng ông H tự làm văn bản cho rằng sai với hồ sơ thiết kế để không nghiệm thu thanh toán công trình xây dựng. Kết luận của Công ty TNHH T1 ngày 09/12/2022 công trình xây dựng, giá trị 4.754.985.000 đồng.

Sau khi UBND tỉnh N ra văn bản số 2696/UBND-VXNV ngày 29/7/2020 hủy bỏ chủ trương đầu tư xây dựng Trung tâm dạy nghề các dân tộc miền núi N, ông H làm văn bản đồng ý chuyển giao đất của Công ty cổ phần Đ cho ông để thực hiện dự án khác. Ngày 26/6/2020 ông và ông H đã làm hợp đồng nhận đặt cọc 280.000.000 đồng để chuyển nhượng lô đất cho ông, trị giá 2.500.000.000 đồng, trước đó ông H đã thế chấp giấy GCNQSDĐ số BB 631519 ngày 07/5/2010 cho bà Lê Thị B vay tiền, ông H đồng ý để ông trả cho bà B 1.500.000.000 đồng và nhận lại GCNQSDĐ. Sau khi nhận đất của Công ty cổ phần Đ, ông đã làm đơn đến các cơ quan chức năng xin xây dựng nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng gạch không nung và Ủy Ban nhân dân tỉnh N đã có văn bản số 4288/UBND-KTTH ngày 02/12/2020 đồng ý cho chủ trương xây dựng nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng gạch không nung trên đất của Công ty cổ phần Đ.

Sau khi Sở tài nguyên và môi trường hủy giấy GCNQSDĐ số BB 631519 ngày 07/5/2010 và cấp lại GCNQSDĐ số CV 159293 ngày 28/8/2020 cho Công ty cổ phần Đ, ông Quách Sỹ H làm hợp đồng chuyển nhượng lô đất này cho bà Phạm Thị Bình M vào ngày 16/12/2021, trị giá 3.400.000.000 đồng (Ba tỷ bốn trăm triệu đồng). Do đó, Công ty H2 yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu ông Quách Sỹ H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng lô đất cho ông theo hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2020.
2. Nếu ông Quách Sỹ H không đồng ý chuyển nhượng lô đất thì phải thanh toán cho ông, tổng cộng số tiền 5.034.985.000 đồng (trong đó tiền tài sản xây dựng trên đất 4.754.985.000 đồng và tiền đặt cọc đất 280.000.000 đồng).

Đại diện cho bị đơn Công ty Cổ phần Đ do ông Quách Sỹ H đại diện theo pháp luật trình bày:

Năm 2013, UBND tỉnh N đồng ý cho xây dựng Trung tâm dạy nghề các dân tộc miền núi N trên lô đất số 01, tờ bản đồ 00, diện tích 33.126m² theo GCNQSDĐ số BB 631519 ngày 07/5/2010 của Công ty cổ phần Đ, ông đã ký hợp đồng số 18 HĐKT ngày 30/7/2013 với Công ty TNHH T do ông Nguyễn Trọng Phương A làm đại diện để thực hiện dự án. Trong quá trình xây dựng, ông Phương A làm sai một số trụ, cột sử dụng cát đổ bê tông dầm nhiều sai với hồ sơ thiết kế nên ông không nghiệm thu thanh toán công trình xây dựng cho ông Phương A.

Sau khi UBND tỉnh N ra văn bản số 2696/UBND-VXNV ngày 29/7/2020 hủy bỏ chủ trương đầu tư xây dựng Trung tâm dạy nghề các dân tộc miền núi N, ông đã làm văn bản đồng ý chuyển giao đất của Công ty cổ phần Đ cho ông Phương A

để thực hiện dự án khác. Ngày 26/6/2020 ông đã làm hợp đồng đặt cọc nhận 280.000.000 đồng để chuyển nhượng lô đất cho ông Phương A, trị giá 2.500.000.000 đồng, do trước đó ông đã thế chấp giấy GCNQSDĐ cho bà Lê Thị B để vay tiền nên ông đồng ý để ông Phương A trả cho bà B 1.500.000.000 đồng và nhận lại Giấy chứng nhận đất. Ông Phương A đã không thực hiện đúng cam kết như: Không trả tiền cho bà B và không thanh toán tiền đất cho ông đúng thời hạn, ông đã nhiều lần làm văn bản yêu cầu, nhưng ông Phương A không trả tiền, vì vậy hợp đồng đặt cọc vô hiệu, ông đồng ý trả cho ông Phương A số tiền đã nhận.

