

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ B  
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 06/2019/KDTM - ST  
Ngày 11 tháng 4 năm 2019  
V/v “Tranh chấp hợp đồng mua  
bán tài sản gắn liền với đất được  
Nhà nước cho thuê thu tiền thuê  
đất hàng năm”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B**

**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Ông Nguyễn Văn Trường;

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Trần Đình Tư;
2. Bà Hoàng Thị Hồng.

**- Thư ký phiên toà:** Bà Nguyễn Mai Hương - Thư ký Toà án nhân dân thành phố B.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B tham gia phiên Tòa:** Ông Nguyễn Ngọc Hán - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11/4/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số 157/2018/TLST-DS ngày 26/6/2018 tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2018/QĐXX-ST ngày 23/10/2018; Quyết định tạm ngừng phiên Tòa số 13/2019/QĐST-DS ngày 22/3/2019 giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Chủ hộ kinh doanh Hoàng Thị N, sinh năm 1980.

Địa chỉ: thôn B, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: 1. Ông Vũ Hùng C, sinh năm 1977

2. Bà Ong Thị T, sinh năm 1979

Địa chỉ: Số 9, đường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. (Ông C, bà T đều vắng mặt)

**\*Người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn:** Bà Hoàng Thị B- Luật sư Văn phòng luật sư Hoàng Loan, Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang. (có mặt)

**\* Bị đơn:** Công ty Cổ phần Đ.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh C- chức vụ: Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thanh H, sinh năm 1975

Địa chỉ: thôn Đ, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. (Giấy ủy quyền ngày 30/7/2018) (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

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

1- Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Đức T, chức vụ: Chi cục phó Chi cục Quản lý đất đai, Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang (Quyết định ủy quyền số 1224/QĐ-UBND ngày 10/8/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang). (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

2- Ủy ban nhân dân thành phố B.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung Trực, chức vụ: Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố B (Quyết định ủy quyền số 545/QĐ-UBND ngày 01/3/2019 của Chủ tịch UBND thành phố B). (có mặt).

3- Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh khu công nghiệp Đ, Bắc Giang.

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Đ, huyện V, tỉnh Bắc Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân H, chức vụ: Phó giám đốc Agribank Chi nhánh Khu công nghiệp Đ, tỉnh Bắc Giang (Giấy ủy quyền số 492/NHNo-KCN ngày 07/8/2018 của Giám đốc Agribank chi nhánh KCN Đ. (có mặt)

4- Văn phòng Công chứng T

Địa chỉ: Số 14, đường H, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Đình T, chức vụ: Trưởng văn phòng. (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

5- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1978

6- Bà Bùi Thị H, sinh năm 1947

7- Cháu Nguyễn Ngọc H, sinh năm 2002

8- Cháu Nguyễn Thảo M, sinh năm 2006

9- Cháu Nguyễn Gia M, sinh năm 2017  
(Ông T, bà H, cháu H, cháu M, cháu M đều vắng mặt; ông T, bà H có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp cho cháu H, cháu M, cháu M là ông Nguyễn Văn T vắng mặt; có đơn xin xét xử vắng mặt)

Đều địa chỉ: thôn B, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

10- Cục thuế tỉnh Bắc Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Thân Văn H, chức vụ: Đội trưởng Đội Kiểm tra – Quản lý nợ và Cường chế nợ thuế - Chi cục thuế thành phố B. (Công văn ủy quyền số 3911/CT-QLCKTTĐ ngày 28/8/2018 của Cục trưởng Cục thuế tỉnh Bắc Giang (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

11- UBND huyện L. Do ông Nguyễn Văn N Chủ tịch UBND huyện L làm đại diện. (vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/6/2018, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn chủ hộ kinh doanh Hoàng Thị N trình bày:***

Ngày 20/4/2016, tại Văn phòng Công chứng T, Công ty cổ phần Đ (do ông Nguyễn Mạnh C- Giám đốc làm đại diện) và hộ kinh doanh Hoàng Thị N (do bà Hoàng Thị N chủ hộ làm đại diện) đã giao kết Hợp đồng Mua bán tài sản gắn liền với đất đối với các tài sản gồm:

