

Bản án số: 142/2019/KDTM-PT
Ngày 13/11/2019
V/v "Tranh chấp phát sinh từ
hợp đồng đặt cọc".

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Sơn

Các Thẩm phán: Bà Ngô Tuyết Băng

Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Hoa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08, 11 và 13 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 133/2019/TLPT-KDTM ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về việc "Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng đặt cọc".

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2019/KDTM-ST ngày 31/7/2019 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội bị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội kháng nghị và nguyên đơn là Công ty cổ phần Tài Nguyên kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 426/2019/QĐ-PT ngày 18/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty cổ phần Tài Nguyên

Địa chỉ: Tầng 8 tòa nhà Thăng Long, 98A Ngụy Như Kon Tum, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bá Huấn – Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Cao Thị Hồng Nhật – Chuyên viên; có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc Khanh, Luật sư của Văn phòng Luật sư Nam Việt, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; có mặt *SW*

Bị đơn: Công ty cổ phần Tập đoàn Thành Nam

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà FLC Landmark, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hùng Cường – Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Bà Bùi Thị Yến, sinh năm 1986; có đơn xin vắng mặt
2. Bà Đoàn Thị Thu Thủy, sinh năm 1995; có mặt
3. Bà Ninh Thị Thương, sinh năm 1992; có mặt

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Địa chỉ: Tháp BIDV, Số 35 Hàng Vôi, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức Tú – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Thế Tường – Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Thanh Xuân. Địa chỉ: Số 1 Nguyễn Huy Tường, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội; có đơn xin vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai, nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc ngày 22/6/2016 được ký kết giữa công ty cổ phần Tập đoàn Thành Nam (sau đây gọi là công ty Thành Nam) và công ty cổ phần Tài Nguyên (sau đây gọi là công ty Tài Nguyên). Đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền mà nguyên đơn đã giao cho bị đơn để thực hiện việc chuyển nhượng tài sản, tổng số tiền là 13.000.000.000 đồng. Cụ thể như sau:

Theo giới thiệu của ông Nguyễn Hùng Cường, Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty Thành Nam thì công ty Thành Nam là chủ sở hữu và có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 19, tờ bản đồ số A1.1 đường Hoàng Sa, phường Mân Thái, quận Sơn Trà, Đà Nẵng, có diện tích 2039m². Với tư cách là người được ủy quyền làm các thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất của công ty Thành Nam, ông Cường đã cung cấp cho công ty Tài Nguyên bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 729660 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 22/5/2014 đứng tên ông Huỳnh Hiền. Ngày 23/7/2015, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng xác nhận đã chuyển nhượng cho công ty Thành Nam theo hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Sông Hàn, thành phố Đà Nẵng. *mu*

Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng, công ty Tài Nguyên đã tìm hiểu và trực tiếp đến xem xét thửa đất, hai bên đã thống nhất giá chuyển nhượng thửa đất với tổng số tiền là 188.607.500.000 đồng.

Ngày 22/6/2016, công ty Tài Nguyên (do ông Nguyễn Gia Long – Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty làm đại diện) và ông Nguyễn Hùng Cường đã ký Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc với nội dung: Công ty Thành Nam sẽ chuyển nhượng cho công ty Tài Nguyên thửa đất nêu trên với giá tiền hai bên đã thỏa thuận. Việc thanh toán được thực hiện bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản do bên bán chỉ định, tiến độ thanh toán như sau:

- Lần 1: Trong vòng 07 ngày kể từ thời điểm ký Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc, bên mua đặt cọc cho bên bán số tiền 10.000.000.000 đồng.

- Lần 2: Chậm nhất là ngày 02/8/2016, bên mua sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại là 178.600.000.000 đồng cho bên bán.

Trên cơ sở Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc trên, công ty Tài Nguyên đã chuyển tiền cho công ty Thành Nam vào tài khoản được chỉ định theo các đợt như sau:

- Ngày 22/6/2016, thanh toán 5.000.000.000 đồng.

- Ngày 27/6/2016, thanh toán 1.000.000.000 đồng.