Sau khi Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh N hủy GCNQSDĐ số BB 631519 ngày 07/5/2010 và cấp lại GCNQSDĐ số CV 159293 ngày 28/8/2020 cho Công ty cổ phần Đ, ông đã làm hợp đồng chuyển nhượng lô đất cho bà Phạm Thị Bình M vào ngày 16/12/2021, trị giá 3.400.000.000 đồng (Ba tỷ bốn trăm triệu đồng). Bà M đã trả cho ông được số tiền 2.000.000.000 đồng (Trong đó trả tiền đất 1.932.000.000 đồng và nộp thuế thay cho Công ty Đ 68.000.000 đồng), hiện nay bà M còn nợ ông số tiền 1.400.000.000 đồng, ông đã nhiều lần làm văn bản yêu cầu bà M trả tiền nhưng đến nay bà M vẫn chưa thanh toán; Đề nghị Hội đồng không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Công ty cổ phần Đ và bà Phạm Thị Bình M, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Phạm Thị Bình M đã trình bày:

Ngày 16/12/2021 bà và ông Quách Sỹ H đã thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng lô đất của Công ty cổ phần Đ, tờ bản đồ số 14 gồm các thửa đất số 249, 248, 251, 250 và 247, diện tích 32,442 m² theo GCNQSDĐ số CV 159293 ngày 28/8/2020. Sau khi hợp đồng được công chứng bà đã thanh toán bằng tiền mặt cho ông H số tiền 3.000.000.000 đồng (Trong đó 2.932.000.000 đồng trả tiền đất và nộp thuế thay cho Công ty Đ là 68.000.000 đồng), ông H đã giao GCNQSDĐ cho bà để đi làm thủ tục sang tên. Hiện nay bà còn nợ ông H số tiền 400.000.000 đồng, ông H đồng ý cho bà giữ lại số tiền này cho đến khi hoàn thành xong thủ tục sang tên GCNQSDĐ thì bà mới phải thanh toán cho ông H. Mặc dù khi thanh toán tiền cho ông H hai bên không làm hóa đơn thanh toán, nhưng văn bản thỏa thuận xác nhận cam kết ngày 16/12/2021, mục 3 đã ghi nhận: *“Công ty và các cổ đông đã nhận đầy đủ từ bà Phạm Thị Bình M tiền thanh toán giá chuyển nhượng cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền đối với tài sản như nêu tại văn bản này và hợp đồng chuyển nhượng”*. Bà yêu cầu ông H phải xuất hóa đơn giá trị gia tăng để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng lô đất. Đối với phần

tài sản ông Nguyễn Trọng Phương A đã xây dựng trên đất của Công ty cổ phần Đ, bà không có liên quan nên ông H phải có trách nhiệm thanh toán số tiền này cho ông Phương A.

Người làm chứng bà Huỳnh Thị Kim P trình bày:

Năm 2013, Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Ninh Thuận đồng ý cho xây dựng Trung tâm dạy nghề các dân tộc miền núi N trên lô đất số 01, tờ bản đồ 00, diện tích 33.126m² theo GCNQSDĐ số BB 631519 ngày 07/5/2010 của Công ty cổ phần Đ, ông Quách Sỹ H đã ký hợp đồng số 18 HĐKT ngày 30/7/2013 với Công ty TNHH T, do ông Nguyễn Trọng Phương A làm đại diện để thực hiện dự án. Trong quá trình xây dựng ông Phương A đã bỏ ra số tiền khoảng 1.800.000.000 đồng - 2.000.000.000 đồng để làm phần móng, trụ cột, đổ sàn bê tông, do ông Phương A làm sai kỹ thuật với hồ sơ thiết kế xây dựng, Công ty cổ phần Đ đã có văn bản yêu cầu ông Phương A sửa chữa khắc phục, nhưng ông Phương A không thực hiện nên ông H không nghiệm thu thanh toán công trình xây dựng cho ông Phương A, Công ty cổ phần Đ đã có văn bản yêu cầu ông Phương A phải tháo dỡ di dời tài sản đã xây dựng ra khỏi khu đất của Công ty Đ.

