TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **199**/2020/DS-PT
Ngày: 26-3-2020
V/v 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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Quốc Thịnh

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thảo

Bà Trần Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Anh – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Trọng Long – Kiểm sát viên.

Vào ngày 19/3/2020 và ngày 26/3/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 83/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2020 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 485/2020/QĐ-PT ngày 12/02/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1640/QĐ-PT ngày 28/02/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty cổ phần Đức M
Địa chỉ: 90 Bạch Đằng, quận H, Đ.
Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị C - Tổng giám đốc
Người đại diện theo ủy quyền:
- Bà Phùng Thị L , sinh năm 1985 (có mặt)
- Ông Trần Văn T, sinh năm 1968 (có mặt)
Địa chỉ: 324 K, Phường 14, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Giấy ủy quyền số 3-9/2019/DMC-GUQ ngày 03/9/2019)
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh V , sinh năm 1950 (có mặt)
Địa chỉ: 32 Phan Bội Châu, phường Thạch Thang, quận H, Đ.

Bị đơn: Bà Ngô Thị Thu A1, sinh năm 1963

Địa chỉ: B0903, 12 Quốc H, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Trung H , sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: 38 đường số 2, Phường 5, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số công chứng 029808, quyển số 10TP/CC-SCC/hđGD ngày 26/10/2018 của Văn phòng Công chứng Châu Á)

- Ông Trần Quang T1, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ liên lạc: 200C V, Phường 5, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số công chứng 34258, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/12/2019 của Văn phòng Công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị C (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 90, Bạch Đằng, quận H, thành phố Đ.

2. Ngân hàng thương mại cổ phần B

Địa chỉ: 112-118 Hai Bà Trưng, phường Đa Kao, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Ngọc L và ông Hoàng Gia Trung H (vắng mặt)

(Giấy ủy quyền số 374/2019/UQ-XLN ngày 27/11/2019)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/7/2018, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 16/9/2009, Công ty cổ phần Đức M *(sau đây gọi là Công ty Đức M)* do bà Nguyễn Thị C làm người đại diện ký Biên bản thỏa thuận và giấy nhận cọc với bà Ngô Thị Thu A1 *(sau đây gọi là bà Thu A1)* để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 4 lô đất (*sau đây gọi tắt là 04 lô đất giao dịch*), gồm:

1. Thửa đất số 94^{-9}, tờ bản đồ số 27, phường E, Quận A có diện tích 126m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 088647, số vào sổ số H 00191 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 18/3/2005, đăng ký thay đổi cho bà Ngô Thị Thu A1 ngày 06/01/2006;

2. Thửa đất số 1878, tờ bản đố số 1, phường E, Quận A có diện tích 400m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 357409, số vào sổ cấp giấy 00109.QSDĐ/QI do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 28/12/1999, đăng ký thay đổi cho bà Ngô Thị Thu A1 ngày 10/2/2004;

3. Thửa đất số 1877, tờ bản đồ số 1, phường E, Quận A, có diện tích 450m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q357411, số vào sổ cấp giấy 00111.QSDĐ/QI do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 28/12/1999, đăng ký thay đổi cho bà Ngô Thị Thu A1 ngày 17/12/2008;

4. Thửa đất số 505, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: 20/2 đường 35, phường E, Quận A, có diện tích 897.6m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 406616, số vào sổ cấp giấy H 00570 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 03/02/2009, đăng ký thay đổi cho bà Ngô Thị Thu A1 ngày 16/02/2009.

Tổng giá trị chuyển nhượng là 42.156.000.000 đồng, chia làm 3 đợt thanh toán.

Ngày 20/11/2009, Công ty Đức M do bà Nguyễn Thị C đại diện bên mua 1 và 2, bà A1, Ngân hàng TMCP Ngoại thương chi nhánh Vĩnh Lộc *(sau đây gọi là Ngân hàng)* ký Hợp đồng trung gian mua bán quyền sử dụng đất số 01/2009/VCBVL-KH/HĐTG (*sau đây gọi là Hợp đồng trung gian*) chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các lô đất trên.

Thực hiện hợp đồng này, Công ty Đức M đã thanh toán số tiền 41.260.000.000 đồng vào tài khoản do bà Thu A1 chỉ định: Chủ tài khoản: Thái Quang Khánh, số 033.100.380.2598 tại Ngân hàng Ngoại thương chi nhánh Bến Thành và số 1700.206.17446 tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Đức M còn phải thanh toán số tiền còn lại theo hợp đồng là 896.000.000đồng và tiền san lấp mặt bằng hai bên thỏa thuận là 896.000.000 đồng.