- Nhà dịch vụ: 01 tầng, diện tích 442 m<sup>2</sup> (Bốn trăm bốn mươi hai mét vuông).
- Sân nền bê tông: diện tích sử dụng 330 m<sup>2</sup> (Ba trăm ba mươi hai mét vuông)

\* Ngôi nhà và sân nền bê tông nêu trên là tài sản gắn liền với một phần (khoảng 777 m<sup>2</sup>) thửa đất thuê thuộc quyền sử dụng của Công ty Cổ phần Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là Giấy CNQSDĐ) số AE 868727 do UBND tỉnh Bắc Giang cấp ngày 26/6/2006. Số vào sổ cấp giấy Giấy CNQSDĐ: T00021. Địa chỉ thửa đất: thôn Nghè và thôn Cốc, xã D, huyện L (nay là xã D, thành phố B), tỉnh Bắc Giang; Diện tích: 2.285,6m<sup>2</sup> (bằng chữ: Hai nghìn hai trăm tám mươi lăm phẩy sáu mét vuông); Thời hạn sử dụng: Đến ngày 26/6/2051; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Và gắn liền với một phần của Giấy CNQSDĐ số AP 095 017 do UBND tỉnh Bắc Giang cấp ngày 27/02/2009 (diện tích khoảng 50m<sup>2</sup>). Các tài sản chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/4/2016, trước thời điểm chuyển nhượng đang được thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh khu công nghiệp Đ, tỉnh Bắc Giang (viết tắt là Agribank chi nhánh

Đ) nhưng đã được Agribank chi nhánh Đ và Công ty Cổ phần Đ thỏa thuận xử lý tài sản thế chấp bằng hình thức bán để thanh toán nợ vay.

Giá chuyển nhượng tài sản được hai bên thống nhất tại Hợp đồng và Biên bản thỏa thuận ngày 19/4/2016 như sau:

Giá mua tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này do hai Bên thỏa thuận và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật: Bên chuyển nhượng (Công ty cổ phần Đ); Bên nhận tài sản thế chấp (Agribank chi nhánh Đ) và hộ kinh doanh Hoàng Thị N (do bà N làm đại diện) như sau:

- Tổng giá trị hợp đồng: 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng chẵn).

- Cách thức thanh toán:

- + Lần 1: Bên nhận chuyển nhượng (Bên C) sẽ chuyển 1.300.000.000 đồng cho Agribank chi nhánh Đ (Bên B), sau khi Hợp đồng được Công chứng giữa Bên A và Bên C, số tiền trên là số tiền Bên C thay mặt Bên A trả nợ một phần cho Bên A đã vay Bên B;

- + Lần 2: Số tiền 900.000.000 đồng chỉ được thanh toán sau khi Bên C được UBND tỉnh Bắc Giang cấp chủ trương đầu tư và Bên B được điều chỉnh biến động trong Giấy CNQSDĐ . Số tiền đặt cọc 900.000.000 đồng được chuyển vào tài khoản cá nhân Bên C mở tại Bên B và được Bên B phong tỏa tài khoản. Khi Bên C được cấp quyết định chủ trương đầu tư và đính chính biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Agribank chi nhánh Đ (Bên B) được toàn quyền trích từ tài khoản Bên C để trả nợ cho Công ty cổ phần Đ theo Hợp đồng tín dụng số 2502-LAV-201401825 ngày 12/9/2014 đã ký giữa Agribank chi nhánh Đ và Công ty cổ phần Đ mà không cần đồng ý của bên C". Thực hiện Hợp đồng đã ký ngày 20/4/2016, bà N đã thanh toán 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng) cho Công ty cổ phần Đ để trả khoản nợ mà Công ty cổ phần Đ vay Ngân hàng. Ngày 09/5/2016, bà N đã nộp số tiền 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) vào tài khoản cá nhân mang tên bà N mở tại Agribank chi nhánh Đ.

Thực hiện đúng theo hợp đồng đã ký kết và theo thỏa thuận ba bên, ngày 20/4/2016, bà N đã thanh toán 1,3 tỷ đồng cho Công ty cổ phần Đ để trả khoản nợ mà Công ty cổ phần Đ vay Ngân hàng (được thể hiện bằng giấy giao nhận tiền lập ngày 20/4/2016. Đồng thời, ngày 09/5/2016, bà N đã nộp số tiền 900 triệu đồng vào tài khoản cá nhân mang tên Hoàng Thị N mở tại Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam- chi nhánh khu công nghiệp Đ, Bắc Giang (tài khoản được Ngân hàng phong tỏa) để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng và biên bản thỏa thuận ngày 19/4/2016.