- Ngày 28/6/2016, thanh toán 4.000.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận và cam kết giữa hai bên, sau khi công ty Tài Nguyên thanh toán tiền đặt cọc thì trong thời hạn 07 ngày, công ty Thành Nam có trách nhiệm ký kết hợp đồng chuyển nhượng và thực hiện thủ tục pháp lý để sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty Tài Nguyên, tuy nhiên công ty Thành Nam đã không thực hiện theo cam kết.

Sau khi thanh toán tiền đặt cọc, công ty Tài Nguyên tiếp tục chuyển tiền 2 lần với tổng số tiền là 3.000.000.000 đồng cho công ty Thành Nam, cụ thể:

- Ngày 12/7/2016, thanh toán 2.000.000.000 đồng.

- Ngày 20/7/2016, thanh toán 1.000.000.000 đồng.

Sở dĩ có việc chuyển số tiền 3 tỷ đồng là vì hai bên thỏa thuận miệng với nhau, sau khi thanh toán xong tiền đặt cọc thì bên mua chuyển tiếp 80 tỷ đồng cho bên bán. Khi chuyển xong 80 tỷ đồng, hai bên sẽ ký kết ngay hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, do công ty Tài Nguyên qua tìm hiểu phát hiện tài sản đang thế chấp tại ngân hàng nên không chuyển tiền nữa.

Như vậy, tổng số tiền công ty Thành Nam đã nhận của bên mua là 13.000.000.000 đồng.

Đến nay, nguyên đơn khẳng định Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc giữa 2 bên là vô hiệu vì các lý do sau:

1. Tài sản giao dịch theo Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc không có đủ điều kiện để chuyển nhượng: Tại thời điểm chuyển nhượng (ngày 22/6/2016), thửa đất số 19, tờ bản đồ số A1.1 đường Hoàng Sa, phường Mân Thái, quận Sơn

Trà, Đà Nẵng đang bị thế chấp tại ngân hàng để vay vốn và đến nay vẫn chưa được giải chấp. Căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 348 Bộ luật Dân sự 2005 thì: “Không được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 349 của Bộ luật này” và tại khoản 4 Điều 349 Bộ luật Dân sự quy định: “Được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp không phải là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh, nếu được bên nhận thế chấp đồng ý”. Mặt khác, phía công ty Thành Nam không giao nộp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh bên nhận thế chấp là ngân hàng đồng ý cho công ty Thành Nam thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất đang thế chấp.

Như vậy, việc chuyển nhượng và sang tên thửa đất là hoàn toàn không thể thực hiện được.

2. Giao dịch vô hiệu do lừa dối quy định tại Điều 132 Bộ luật Dân sự 2005, lý do: Tại thời điểm ký Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc, công ty Thành Nam đã cố tình cung cấp cho bên mua giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR729660 trong đó không có trang bổ sung thể hiện tình trạng thế chấp của thửa đất, nhằm mục đích lừa dối công ty Tài Nguyên để chiếm đoạt tài sản.

Từ các lý do trên, nguyên đơn đề nghị tòa án buộc công ty Thành Nam hoàn trả cho nguyên đơn tổng số tiền là 13.000.000.000 đồng, bao gồm 10.000.000.000 đồng tiền đặt cọc và 3.000.000.000 đồng tiền thực hiện thỏa thuận việc chuyển nhượng tài sản. Đối với yêu cầu phải thanh toán tiền lãi phát sinh trên số tiền đã giao cho công ty Thành Nam tại đơn khởi kiện thì đến nay, nguyên đơn không yêu cầu công ty Thành Nam phải thanh toán nữa.

Bị đơn và người đại diện của bị đơn trình bày:

Công ty là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 19, tờ bản đồ số A1.1 đường Hoàng Sa, phường Mân Thái, quận Sơn Trà, Đà Nẵng, có diện tích 2039m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 729660 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 22/5/2014. Do có nhu cầu chuyển nhượng nên hội đồng quản trị của công ty đã ủy quyền cho ông Nguyễn Hùng Cường (là Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty Thành Nam) tự tìm kiếm đối tác, chủ động đàm phán, thực hiện các giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất.

Ngày 22/6/2016, công ty Tài Nguyên và ông Nguyễn Hùng Cường đã ký Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc đúng như nguyên đơn khai. Tổng số tiền nguyên đơn đã chuyển cho bị đơn là 13 tỷ đồng, trong đó có 10 tỷ đồng là tiền nhận đặt cọc.