Sau khi UBND tỉnh N ra văn bản hủy bỏ chủ trương đầu tư xây dựng Trung tâm dạy nghề các dân tộc miền núi N, ông H đã làm văn bản đồng ý chuyển giao đất của Công ty cổ phần Đ cho ông Phương A để thực hiện dự án khác. Ngày 26/6/2020 ông H và ông Phương A đã làm hợp đồng nhận đặt cọc 280.000.000 đồng để chuyển nhượng lô đất cho ông Phương A, trị giá 2.500.000.000 đồng, trước đó ông H đã thế chấp giấy GCNQSDĐ cho bà Lê Thị B để vay tiền nên ông H đồng ý cho ông Phương A trả cho bà B số tiền 1.500.000.000 đồng để nhận lại GCNQSDĐ, số tiền ông Phương A chi trả cho bà B được trừ vào tiền mua bán đất đã thanh toán cho ông H. Thời hạn của hợp đồng có hiệu lực là 30 ngày, nhưng Công ty cổ phần Đ vẫn đồng ý cho ông Phương A thực hiện hợp đồng thêm thời hạn 12 tháng. Trong quá trình thực hiện, ông Phương A không thực hiện đúng cam kết của hợp đồng đặt cọc như: Không thanh toán tiền cho bà Lê Thị B; Không thanh toán tiền mua đất cho ông H đúng thời hạn, Công ty cổ phần Đ đã có văn bản thông báo nhiều lần nhưng ông Phương A không có ý kiến trả lời, vì vậy hợp đồng đặt cọc giữa ông H và ông Phương A vô hiệu.

Sau khi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp lại GCNQSDĐ số CV 159293 ngày 28/8/2020 cho Công ty Cổ phần Đ, ông H đã làm hợp đồng chuyển nhượng lô đất cho bà Phạm Thị Bình M vào ngày 16/12/2021 trị giá 3.400.000.000 đồng.

Sau khi hợp đồng sang nhượng đất được công chứng, bà M đã trả cho Công ty Cổ phần Đ số tiền 2.000.000.000 đồng, bà là người trực tiếp chứng kiến và kiểm đếm số tiền của bà M, thực tế ông H đã nhận của bà M 1.932.000.000 đồng, số tiền còn lại 68.000.000 đồng bà M nói đã nộp thuế thay cho Công ty Cổ phần Đ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm c khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, Điều 165, 166, Điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 và 27 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016; điểm a khoản 3 Điều 167, điểm a khoản 1, khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 122, Điều 131, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Hội đồng xét xử tuyên:

1. Giấy đặt cọc sang nhượng đất ngày 26/6/2020 giữa ông Nguyễn Trọng Phương A và ông Quách Sỹ H bị vô hiệu. Buộc ông Quách Sỹ H phải có trách nhiệm giao trả cho ông Nguyễn Trọng Phương A, tổng cộng số tiền 5.034.985.000 đồng (Trong đó tiền giá trị tài sản xây dựng trên đất 4.754.985.000 đồng và tiền đặt cọc mua đất 280.000.000 đồng).

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2021 giữa Công ty cổ phần Đ và bà Phạm Thị Bình M vô hiệu, không chấp nhận một phần yêu cầu đòi với số tiền mà bà M đã trả cho ông H.

Buộc ông Quách Sỹ H phải có trách nhiệm giao trả lại cho bà Phạm Thị Bình M, số tiền 2.912.173.000 đồng (Trong đó trả tiền đất cho bà M 2.000.000.000 đồng và $\frac{2}{3}$ của số tiền chênh lệch về giá đất ở địa phương tại thời điểm hiện nay là 912.173.000 đồng).

3. Bà Phạm Thị Bình M phải có trách nhiệm giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 159293 ngày 28/8/2020 của Công ty cổ phần Đ cho ông Quách Sỹ H.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Đ đối với bà Phạm Thị Bình M.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của đương sự.