Đối với tài sản nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng thì bà N đã nhận bàn giao và sử dụng làm cửa hàng kinh doanh “Đồ gỗ TN” ổn định cho đến nay.

Ngày 01/5/2016, Công ty cổ phần Đ đã ban hành Văn bản số 25/CV ngày 01/6/2016 gửi UBND tỉnh Bắc Giang, Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang, UBND thành phố B để trả lại một phần diện tích đất 772m<sup>2</sup> trên có tài sản là nhà bán hàng 442m<sup>2</sup> và 330m<sup>2</sup> sân nền bê tông đã chuyển nhượng cho hộ kinh doanh Hoàng Thị N. Toàn bộ các tài sản nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng này, hộ kinh doanh Hoàng Thị N đã được bàn giao, quản lý, sử dụng kể từ năm 2012 (vì trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, bà N là người thuê tài sản này của Công ty cổ phần Đ).

Đề sớm hoàn thiện thủ tục thuê đất, ngày 11/10/2017, bà N nộp thay nghĩa vụ tài chính cho Công ty cổ phần Đ bao gồm: các loại thuế, tiền thuê đất với Nhà nước, tiền phạt do chậm nộp thuế với tổng cộng: 119.725.793đồng. Bà N đã thực hiện đúng phần nghĩa vụ mà bà đã cam kết. Đã hết năm tài chính của năm 2017 (31/12/2017) và hết quý II của năm 2018, nhưng Công ty cổ phần Đ vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho người mua tài sản. Việc vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng này đã gây khó khăn và cản trở cho Hộ kinh doanh Hoàng Thị N trong việc làm thủ tục sang tên đối với tài sản nhận chuyển nhượng và hoàn thiện thủ tục thuê đất để khai thác, sử dụng tài sản. Đồng thời, Công ty cũng không hoàn trả bà N số tiền mà bà N đã thực hiện nghĩa vụ tài chính thay là 119.725.793 đồng.

Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung, bà Hoàng Thị N yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất, số công chứng 553/2016/HĐGD ngày 20/4/2016 giữa Công ty cổ phần Đ và hộ kinh doanh Hoàng Thị N là hợp pháp.

2. Buộc Công ty cổ phần Đ phải tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng số công chứng 553/2016/HĐGD ngày 20/4/2016; phải nộp các khoản thuế theo quy định để Hộ kinh doanh Hoàng Thị N hoàn tất hồ sơ làm thủ tục sang tên trước bạ, thuê quyền sử dụng đất gắn với tài sản nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Công ty cổ phần Đ không thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng nêu trên thì đề nghị Tòa tuyên hộ kinh doanh Hoàng Thị N có quyền đơn phương làm các thủ tục sang tên trước bạ, thuê quyền sử dụng đất gắn với tài sản nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

3. Buộc Công ty cổ phần Đ phải hoàn trả số tiền mà bà N đã nộp vào chi cục thuế thành phố B để thực hiện thay nghĩa vụ tài chính cho Công ty tổng cộng: 119.725.793 đồng.

Tại văn bản nêu ý kiến ngày 30/01/2019, và đơn đề nghị ngày 08/4/2019 bà Hoàng Thị N trình bày:

1. Công nhận Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất, số công chứng 553/2016/HĐGD ngày 20/4/2016 giữa Công ty cổ phần Đ và Hộ kinh doanh Hoàng Thị N là hợp pháp

2. Buộc Công ty Cổ phần Đ phải tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng số công chứng 553/2016/HĐGD ngày 20/4/2016 để Hộ kinh doanh Hoàng Thị N hoàn tất hồ sơ làm thủ tục sang tên trước bạ, thuê quyền sử dụng đất gắn với tài sản nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Đồng thời, đề nghị Tòa án tuyên Hộ kinh doanh Hoàng Thị N có quyền tự mình đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục sang tên trước bạ, thuê quyền sử dụng đất gắn với tài sản nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

**Tài sản nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng là:**

- Nhà bán hàng: 01 tầng, diện tích 442m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 337,8 m<sup>2</sup>)

- Sân nền bê tông: diện tích 330m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 340m<sup>2</sup>), trong đó có 319 m<sup>2</sup> nằm trong Giấy CNQSDĐ số: AE 868727 do UBND tỉnh Bắc Giang cấp ngày 26/6/2006; 21m<sup>2</sup> nằm trong Giấy CNQSDĐ số AP 09 5017 do UBND tỉnh Bắc Giang cấp ngày 27/02/2009.