Việc giao kết hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Trước khi giao kết đặt cọc, công ty Tài Nguyên đã tìm hiểu và công ty Thành Nam cũng đã cung cấp các thông tin liên quan đến thửa đất trong đó có thông tin về việc tài sản đang được thế chấp tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân và khoản nợ của công ty Thành Nam tại ngân hàng. Để tạo điều kiện cho công ty Tài Nguyên, hai bên thống nhất thỏa thuận miệng về việc bên mua sẽ thanh toán trước số tiền 80 tỷ đồng cho bên bán để bên bán tiến hành rút số đó ở ngân hàng. Tiếp theo bên bán sẽ

làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên tài sản cho công ty Tài Nguyên để công ty Tài Nguyên dùng tài sản này thế chấp vay tiền Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội sau đó thanh toán nốt số tiền còn lại là 100 tỷ cho Công ty Thành Nam (tại thời điểm hai bên ký thỏa thuận đặt cọc, công ty Thành Nam còn nợ Ngân hàng TMCP Dầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân khoảng 50 tỷ đồng). Việc này có sự giới thiệu và chứng kiến của bà Phạm Thị Thái Hà, là giám đốc ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội Chi nhánh Vĩnh Phúc, nơi mà ông Nguyễn Gia Long chủ tịch HĐQT công ty Tài Nguyên đặt vấn đề vay phần lớn tiền để mua thửa đất trên.

Ngoài ra, trước khi làm thủ tục đặt cọc, công ty Thành Nam cũng gửi cho công ty Tài Nguyên công văn số 196 ngày 19/6/2016 có xác nhận của ngân hàng TMCP Dầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Thanh Xuân với nội dung: “sau khi công ty Thành Nam thực hiện thanh toán đầy đủ nợ gốc số tiền 68.510.400.000 đồng thì ngân hàng sẽ thực hiện thủ tục giải chấp tài sản”.

Như vậy, thỏa thuận đặt cọc là rõ ràng, đúng quy định của pháp luật. Công ty Tài Nguyên cho rằng ông Nguyễn Hùng Cường có hành vi lừa dối công ty Tài Nguyên nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản là không đúng. Về việc này, công ty Thành Nam sẽ có đơn yêu cầu cơ quan điều tra xử lý công ty Tài Nguyên về hành vi vu khống.

Bị đơn khẳng định việc ký kết giao dịch đặt cọc giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, mục đích đặt cọc để bảo đảm việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản trong tương lai. Các bên mới chỉ tiến hành đặt cọc chứ chưa ký kết Hợp đồng chuyển nhượng tài sản thì phía nguyên đơn đã vi phạm cam kết và từ chối giao kết việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thực tế, phía công ty Thành Nam đã yêu cầu bên mua chuyển tiền theo cam kết để tiến hành làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng phía công ty Tài Nguyên do ông Nguyễn Gia Long là chủ tịch hội đồng quản trị đã trực tiếp nhắn tin cho ông Nguyễn Hùng Cường nói rằng gặp khó khăn nên không thể tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất được.

Vi vậy, đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Theo quy định tại khoản 2 Điều 358 Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 33 Mục 3 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 quy định về giao dịch bảo đảm thì do bên mua vi phạm thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc nên số tiền 13 tỷ đồng đã chuyển cho công ty Thành Nam là thuộc về công ty Thành Nam, công ty Thành Nam không có nghĩa vụ phải trả lại theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Dầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Thanh Xuân và công ty Thành Nam có mối quan hệ vay nợ theo hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết. Tài sản thế chấp là thửa đất số 19, tờ bản đồ số A1.1 đường Hoàng Sa, phường Mân Thái, quận Sơn Trà, Đà Nẵng tại ngân hàng đúng như công ty Thành Nam trình bày. Tài sản thế chấp thuộc sở hữu hợp pháp

của công ty Thành Nam. Theo thoả thuận tại hợp đồng thế chấp tài sản thì trường hợp bên thế chấp là công ty Thành Nam thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng sẽ làm thủ tục giải chấp tài sản ngay và trả lại cho công ty Thành Nam giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2019/KDTM-ST ngày 31/7/2019 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội đã xử:

Áp dụng: - Khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 228, Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 121, 122, 126, 318 và Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- 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;

Xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Tài Nguyên về việc yêu cầu tuyên Giấy thoả thuận và nhận tiền đặt cọc ngày 22/6/2016 giữa Công ty cổ phần Tài Nguyên và Công ty cổ phần Tập đoàn Thành Nam là vô hiệu. Tuyên bố Giấy thoả thuận và nhận tiền đặt cọc ngày 22/6/2016 giữa Công ty cổ phần Tài Nguyên và Công ty cổ phần Tập đoàn Thành Nam không vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần Tài Nguyên về việc yêu cầu Công ty cổ phần Tập đoàn Thành Nam phải hoàn trả cho Công ty cổ phần Tài Nguyên số tiền 10.000.000.000đ (mười tỷ đồng)

Buộc Công ty cổ phần Tập đoàn Thành Nam phải trả cho Công ty cổ phần Tài Nguyên số tiền 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng)

2/ Giành quyền khởi kiện cho Công ty cổ phần Tập đoàn Thành Nam trong 1 vụ án khác đối với yêu cầu buộc công ty cổ phần Tài Nguyên phải xin lỗi, cải chính công khai, bồi thường thiệt hại về tinh thần và uy tín với số tiền là 1.040.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 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.

Trường hợp bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, *Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội kháng nghị* đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội sửa án sơ thẩm với lý do Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc ngày 22/6/2016 vô hiệu vì:

-Thửa đất số 19 tờ bản đồ số A1.1, diện tích 2039 m² tại lô A1.1 đường Hoàng Sa, phường Mân Thái, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đã được Công ty Thành Nam thế chấp cho ngân hàng BIDV chi nhánh Thanh Xuân theo hợp đồng thế chấp bất động sản ký ngày 23/7/2015. Tại điểm f khoản 2 Điều 7 hợp đồng thế chấp đã quy định về nghĩa vụ của bên thế chấp: "không được bán, trao đổi, cho, tặng, cho mượn, cho thuê, góp vốn, sử dụng tài sản thế chấp để cầm cố, thế chấp bảo đảm thực hiện cho tổ chức, cá nhân khác khi chưa có biện pháp bảo đảm thay thế và chưa được sự đồng ý bằng văn bản của Ngân hàng".

-Theo lời khai của đại diện Ngân hàng BIDV thì thời điểm công ty Thành Nam và công ty Tài Nguyên ký Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc thì ngân hàng BIDV chi nhánh Thanh Xuân không biết và không có liên quan gì tới việc này.

-Theo quy định tại khoản 4 Điều 348 của Bộ luật Dân sự năm 2005 về nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản, quy định: "Bên thế chấp không được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 349 Bộ luật này" (*Được bán, thay thế tài sản thế chấp nếu tài sản đó là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh; Được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp không phải là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh nếu được bên nhận thế chấp đồng ý*)

-Theo quy định tại khoản 4 Điều 718 Bộ luật Dân sự năm 2005 về quyền của bên thế chấp quyền sử dụng đất quy định: "Bên thế chấp quyền sử dụng đất được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã thế chấp nếu được bên nhận thế chấp đồng ý"

-Việc ngày 22/6/2016 công ty Thành Nam và công ty Tài Nguyên ký Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc với nội dung thực chất là thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên. Nhưng không thông báo và không được sự đồng ý của bên nhận thế chấp (Theo thỏa thuận tại điểm f khoản 2 Điều 7 Hợp đồng thế chấp) là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tuyên Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Công ty cổ phần Tài Nguyên kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do:

-Về Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc ký ngày 22/6/2016 giữa hai bên mặc dù tiêu đề của văn bản là: "Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc" nhưng nội dung của văn bản không chỉ bao gồm nội dung đặt cọc, cụ thể: Văn bản đã ghi nhận: "Hai bên thỏa thuận mua bán lô đất có đặc điểm như sau diện tích mảnh

đất là 2039m² tại thửa đất số 19 tờ bản đồ số A1.1 đường Hoàng Sa, phường Mân Thái, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, số hiệu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BR729660 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 22/5/2014; tổng giá trị mua bán mảnh đất làm tròn là 188.600.000.000 đồng, thanh toán làm hai lần bao gồm một lần đặt cọc và một lần thanh toán giá trị còn lại”

Tòa án sơ thẩm đã tuyên buộc công ty Thành Nam phải hoàn trả công ty Tài Nguyên số tiền 3 tỷ đồng là đã thừa nhận Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc ký ngày 22/6/2016 giữa hai bên không đơn thuần là hợp đồng đặt cọc mà còn có các điều khoản giao kết làm căn cứ về việc mua bán chuyển nhượng đất và thanh toán giá trị chuyển nhượng.