Do tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng, bà Thu A1 không đưa tài sản thế chấp khác để thay thế 04 lô đất giao dịch là tài sản đang đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng.

Ngày 26/9/2013, ba bên gồm Công ty Đức M , bà Thu A1 và Ngân hàng có Biên bản làm việc, theo đó bà A1 xác nhận đã nhận đủ số tiền 41.260.000.000 đồng, cam kết sẽ trả lại cho Công ty Đức M , và đồng ý trả tiền lãi theo lãi suất ngân hàng.

Ngày 14/3/2017, bà Thu A1 đã viết giấy thỏa thuận và cam kết thanh toán cho Công ty Đức M toàn bộ số tiền đã nhận 41.260.000.000 đồng từ ngày 14/3/2017 đến ngày 15/4/2017, và trong tháng 5/2017 sẽ thanh toán hết số tiền lãi 39.000.000.000 đồng. Nhưng sau đó, bà Thu A1 chỉ thanh toán được số tiền 11.200.000.000đồng tiền gốc, số tiền còn lại cố tình trốn tránh không thanh toán. Do đó, Công ty Đức M yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Buộc bà Thu A1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty Đức M số tiền gốc mà bà đã nhận của Công ty Đức M còn lại là: 30.060.000.000 đồng (Ba mươi tỷ không trăm sáu mươi triệu đồng).

2/ Buộc bà Thu A1 phải thanh toán cho Công ty Đức M số tiền lãi tạm tính từ ngày 22/09/2009 đến ngày 31/07/2018 là: 43.330.305.479 đồng (Bốn mươi ba tỷ, ba trăm ba mươi triệu, ba trăm lẻ năm ngàn, bốn trăm bảy mươi chín đồng).

Ngày 21/7/2018, Công ty Đức M nộp Đơn khởi kiện bổ sung với nội dung như sau: Buộc bà Ngô Thị Thu A1 phải thanh toán cho Công ty Đức M khoản tiền phạt do vi phạm hợp đồng bằng 30% giá trị hợp đồng là: 12.646.800.000 đồng.

Đề nghị Tòa án giữ nguyên Quyết định thay đổi quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2019/QĐ-BPKCTT ngày 06/3/2019 đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 27, phường E, Quận A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 479660, số vào sổ CH00994 để đảm bảo thi hành án.

Đai diện bị đơn trình bày:

Bị đơn đồng ý trả tiền gốc còn lại 30.060.000.000 đồng cho Công ty Đức M.

Đối với số tiền lãi, đồng ý tính tiền lãi theo lãi suất huy động vốn của ngân hàng là 8.6%/năm.

Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nên bị đơn cũng đề nghị áp dụng phạt hợp đồng đối với nguyên đơn. Đối với số tiền phạt hợp đồng nguyên đơn yêu cầu, bị đơn không đồng ý. Do ngày 26/9/2013 và 14/3/2017, phía nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận lại đối với Hợp đồng trung gian, không đề cập đến việc phạt hợp đồng. Do đó, không có cơ sở để yêu cầu phía bị đơn thanh toán tiền phạt hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C trình bày:

Bà là người được ủy quyền thay mặt Công ty Đức M để ký kết biên bản thỏa thuận và giấy nhận cọc, được quyền đứng tên và ký hợp đồng là bên mua 1 trong hợp đồng và các giấy tờ liên quan đến việc công ty nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 04 lô đất với bà Thu A1 theo Quyết định số 24-09/QĐ-DMC ngày 14/8/2009 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Đức M.

Bà xác nhận mọi tài sản liên quan đều thuộc về Công ty Đức M , bà không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án tranh chấp giữa Công ty Đức M và bà Thu A1. Bà đề nghị không tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP B trình bày:

Ngân hàng TMCP B*(sau đây gọi là Ngân hàng B)* và bà Thu A1 ký Hợp đồng tín dụng số 0254/06815/03.HĐTDTLNH ngày 25/9/2015, tính đến ngày 27/11/2019, bà Thu A1 còn nợ ngân hàng số tiền 60.781.830.399 đồng, trong đó nợ gốc: 39.370.000.000 đồng, nợ lãi: 21.411.830.399 đồng.