- Ngày 04 tháng 4 năm 2023, Công ty cổ phần Đ kháng cáo một phần bản

án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Ninh Thuận; Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần bản án sơ thẩm buộc Công ty Cổ phần Đ phải thanh toán lại giá trị tài sản cho Công ty T công trình đã xây dựng trên đất, trị giá 4.754.985.000 đồng.

- Ngày 14/04/2023, bà Phạm Thị Bình M kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Ninh Thuận; Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết xét lại phần bản án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng sang nhượng đất giữa bà và Công ty Cổ phần Đ vô hiệu. Bà M không đồng ý trả lại đất và GCNQSDĐ cho Công ty Cổ phần Đ; Không đồng ý phải chịu khoản tiền xem xét thẩm định và định giá tài sản 14.000.000 đồng; Không đồng ý phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 42.000.000 đồng đối với số tiền đã bị Tòa án bác yêu cầu.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Hội đồng xét xử, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa thực hiện đúng thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

- Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của các đương sự, cụ thể như sau:

+ Khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hợp đồng đặt cọc giữa hai cá nhân là ông Quách Sỹ H với ông Nguyễn Trọng Phương A nhưng không đưa bà Lê Thị B vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót vì bà B cho ông H vay tiền, ông H thế chấp quyền sử dụng đất nhưng hiện nay giấy chứng nhận bà B đang giữ đã bị cơ quan quản lý nhà nước về đất đai hủy;

+ Hợp đồng đặt cọc không liên quan đến hợp đồng xây dựng, các đương sự không yêu cầu giải quyết hợp đồng xây dựng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại giải quyết buộc Công ty Đ trả giá trị các hạng mục xây dựng cho Công ty H3 là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Công ty Cổ phần Đ không rút kháng cáo; Không đồng ý Công ty H2 rút đơn khởi kiện. Bà Phạm Thị Bình M vắng mặt, cho rằng không liên quan đến vụ án nhưng bà M không rút đơn kháng cáo.

[1.2] Phiên tòa được mở lần thứ hai, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng cho tất cả các đương sự.

[1.3] Công ty Đ cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm định giá hạng mục công trình xây dựng để buộc Công ty P.Q trả tiền là không phù hợp vì lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty H3; Hợp đồng xây dựng các bên chưa tranh chấp.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Đ và bà Phạm Thị Bình M

[2.1] Về quy trình tố tụng:

- Ngày 21/4/2022, Tòa án nhân dân huyện B thụ lý yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đ (Công ty Đ) do ông Quách Sỹ H đại diện theo pháp luật khởi kiện bà Phạm Thị Bình M về việc: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 16/12/2021 đối với các thửa đất số 247, 248, 249, 250, 251 tờ bản đồ 14, xã P, B, Ninh Thuận, diện tích 32.442m². Sau đó, Công ty Đ rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

- Ngày 14/7/2022, Tòa án nhân dân huyện B thụ lý yêu cầu độc lập của Công ty TNHH H2 (Công ty H3) do ông Nguyễn Trọng Phương A – Đại diện theo pháp luật về việc: Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Công ty Cổ phần Đ do ông Quách Sỹ H đại diện theo pháp luật với bà Phạm Thị Bình M ngày 16/12/2021. Buộc ông Quách Sỹ H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và cam kết không hủy ngang vào ngày 26/6/2020.

- Ngày 18/7/2022, Tòa án nhân dân huyện B thông báo thay đổi địa vị tố tụng cũng như xác định quan hệ pháp luật tranh chấp gồm: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng đặt cọc là đúng nhưng giải quyết buộc Công ty Đ phải trả giá trị công trình, vật kiến trúc cho Công ty H3 là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Mặt khác, bà Lê Thị B cho ông Quách Sỹ H vay tiền và đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty Đ nhưng giấy chứng nhận này đã bị thu hồi và Công ty Đ được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác sau đó Công ty Đ đã chuyển nhượng đất theo giấy chứng nhận mới cho bà Phạm Thị Bình M nên cần phải thông báo và đưa bà Lê Thị B vào tham gia tố tụng mới đảm bảo việc giải quyết triệt để vụ án vì có liên quan đến việc thế chấp quyền sử dụng đất.