Do vậy, án sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc là chưa thỏa đáng, dẫn đến nội dung bản án tuyên gây thiệt hại cho nguyên đơn.

-Tại thời điểm ký Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc ngày 22/6/2016, mảnh đất mà công ty Thành Nam chuyển nhượng cho công ty Tài Nguyên đã bị công ty Thành Nam thế chấp tại ngân hàng BIDV chi nhánh Thanh Xuân để vay vốn. Công ty Thành Nam đã cố tình cung cấp cho công ty Tài Nguyên bản phô tô trang chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR729660, không cung cấp trang bổ sung thể hiện tình trạng thế chấp của mảnh đất nhằm mục đích lừa dối nguyên đơn, không để nguyên đơn được biết về tình trạng thế chấp của mảnh đất. Do tài sản đã bị thế chấp nên quyền sở hữu, định đoạt đối với tài sản bị hạn chế, công ty Thành Nam không được quyền chuyển nhượng đồng thời công ty Thành Nam không giao nộp bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh bên nhận thế chấp là ngân hàng BIDV chi nhánh Thanh Xuân đồng ý cho công ty Thành Nam thực hiện chuyển nhượng.

Vì vậy, căn cứ vào các điều 122, 127, 128, 132, khoản 4 Điều 348; Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005, giao dịch thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của công ty Thành Nam đối với công ty Tài Nguyên đã vi phạm điều cấm của pháp luật, Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc ngày 22/6/2016 bị vô hiệu.

Căn cứ Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 giao dịch giữa công ty Thành Nam và công ty Tài Nguyên theo Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc ngày 22/6/2016 không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận

Ngày 18 tháng 10 năm 2019 nguyên đơn có đơn kháng cáo bổ sung với nội dung:

-Ngày 23/7/2015 công ty Thành Nam thế chấp thửa đất trên vay tiền tại ngân hàng, tính đến ngày 30/10/2017 ngân hàng xác định công ty Thành Nam nợ 246.782.853.071 đồng; ngày 22/6/2016 công ty Thành Nam ký giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc mua bán thửa đất với công ty Tài Nguyên; việc mua bán chuyển nhượng thửa đất ngân hàng xác định hoàn toàn không biết. Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc đã chứa nội dung của hợp đồng dân sự và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 420 và

Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005, theo đó hai bên đã thỏa thuận mua bán với đối tượng của hợp đồng là thửa đất, đơn giá, hình thức thanh toán, tiến độ thanh toán, thời hạn và phương thức thực hiện hợp đồng, còn đặt cọc không thể hiện thỏa thuận cụ thể về thời điểm giao kết hợp đồng, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không thỏa mãn nội dung hợp đồng đặt cọc quy định tại Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005 và vi phạm khoản 4 Điều 348 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Đề nghị tuyên Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc ngày 22/6/2016 giữa công ty Tài Nguyên và công ty Thành Nam vô hiệu và khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Tại phiên tòa hôm nay: Các bên đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn, nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bản án sơ thẩm như vậy là chưa đánh giá toàn diện nội dung vụ án. Ngày 22/6/2016 công ty Tài Nguyên và công ty Thành Nam đã ký kết giao dịch đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi ký kết giao dịch, công ty Thành Nam không thông báo cho công ty Tài Nguyên biết lô đất này đang bị thế chấp. Trong Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc không nêu rõ mục đích đặt cọc là gì, thời gian để thực hiện không quy định rõ ràng, theo quy định tại Điều 328 về vấn đề đặt cọc thì Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc không đúng là đặt cọc. Trong Giấy này không hề có cụm từ thể hiện bảo đảm cho giao dịch trong tương lai, ví dụ như để bảo đảm hợp đồng chuyển nhượng, mà trong đó thể hiện nội dung là hợp đồng mua bán, đó là giá cả, phương thức thanh toán. Đối tượng trong hợp đồng mua bán là lô đất hiện đang thế chấp tại ngân hàng. Tài sản hiện đang bị thế chấp, nên hợp đồng này không thể thực hiện được, Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc là vô hiệu. Đề nghị buộc công ty Thành Nam trả lại cho công ty Tài Nguyên 13 tỷ đồng.

Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày và đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn và bác kháng nghị của Viện kiểm sát.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Do bận công việc nên xin được vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm và xin giữ nguyên lời khai tại cấp sơ thẩm đã trình bày.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội nhận xét và đề nghị:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng pháp luật. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm và chấp nhận kháng nghị bổ sung, đó là: Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn đã rút một

phần yêu cầu khởi kiện về khoản tiền lãi phát sinh từ số tiền đặt cọc (10 tỷ đồng) và số tiền thanh toán một phần giá trị chuyển nhượng (3 tỷ đồng) kể từ thời điểm công ty Tài Nguyên chuyển giao tiền cho công ty Thành Nam. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ xét xử đối với yêu cầu trên là thiếu sót. Nên đề nghị cấp phúc thẩm sửa phần này của bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu do các bên đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được trong quá trình tiến hành tố tụng, sau khi đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, Căn cứ vào kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] - Về thủ tục tố tụng:

- Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội trong thời hạn luật định; kháng cáo của Công ty Tài Nguyên được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên hợp lệ.

- Về quan hệ pháp luật: Tranh chấp giữa Công ty Tài Nguyên và Công ty Thành Nam là tranh chấp phát sinh từ hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật đặt cọc là đúng pháp luật.

- Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa hai công ty là tranh chấp về kinh doanh thương mại. Bị đơn có trụ sở tại quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Do vậy, Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 30; Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] - Về nội dung kháng nghị và kháng cáo:

Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Do có nhu cầu chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 19 tờ bản đồ số A1.1, diện tích 2039 m² tại lô A1.1 đường Hoàng Sa, phường Mân Thái, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 729660 ngày 22/5/2014 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Huỳnh Hiền, đã được chuyển nhượng cho công ty Thành Nam theo hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Sông Hàn thành phố Đà Nẵng công chứng số 2099 ngày 22/7/2015 theo hồ sơ số 20269000383.CN.CVS được đăng ký tại văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng ngày 23/7/2015), nên ngày 22/6/2016 tại văn phòng đại diện công ty Tài Nguyên địa chỉ: Tòa nhà Thăng Long, số 98A Ngụy Như Kon Tum, Hà Nội giữa công ty Thành Nam (do ông Nguyễn Hùng Cường là giám đốc) và công ty Tài Nguyên (do ông Nguyễn Gia Long chủ tịch hội đồng quản trị là người đại diện theo pháp luật) ký Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc với nội dung thỏa thuận việc chuyển nhượng lô đất trên có diện tích 2039m², đơn giá 92.500.000

đồng/m² với tổng số tiền là 188.607.000.000 đồng, hình thức thanh toán tiền mặt hoặc chuyển khoản, tiền độ thanh toán lần 1: Trong vòng 7 ngày kể từ ngày ký Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc, bên mua đặt cọc cho bên bán số tiền 10 tỷ đồng, lần 2: Chậm nhất là ngày 02/8/2016 bên mua sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại là 178.607.000.000 đồng cho bên bán.

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc: Ngày 22/6/2016 thanh toán 5 tỷ đồng. Ngày 27/6/2016 thanh toán 1 tỷ đồng. Ngày 28/6/2016 thanh toán 4 tỷ đồng.

Đồng thời hai bên còn thỏa thuận miệng sau khi chuyển tiền đặt cọc công ty Tài Nguyên sẽ chuyển tiếp cho công ty Thành Nam 80 tỷ đồng để công ty Thành Nam tiến hành các thủ tục để tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Thực hiện thỏa thuận trên, công ty Tài Nguyên đã hai lần chuyển tiền cho công ty Thành Nam vào ngày 12/7/2016 chuyển 2 tỷ đồng và ngày 20/7/2016 chuyển 1 tỷ đồng. Nhưng sau đó công ty Tài Nguyên không tiếp tục thực hiện việc chuyển tiền nữa theo như thỏa thuận miệng của các bên.