Để đảm bảo khoản vay bà Thu A1 có ký Hợp đồng thế chấp số 0150/06815/01A.HĐTCQSDĐ ngày 25/9/2015 được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật, tài sản bảo đảm là:

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 94^{-9}, tờ bản đồ số 27, phường E, Quận A, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC088647, số vào sổ số H00191 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 18/3/2005, đăng ký thay đổi cho bà Thu A1 ngày 06/01/2006,

- Quyền sử dụng đất thửa đất số 535, tờ bản đồ số 27, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số BX335974, số

vào sổ cấp giấy số CH 01232 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 29/5/2015 cho bà A1.

Do đó, đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn – Công ty cổ phần Đức Mạnh, buộc bà A1 phải trả cho công ty cổ phần Đức M tổng cộng số tiền 86.329.328.932đồng, bao gồm tiền gốc: 30.060.000.000 đồng, tiền lãi: 43.622.528.932đồng, tiền phạt vi phạm: 12.646.800.000đồng.

Các bên Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) 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 bên được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với thời hạn chậm trả tại thời điểm trả nợ.

2. Duy trì quyết định thay đổi quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2019/QĐ-BPKCTT ngày 06/3/2019 đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 27, phường E, Quận A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT479660, số vào sổ CH 00994, cho đến khi bà A1 thanh toán xong các khoản tiền nêu trên.

Trả lại cho Công ty cổ phần Đức M số tiền bảo đảm 500.000.000đồng theo số hóa đơn 01290086000034, ký hiệu GA/19T ngày 29/01/2019, nộp theo Quyết định thực hiện biện pháp bảo đảm số 03/2019/QĐ-BPBĐ ngày 28/01/2019, và số tiền 200.000.000đồng, theo số hóa đơn 10160054000057, ký hiệu GA/18T ngày 16/10/2018, nộp theo Quyết định thực hiện biện pháp bảo đảm số 28/2018/QĐ-BPBĐ ngày 15/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận A tại ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh Đông Sài Gòn. Công ty được quyền liên hệ ngân hàng để nhận lại các số tiền trên.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà A1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 194.329.328đồng.

Công ty cổ phần Đức M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 90.695.152đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2017/0015577 ngày 13 tháng 9 năm 2018, và số tiền 8.178.267đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2017/0016922 ngày 8 tháng 10 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A cho Công ty cổ phần Đức M.

Ngoài ra án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

Ngày 11/12/2019, bà Ngô Thị Thu A1 làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Tại phiên tòa hôm nay, đồng ý việc xét xử vắng mặt người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày về lý do kháng cáo như sau:

Bà Thu A1 chấp nhận thanh toán số tiền nợ gốc như bản án sơ thẩm đã tuyên.

Bà Thu A1 chỉ kháng cáo đối với 02 vấn đề sau của bản án sơ thẩm:

- Về lãi suất và tiền lãi:

Bà Thu A1 đề nghị tính lãi theo mức lãi suất là lãi suất huy động trung hạn trung bình của 3 ngân hàng là Vietcombank, Agribank, BIDV là 8.6%/năm. Tử đó đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh tiền lãi.

Bà Thu A1 cũng đề nghị Công ty Đức M giảm lãi để bà có khả năng thanh toán cho Công ty.

- Về phạt vi phạm hợp đồng:

Theo Biên bản đối chiếu công nợ ngày 12/4/2013 thì đến ngày 17/12/2010 Công ty Đức M đã thanh toán cho bà Thu A1 41.260.000.000 đồng. Việc thanh toán này đã vi phạm thời hạn so với thỏa thuận tại Hợp đồng trung gian.

Bà Thu A1 xác nhận việc sau khi giải chấp 04 tài sản giao dịch ra khỏi Ngân hàng thì bà Thu A1 không thực hiện việc bán các tài sản cho Công ty Đức M là do Công ty Đức M đã vi phạm thời hạn thanh toán trước nên bà Thu A1 không có lỗi trong việc không tiếp tục thực hiện Hợp đồng trung gian. Sau đó, bà Thu A1 thế chấp thửa đất số 535, tờ bản đồ số 27 (Tài liệu BĐĐC 2003) *(được cấp đổi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH01232 do UBND Quận A cấp ngày 29/5/2015: thay thế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q357411 do UBND Quận A cấp ngày 28/12/1999 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO4066 do UBND Quận A cấp ngày 03/2/2009)* và thửa đất số 94^{-9}, tờ bản đồ số 27, phường E, Quận A có diện tích 126m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC088647, số vào sổ số H00191 do UBND Quận A cấp ngày 18/3/2005, đăng ký thay đổi cho bà Ngô Thị Thu A1 ngày 06/01/2006. Các tài sản này sau đó được bà Thu A1 thế chấp tại Ngân hàng B để lấy tiền trả nợ.