Tổng diện tích nhà bán hàng và sân nền bê tông đo đạc thực tế là 677,8 m<sup>2</sup>.

Trong đó có 481,4 m<sup>2</sup> nằm trong Giấy CNQSDĐ số: AE868727 và 21 m<sup>2</sup> nằm trong Giấy CNQSDĐ số AP 095017. Diện tích nằm ngoài hai Giấy CNQSDĐ số: AE868727 và AP 095017 là 175,4 m<sup>2</sup>.

Đối với diện tích nằm ngoài hai Giấy CNQSDĐ là 175,4 m<sup>2</sup>, bà N đề nghị Tòa án tạm giao cho bà N quản lý, sử dụng.

Riêng đối với 21 m<sup>2</sup> diện tích sân nền bê tông không nằm trong Giấy CNQSDĐ số AE 868727 mà nằm trong Giấy CNQSDĐ số AP 095017 bà N tự nguyện không đề nghị Tòa án giao cho bà.

Như vậy, tổng diện tích nhà bán hàng và sân bê tông, mái hiên, mái văng

Bà N đề nghị Tòa án công nhận bà N đã mua bán là 677,8 m<sup>2</sup>. Sau khi trừ đi 21m<sup>2</sup> còn lại là 656,8 m<sup>2</sup>. Bà N đề nghị Tòa án giao cho toàn bộ tài sản trên diện tích 677,8 m<sup>2</sup> để bà N sở hữu, sử dụng. (các tài sản này được thể hiện trong sơ đồ được đo vẽ tại buổi thẩm định ngày 07/3/2019).

Bà N rút yêu cầu khởi kiện về việc:

- Buộc Công ty cổ phần Đ phải hoàn trả số tiền mà bà N đã nộp để thực hiện thay nghĩa vụ tài chính cho Công ty gồm các loại thuế, tiền thuê đất với nhà nước, tiền phạt do chậm nộp thuế với tổng cộng: 119.725.793đồng.

- Buộc Công ty cổ phần Đ phải nộp các khoản thuế theo quy định.

Về kết quả thẩm định và định giá tài sản bà N không có ý kiến gì.

***Bị đơn là Công ty cổ phần Đ và người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thanh H vắng mặt tại phiên Tòa nhưng có lời khai trình bày:***

1. Về yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất, số công chứng 553/2016/HĐGD ngày 20/4/2016 giữa Công ty Cổ phần Đ và Hộ kinh doanh Hoàng Thị N là hợp pháp. Công ty cổ phần Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì các lý do sau:

- Chủ thể tham gia giao dịch không có tư cách pháp nhân: Hợp đồng 553/2016 ghi nhận quan hệ mua bán tài sản gắn liền với đất giữa Công ty Cổ phần Đ và Hộ kinh doanh Hoàng Thị N. Việc xác định chủ thể bên mua là Hộ kinh doanh Hoàng Thị N đã vi phạm quy định về chủ thể tham gia giao dịch dân sự đó là cá nhân và pháp nhân. Hộ kinh doanh Hoàng Thị N là tổ chức không có tư cách pháp nhân nên không thể là chủ thể tham gia giao dịch mua bán bất động sản như trong HĐ 553/2016 công chứng được. Lẽ ra, chủ thể tham gia giao dịch này phải là cá nhân bà Hoàng Thị N với tư cách là người đại diện cho Hộ kinh doanh Hoàng Thị N.