Xét Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc ngày 22/6/2016 giữa Công ty Tài Nguyên và Công ty Thành Nam được xác lập trên cơ sở bình đẳng, tự do, tự nguyện thỏa thuận, không ai bị cưỡng ép, lừa dối. Nội dung hai bên còn thỏa thuận về số tiền đặt cọc, thời gian thực hiện, phương thức thanh toán và còn xác định rõ: "Giấy nhận tiền đặt cọc này được lập thành hai bản chính, mỗi bên giữ một bản có giá trị pháp lý như nhau.", nên đủ yếu tố xác định Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc là Hợp đồng đặt cọc được quy định tại Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét mục đích của hợp đồng đặt cọc trên là nhằm hướng tới việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 19 tờ bản đồ số A1.1, diện tích 2039 m² tại lô A1.1 đường Hoàng Sa, phường Mân Thái, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng giữa công ty Tài Nguyên và công ty Thành Nam. Nhưng công ty Tài Nguyên đã vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận giữa hai công ty về việc chuyển tiếp 80 tỷ đồng (mới chuyển 3 tỷ đồng) cho công ty Thành Nam, dẫn đến không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng.

Công ty Tài Nguyên cho rằng công ty Thành Nam đã lừa dối khi ký kết Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc vì công ty Thành Nam không thông báo cho công ty Tài Nguyên biết thửa đất đang bị thế chấp tại ngân hàng BIDV chi nhánh Thanh Xuân ngày 23/7/2015 và cũng không cung cấp tài liệu nào chứng minh ngân hàng BIDV chi nhánh Thanh Xuân đồng ý cho việc chuyển nhượng thửa đất trên.

Hội đồng xét xử thấy: Ngày 23/7/2015 công ty Thành Nam đã thế chấp thửa đất tại ngân hàng BIDV chi nhánh Thanh Xuân để vay vốn. Tuy nhiên việc thế chấp không làm mất đi quyền ký kết hợp đồng đặt cọc, bởi mục đích và nội dung của giao dịch đặt cọc không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, mà tài sản thế chấp chỉ bị hạn chế khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng do phải có sự đồng ý của bên ngân hàng nhận thế chấp. Nhưng trên thực tế các bên chưa tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng, mà mới chỉ thực hiện

xong việc đặt cọc và một phần thỏa thuận về chuyển nhượng, vì vậy không có cơ sở xác định Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc ngày 22/6/2016 vô hiệu. Mặt khác phía công ty Tài Nguyên không thực hiện đúng cam kết trong thỏa thuận và lấy lý do thừa đất trên đang bị thế chấp, nên không cùng với công ty Thành Nam ký kết hợp đồng chuyển nhượng là lỗi hoàn toàn của công ty Tài Nguyên.

Vị luật sư cho rằng: Khi ký kết Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc, công ty Thành Nam đã có hành vi gian dối là không thông báo cho công ty Tài Nguyên biết thừa đất đang bị thế chấp. Nội dung Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc không phải là hợp đồng đặt cọc, mà mang tính chất của hợp đồng chuyển nhượng vì có giá cả, phương thức thanh toán. Do thừa đất đang bị thế chấp, nên hợp đồng này không thể thực hiện được. Giấy thỏa thuận là vô hiệu, nên buộc công ty Thành Nam phải trả lại cho công ty Tài Nguyên 13 tỷ đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Sau khi công ty Tài Nguyên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ngày 13/10/2016 ông Long có đơn tố giác tội phạm tại phòng cảnh sát hình sự Công an thành phố Hà Nội tố cáo ông Nguyễn Hùng Cường có hành vi lừa đảo chiếm đoạt 13 tỷ đồng. Ngày 15/12/2016 Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Hà Nội đã ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự với lý do không có dấu hiệu tội phạm. Ngày 17/01/2017 Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội gửi công văn số 208/VKS-P2 cho Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Hà Nội cũng xác định vụ việc không có dấu hiệu hình sự, nên việc cơ quan điều tra ra quyết định không khởi tố vụ án hình sự là có căn cứ và đúng pháp luật.