- Ngày 16/12/2022, Công ty Cổ phần T2 do bà Đặng Thị Kim P1 đại diện theo pháp luật có đơn gửi Tòa án nhân dân huyện B, đề nghị Tòa án xem xét, hỗ trợ yêu cầu công ty Đ trả tiền bản vẽ, thiết kế thi công và lập dự toán công trình xây dựng Trung tâm dạy nghề các dân tộc miền núi N số tiền: 1.992.150.000đ;

- Ngày 16/12/2022, Công ty Cổ phần X do ông Lê Duy H1 đại diện theo pháp luật có đơn gửi Tòa án nhân dân huyện B, đề nghị Tòa án xem xét, hỗ trợ yêu cầu công ty Đ trả tiền tư vấn giám sát công trình xây dựng Trung tâm dạy nghề các dân tộc miền núi N số tiền: 114.000.000đ;

- Ngày 21/12/2022, Công ty Đ có đơn phản tố yêu cầu Công ty T phải bồi thường dự án, đã gây ra thiệt hại cho Công ty P.Q tiền thuê đất và ở trên đất của Công ty Đ là 5,5 tỷ đồng; Đề nghị hủy hợp đồng xây dựng số 18 giữa Công ty Đ và Công ty T;

Mặc dù các yêu cầu này được đưa ra sau phiên hòa giải, công khai chứng cứ nhưng đây là quan hệ pháp luật xuất phát từ hợp đồng xây dựng Trung tâm dạy nghề các dân tộc miền núi N có liên quan đến quyền sử dụng đất được cấp cho Công ty P.Q trên đất có vật kiến trúc, công trình xây dựng của Công ty H3 nên cần phải thông báo cho đương sự thực hiện thủ tục nộp tạm ứng án phí và thụ lý giải quyết thì mới giải quyết vụ án được toàn diện và đầy đủ. Tòa án cấp sơ thẩm cần rà soát các giao dịch giữa pháp nhân với pháp nhân, giữa pháp nhân với cá nhân, giữa cá nhân với cá nhân đối với từng quan hệ pháp luật có tranh chấp để xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của đương sự cũng như xác định loại vụ việc cần phải thụ lý vụ án kinh doanh – thương mại hay dân sự.

[2.2] Về nội dung:

[2.2.1] Công ty P.Q được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BB 631519 ngày 07/5/2010, đối với thửa số 01 tờ bản đồ 00, thôn T, xã P, huyện B, diện tích 33.126m², để xây dựng Trung tâm dạy nghề các dân tộc miền núi N, tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận. Công ty Đ ký hợp đồng xây dựng số 18/HĐKT ngày 30/7/2013 với Công TNHH Thương mại dịch vụ và Xây dựng H4 (Công ty T) nay là Công ty TNHH H2 (Công ty H3). Ngày 01/8/2010, ông Quách Sỹ H vay của bà Lê Thị B 500 triệu nên thế chấp giấy chứng nhận BB 631519 ngày 07/5/2010 cho bà B. Quá trình thi công, giữa công ty Đ và Hiệp Phước A1 xảy ra tranh chấp về chất lượng, quy cách hạng mục công trình nên ngày 26/6/2020, hai bên cùng thỏa thuận Hợp đồng nhận tiền cọc và cam kết thực hiện không hủy ngang nội dung: Ông Quách Sỹ H (Công

ty P2) bán cho ông Nguyễn Trọng Phương A (Công ty T) hết đất giá 2,5 tỷ đồng. Vì ông H đã thế chấp giấy chứng nhận vay tiền của bà Lê Thị B 1,5 tỷ đồng nên ông Phương A có nghĩa vụ trả cho bà B 1,5 tỷ đồng để lấy giấy chứng nhận và số tiền này được trừ vào tiền chuyển nhượng (có xác nhận của bà B), sau khi thanh toán 1,5 tỷ thì ông Phương A sẽ giữ giấy chứng nhận cho đến khi ông H hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho Phương A. Ông Phương A đã đặt cọc cho ông H 150 triệu đồng, đến ngày 01/9/2020, ông H xác nhận đã nhận tiền của ông Phương A nhiều lần tổng cộng là 280 triệu đồng. Tuy nhiên, hai bên không giải quyết được các nội dung thỏa thuận trên. Sau đó, Công ty Đ có văn bản xin chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh N về việc không có khả năng thực hiện Dự án Trung tâm dạy nghề các dân tộc miền núi N nên đề nghị cho Công ty của ông Nguyễn Trọng Phương A tiếp tục dùng quyền sử dụng đất để thành lập nhà máy gạch không nung. Công ty Đ được cấp lại giấy chứng nhận mới năm 2020 nhưng không thực hiện “Hợp đồng nhận tiền cọc và cam kết thực hiện không hủy ngang” mà lại chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho bà Phạm Thị Bình M.