Ngày 26/9/2013 và ngày 14/3/2017, Công ty Đức M và bà Thu A1 đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng, thỏa thuận trả gốc và lãi, không có nội dung thỏa thuận về phạt vi phạm nên bà Thu A1 không phải chịu phạt vi phạm

Biên bản thỏa thuận và Giấy đặt cọc ngày 16/9/2009 và Hợp đồng trung gian mua bán quyền sử dụng đất là vô hiệu nên nội dung thỏa thuận phạt vi phạm hợp đồng theo Điều 3 Hợp đồng trung gian cũng vô hiệu.

Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà Thu A1, sửa bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Không chấp nhận đề nghị của bà Thu A1 về giảm lãi vì thời gian đã lâu, Công ty Đức M đã tạo điều kiện cho bà Thu A1 thanh toán nhưng bà Thu A1 không hợp tác.

Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Thu A1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ngày 19/3/2020, Công ty Đức M có Đơn rút đơn yêu cầu biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Chủ tọa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật, những người tham gia phiên tòa đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo luật định.

Về nội dung: Bà Thu A1 kháng cáo về lãi suất và phạt vi phạm, tuy nhiên không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho kháng cáo của mình là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Thu A1; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đương sự trình bày ý kiến, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Thu A1 trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

Về thủ tục tố tụng xét xử vắng mặt đương sự: Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Bản Việt; Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn đã được Tòa án triệu tập lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa, căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Ngân hàng B và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn.

[2]. Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Thu A1:

[2.1].Đối với kháng cáo của bà Thu A1 về tiền phạt vi phạm:

Tại mục III Biên bản thỏa thuận và giấy nhận cọc ngày 16/9/2009 thể hiện: "*Bên mua có trách nhiệm mở tài khoản bằng với số tiền mà bên bán đang vay tại ngân hàng thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam*", và các bên cũng thỏa thuận nếu bên nào không thực hiện đúng theo nội dung của biên bản này thì phải hoàn toàn chịu trách nhiệm.

Tại Điều 2 Hợp đồng trung gian thể hiện: Các bên ủy nhiệm cho Ngân hàng làm trung gian thanh toán tiền mua bán theo các đợt thanh toán.

Điều 3 của Hợp đồng trung gian quy định: "*Trường hợp 2 bên mua bán, có một bên không thực hiện đúng hợp đồng dẫn đến 2 Bên không thống nhất được thì Bên đó phải chịu phạt 30% trên tổng trị giá 4 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (42.156.000.000) cho Bên còn lại*, …".

Tại thời điểm ký Biên bản thỏa thuận và giấy nhận cọc và Hợp đồng trung gian, các bên đều biết rõ tài sản giao dịch đang thế chấp tại Ngân hàng. Các bên thỏa thuận về điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đó là bên mua chuyển tiền vào ngân hàng để bên bán thực hiện việc giải chấp tài sản, bên bán sau khi giải chấp tài sản thì phải thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên mua. Do đó, đây là giao dịch dân sự có điều kiện được quy định tại Điều 125 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Theo Biên bản đối chiếu công nợ ngày 12/4/2013 *(Bút lục số 312)* thì đến ngày 17/12/2010 Công ty Đức M đã thanh toán cho bà Thu A1 41.260.000.000 đồng. Việc thanh toán này đã vi phạm thời hạn so với thỏa thuận tại Hợp đồng trung gian, tuy nhiên Biên bản làm việc ngày 12/4/2013*(Bút lục số 317)* Công ty Đức M , bà Thu A1 vẫn thỏa thuận các biện pháp để tiếp tục thực hiện Hợp đồng trung gian và các bên đều đưa ra các giải pháp để tiếp tục thực hiện Hợp đồng trung gian này. Bà Thu A1 không có ý kiến gì về việc Công ty Đức M vi phạm thời hạn thanh toán nên việc đại diện bà Thu A1 viện lý do Công ty Đức M vi phạm trước về việc thanh toán của Hợp đồng trung gian là không có cơ sở chấp nhận.