Đồng thời ngày 19/6/2016 công ty Thành Nam đã có công văn số 196/2016/CV-TNG gửi ngân hàng BIDV chi nhánh Thanh Xuân và đã được ngân hàng BIDV chi nhánh Thanh Xuân xác nhận tình trạng thừa đất đang được thế chấp tại ngân hàng và tính đến thời điểm hiện tại công ty Thành Nam không có bất kỳ khoản nợ gốc hay lãi quá hạn nào tại ngân hàng BIDV chi nhánh Thanh Xuân do vậy sau khi công ty Thành Nam thực hiện thanh toán đầy đủ số tiền nợ gốc 68.510.400.000 đồng, ngân hàng sẽ thực hiện thủ tục giải chấp tài sản trên theo quy định. Như vậy vị luật sư cho rằng công ty Thành Nam có hành vi gian dối là không có căn cứ.

Án sơ thẩm xử không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc công ty Thành Nam phải hoàn trả cho công ty Tài Nguyên số tiền 10 tỷ đồng theo Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc là có căn cứ. Nên không chấp kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội và kháng cáo của công ty cổ phần Tài Nguyên.

Xét nội dung kháng nghị bổ sung của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy: Căn cứ đơn khởi kiện ngày 01/6/2017 của công ty Tài Nguyên có nội dung: Buộc công ty Thành Nam thanh toán cho công ty Tài Nguyên số tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật tính trên số tiền đặt cọc và số tiền thực hiện thỏa thuận mà công ty Thành Nam phải hoàn trả cho công ty Tài Nguyên tính từ thời điểm công ty Thành Nam nhận tiền. Quá trình tiến hành tố tụng và xét xử sơ thẩm, công ty Tài Nguyên đã

rút yêu cầu khởi kiện này, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ xét xử là thiếu sót. Nên chấp nhận kháng nghị bổ sung của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa và sửa án sơ thẩm.

Các phần khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên giữ nguyên.

Công ty cổ phần Tài Nguyên phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm vì kháng cáo không được chấp nhận.

Từ những nhận định trên.

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

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 30; Điều 37; Điều 38; Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Áp dụng Điều 4; Điều 121; Điều 122; Điều 126 ; Điều 318 và Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng Nghị quyết số 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.

Sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2019/KDTM-ST ngày 31/7/2019 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Xử:

1. Tuyên bố Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc ngày 22/6/2016 giữa Công ty cổ phần Tài Nguyên và Công ty cổ phần Tập Đoàn Thành Nam là hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần Tài Nguyên về việc yêu cầu Công ty cổ phần Tập Đoàn Thành Nam phải hoàn trả cho Công ty cổ phần Tài Nguyên số tiền 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng)

Buộc Công ty cổ phần Tập Đoàn Thành Nam phải trả cho Công ty cổ phần Tài Nguyên số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng)

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Tài Nguyên về việc buộc Công ty cổ phần Tập Đoàn Thành Nam phải thanh toán cho Công ty cổ phần Tài Nguyên số tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật tính trên số tiền đặt cọc và số tiền thực hiện thỏa thuận tính từ thời điểm công ty Thành Nam nhận tiền.

3. Giành quyền khởi kiện cho Công ty cổ phần Tập Đoàn Thành Nam trong một vụ án khác đối với yêu cầu buộc Công ty cổ phần Tài Nguyên phải xin lỗi, cải chính công khai, bồi thường thiệt hại về tinh thần và uy tín với số tiền là 1.040.000.000 đồng.

4. Về án phí sơ thẩm:

Công ty cổ phần Tài Nguyên phải chịu 118.000.000 đồng (một trăm mười tám triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được trừ vào số tiền

60.500.000 đồng tạm ứng án phí (đã nộp) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007152 ngày 11/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Công ty cổ phần Tài Nguyên còn phải nộp 57.500.000 đồng (năm mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Công ty cổ phần Tập Đoàn Thành Nam phải chịu 92.000.000 đồng (chín mươi hai triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 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.

Trường hợp bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

5. Về án phí phúc thẩm:

Công ty cổ phần Tài Nguyên phải chịu 2.000.000 đồng tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được trừ vào 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm (đã nộp) theo biên lai số 8714 ngày 23/8/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hà Nội;
- Chi Cục THIADS quận Nam Từ Liêm, tp Hà Nội;
- TAND quận Nam Từ Liêm, tp Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa



Nguyễn Thái Sơn