[2.2.2] Giao dịch thế chấp vay tiền với bà Lê Thị B; Hợp đồng nhận tiền cọc và cam kết thực hiện không hủy ngang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty H3; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phạm Thị Bình M đều liên quan đến quyền sử dụng đất mà trên đất đã có tài sản, công trình xây dựng của Công ty H3 đang thực hiện với Công ty Đ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện theo như nhận định tại mục [2.1] là vượt quá yêu cầu khởi kiện nhưng đồng thời chưa giải quyết triệt để quyền và nghĩa vụ của hai pháp nhân đối với hợp đồng xây dựng số 18/HĐKT ngày 30/7/2013. Từ đó, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được những sai sót về thủ tục tố tụng cũng như về nội dung nên cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân huyện B giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2.2.3] Sau khi Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để Tòa án nhân dân huyện B giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm thì cần hướng dẫn cho các đương sự thực hiện thủ tục khởi kiện để thụ lý các quan hệ pháp luật tranh chấp đối với: Hợp đồng xây dựng; Hợp đồng thế chấp vay tiền với bà Lê Thị B; Hợp đồng đặt cọc cam kết không hủy ngang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty H3; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phạm Thị Bình M; Các khoản tiền phí của Công ty T2, giám sát... Trong đó, đặc biệt chú ý đến giá trị phần tài sản, công trình xây dựng của Công ty H3 đã xây dựng trên đất theo hợp đồng xây dựng; Hợp đồng cam kết thực hiện không hủy ngang

của Công ty P.Q để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty H3, đồng thời phải xem xét đánh giá chứng cứ là tình tiết: Công ty Đ thừa nhận không đủ khả năng tài chính nên đề nghị UBND tỉnh N thay đổi dự án hiện hữu của Công ty Đ cho Công ty H3 làm nhà máy gạch không nung cũng như giá trị của tài sản, công trình xây dựng của Công ty H3 theo kết quả thẩm định giá là gần bằng giá trị quyền sử dụng đất để xem xét, giải quyết vụ án đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho Công ty H3.

[2.3] Từ những phân tích đánh giá, chứng cứ nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên VKSND tỉnh Ninh Thuận; Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện B thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung của Bộ luật tố tụng dân sự vì Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của các đương sự mà Tòa án cấp phúc thẩm không khắc phục được. Vì hủy bản án sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm không giải quyết nội dung các quan hệ pháp luật tranh chấp mà đương sự kháng cáo có yêu cầu Tòa án giải quyết. Các chi phí tố tụng, án phí sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả tạm ứng án phí phúc thẩm cho các đương sự kháng cáo.

[3] Vì các lẽ trên, căn cứ Điều 308 khoản 3 của Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 148 khoản 3; Điều 310 khoản 2; Điều 313 khoản 6 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 31 - 3 -2023, của Tòa án nhân dân huyện B; Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B để thụ lý, giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Chi phí tố tụng và án phí:

2.1. Chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm sẽ được Tòa án nhân dân huyện B giải quyết lại.

2.2. Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Hoàn trả cho Công ty cổ phần Đ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000017 ngày 04/4/2023 của Chi cục Thi hành án huyện B.

- Hoàn trả cho bà Phạm Thị Bình M số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000020 ngày 18/4/2023 của Chi cục Thi hành án huyện B.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực thi hành từ ngày tuyên án (29/6/2023)./.

Nơi nhận:

- TAND huyện B;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Chi cục THADS huyện;
- Các đương sự;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ và THA;
- Phòng HCTP;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Hàng Lâm Viên