Theo Biên bản làm việc ngày 26/9/2013 *(Bút lục số 290)* giữa Công ty Đức M và bà Thu A1 trong đó bà Thu A1 tiếp tục đưa ra các đề nghị về cách thức giải quyết Hợp đồng trung gian nhưng thực tế bà Thu A1 không thực hiện được như cam kết.

Đến ngày 25/9/2015 bà Thu A1 thế chấp: Thửa 535, tờ bản đồ số 27 (Tài liệu BĐĐC 2003) *(được cấp đổi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH01232 do UBND Quận A cấp ngày 29/5/2015: thay thế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q357411 do UBND Quận A cấp ngày 28/12/1999 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO4066 do UBND Quận A cấp ngày 03/2/2009)* và thửa đất số 94^{-9} tờ bản đồ số 27 (tài liệu BĐĐC 2003), phường E, Quận A tại Ngân hàng B theo Hợp đồng thế chấp số 0150/06815/01A.HĐTCQSDĐ ngày 25/9/2015 để bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng từng lần ngắn hạn số 0254/06815/03.HĐTDTLNH ngày 25/9/2015.

Điều kiện của Hợp đồng trung gian đã xảy ra bà Thu A1 đã giải chấp các thửa đất trên tại Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam. Nhưng bà Thu A1 lại không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa này cho Công ty Đức M như thỏa thuận tại Hợp đồng trung gian, Biên bản làm việc ngày 12/4/2013 mà lại đem các thửa đất này thế chấp tại Ngân hàng B. Vì vậy bà Thu A1 đã có lỗi trong việc không thực hiện Hợp đồng trung gian khi điều kiện của thực hiện hợp đồng đã được xảy ra.

Tại Điều 3 của Hợp đồng trung gian quy định:*"Trường hợp 2 bên mua bán, có một bên không thực hiện đúng hợp đồng dẫn đến 2 Bên không thống nhất được thì Bên đó phải chịu phạt 30% trên tổng trị giá 4 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (42.156.000.000) cho Bên còn lại"*.

- Theo Biên bản làm việc ngày 26/9/2013 *(Bút lục số 290)*, bà Thu A1 ngoài việc thỏa thuận cách thức giải quyết của Hợp đồng trung gian còn có thỏa thuận với Công ty Đức M , cụ thể: Các thỏa thuận có liên quan đến việc chuyển nhượng bốn lô đất chỉ hết hiệu lực khi bà A1 trả hết số tiền đã nhận cho Công ty Đức M .

- Ngày 14/3/2017, bà Thu A1 lập Giấy thỏa thuận và cam kết thanh toán toàn bộ gốc và lãi cho ngân hàng, cam kết nếu không trả được các khoản nợ thì ủy quyền cho Công ty Đức M bán 04 lô đất trên để trả nợ.

Tại các Biên bản làm việc ngày 12/4/2013, Biên bản làm việc ngày 26/9/2013 và Giấy thỏa thuận và cam kết thanh toán ngày 14/3/2017 không thể hiện nội dung các bên thống nhất hủy bỏ, hoặc thỏa thuận lại các nội dung của Hợp đồng trung gian trong đó có thỏa thuận phạt vi phạm. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn cũng không có chứng cứ chứng minh thỏa thuận phạt vi phạm quy định tại Điều 3 của Hợp đồng trung gian đã bị hủy bỏ hay được thay thế bằng một thỏa thuận khác.

Như vậy việc giao dịch liên quan đến 04 lô đất trên giữa bà Thu A1 và Công ty Đức M gồm có hợp đồng và thỏa thuận sau: Biên bản thỏa thuận và giấy nhận cọc ngày 16/9/2009, Hợp đồng trung gian, Biên bản làm việc ngày 12/4/2013, Biên bản làm việc ngày 26/9/2013 và Giấy thỏa thuận và cam kết thanh toán ngày 14/3/2017. Các hợp đồng và thỏa thuận này bổ sung cho nhau và không có bất kỳ thỏa thuận nào quy định thỏa thuận sau chấm dứt hoặc thay thế hợp đồng hay thỏa thuận trước.

Do đó phía bị đơn cho rằng các bên đã thỏa thuận: Chấm dứt thực hiện Hợp đồng trung gian và thỏa thuận lại tiền gốc và lãi, không có thỏa thuận phạt vi phạm là không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những căn cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà A1 phải thanh toán cho Công ty Đức M số tiền phạt là 30% x 42.156.000.000 = 12.646.800.000 đồng theo thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng trung gian là có cơ sở chấp nhận.

[2.2].Đối với kháng cáo của bà Thu A1 về lãi suất:

Tại Biên bản làm việc ngày 26/9/2013 bà Thu A1 cam kết trả số tiền lãi theo lãi suất của ngân hàng.

Tại Giấy thỏa thuận và cam kết thanh toán toàn bộ số tiền gốc và lãi ngày 14/3/2017, bà Thu A1 cam kết trả số tiền lãi 39 tỷ đồng tính tới ngày 14/3/2017 cho Công ty Đức M theo lãi suất của Ngân hàng Ngoại thương mà Công ty Đức M đã vay *(Bút lục số 247)*.

Bà Thu A1 kháng cáo yêu cầu lãi suất được áp dụng là mức lãi suất huy động trung hạn trung bình của 3 ngân hàng là Vietcombank, Agribank, BIDV, tuy nhiên không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào thể hiện có sự thỏa thuận về lãi suất với Công ty Đức M và yêu cầu này cũng không được Công ty Đức M chấp nhận nên kháng cáo của bà Thu A1 là không có cơ sở để chấp nhận.

Do đó Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Thu A1 trả tiền lãi căn cứ theo lãi suất qua từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam với số tiền 43.622.528.932 đồng theo Bảng tính lãi vay của Công ty Đức M tính đến ngày 28/11/2019 *(Bút lục số 478a)* là có căn cứ.

[2.3]. Ngày 26/02/2020, Công ty Đức M có Đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Ngày 19/3/2020, Công ty Đức M có Đơn rút đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Do vậy Hội đồng xét xử không xem xét đối với yêu cầu này.

[2.4]. Đối với nghĩa vụ chậm thanh toán:

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên về nghĩa vụ chậm thanh toán là không phù hợp với Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Vì vậy, cần sửa lại bản án sơ thẩm cho đúng với quy định tại Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.5]. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực thi hành.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung vụ kiện là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Thu A1, sửa bản án sơ thẩm.

Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo bà Thu A1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ khoản 2 Điều 29, khoản 2 Điều 47 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị Thu A1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 và Quyết định sửa chữa, bổ sung quyết định số 40/2019/QĐ-SCBSQĐ ngày 17/12/2019 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn – Công ty cổ phần Đức M, buộc bà Ngô Thị Thu A1 phải trả cho Công ty cổ phần Đức M tổng cộng số tiền 86.329.328.932 đồng, bao gồm: Tiền gốc: 30.060.000.000 đồng; Tiền lãi: 43.622.528.932 đồng; Tiền phạt vi phạm: 12.646.800.000 đồng.

Các bên Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Duy trì Quyết định thay đổi quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2019/QĐ-BPKCTT ngày 06/3/2019 đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 27, phường E, Quận A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 479660, số vào sổ CH 00994, cho đến khi bà A1 thanh toán xong các khoản tiền nêu trên.

Trả lại cho Công ty cổ phần Đức M số tiền bảo đảm 500.000.000đồng theo số hóa đơn 01290086000034, ký hiệu GA/19T ngày 29/01/2019, nộp theo Quyết định thực hiện biện pháp bảo đảm số 03/2019/QĐ-BPBĐ ngày 28/01/2019, và số tiền 200.000.000 đồng, theo số hóa đơn 10160054000057, ký hiệu GA/18T ngày 16/10/2018, nộp theo Quyết định thực hiện biện pháp bảo đảm số 28/2018/QĐ-BPBĐ ngày 15/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận A tại ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh Đông Sài Gòn. Công ty được quyền liên hệ ngân hàng để nhận lại các số tiền trên.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà A1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 194.329.328đồng.

Công ty cổ phần Đức M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 90.695.152 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2017/0015577 ngày 13 tháng 9 năm 2018, và số tiền 8.178.267đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số

AA/2017/0016922 ngày 08/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A cho Công ty cổ phần Đức M.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Ngô Thị Thu A1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho bà Thu A1 số tiền là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2018/0027142 ngày 17/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. 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 thỏa thuận thi hành án, có 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; Điều 7 và Điều 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.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Quận A;
- Chi cục THADS Quận A;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ.

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

Đào Quốc Thịnh