- Việc công chứng Hợp đồng sai quy định của pháp luật: Đối tượng mua bán trong Hợp đồng 553/2016 là những bất động sản bao gồm: nhà dịch vụ diện tích 442m<sup>2</sup> và sân nền bê tông diện tích 330m<sup>2</sup> gắn liền với thửa đất thuê thuộc quyền sử dụng của Công ty. Theo quy định luật công chứng thì việc công chứng giao dịch là bất động sản thì phải được đăng ký quyền sở hữu. Những tài sản mua bán trong Hợp đồng 553/2016 là tài sản giao dịch đều chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho Công ty nên chưa thể tham gia giao dịch được.

- Việc thực hiện Hợp đồng: Trong đơn khởi kiện Hộ kinh doanh Hoàng Thị N trình bày Công ty cổ phần Đ đã bàn giao tài sản mua bán cho Hộ kinh doanh Hoàng Thị N là không đúng. Bởi vì, thực tế trước khi hai bên giao kết hợp đồng này thì ngôi nhà dịch vụ và sân nền là đối tượng của Hợp đồng 553/2016 Công ty cổ phần Đ vẫn đang cho Hộ kinh doanh Hoàng Thị N thuê để làm mặt bằng kinh doanh đồ gỗ. Chưa hề có một văn bản nào thể hiện việc Công ty đã bàn giao tài sản để thực hiện theo hợp đồng 553/2016. Vậy, bản Hợp đồng 553/2016 ngày 20/4/2016 tại Văn phòng công chứng T đã vi phạm các quy định về Hợp đồng nói riêng và giao dịch dân sự nói chung. Vì vậy, Hợp đồng này là bản hợp đồng vô hiệu.

2. Về yêu cầu buộc Công ty Đ phải thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo Hợp đồng số 553/2016/HĐGD ngày 20/4/2016: Công ty cổ phần Đ không đồng ý với yêu cầu này của nguyên đơn vì Hợp đồng 553/2016/HĐGD là bản hợp đồng vô hiệu.

3. Về yêu cầu buộc Công ty cổ phần Đ phải hoàn trả số tiền thuế, tiền thuê đất với Nhà nước, tiền phạt do chậm nộp thuế cho Hộ kinh doanh Hoàng Thị N: Công ty không đồng ý yêu cầu này vì hợp đồng 553/2016 là hợp đồng vô hiệu, do đó không có căn cứ để Công ty Đ thực hiện hợp đồng cũng như nộp các khoản thuế liên quan đến việc mua bán theo hợp đồng này. Mặt khác, trong hợp đồng nói trên không có Điều khoản nào quy định buộc Hộ kinh doanh Hoàng Thị N phải có trách nhiệm nộp thay cho Công ty Đ số tiền thuế, tiền thuê đất và tiền phạt do chậm nộp thuế cho Nhà nước mà khoản tiền này theo Hợp đồng (nếu có) sẽ do Công ty Đ nộp, Vì vậy, việc Hộ kinh doanh Hoàng Thị N tự ý nộp thay cho Công ty số tiền trên thì Công ty không đồng ý và không có trách nhiệm hoàn trả lại cho Hộ kinh doanh Hoàng Thị N.

Ngoài ra, Công ty cổ phần Đ đã cung cấp các giấy tờ, hồ sơ cần thiết cho Hộ kinh doanh Hoàng Thị N để bà Hoàng Thị N hoàn thiện các thủ tục pháp lý, sang tên, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, đăng ký quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi bà N hoàn tất thủ tục xin Chứng nhận đầu tư cho Hộ kinh doanh Hoàng Thị N và đem trả lại Công ty Đ “Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư” mới được cấp lại của Công ty bị mất đi hạng mục “Kinh doanh xăng dầu” mà trước đây Công ty xin cấp phép kinh doanh hạng mục này và hiện nay, cây xăng của Công ty vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường theo quy định của pháp luật. Công ty cổ phần Đ đề nghị Hộ kinh doanh bà Hoàng Thị N phải có trách nhiệm làm lại “Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư” bổ sung hạng mục “Kinh doanh xăng dầu” cho Công ty cổ phần Đ như ban đầu.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/3/2019 và đơn đề nghị xét xử vắng mặt ghi ngày 09/4/2019 bà Nguyễn Thanh H đại diện cho nguyên đơn trình bày:

Đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất, số công chứng 553/2016/HĐGD ngày 20/4/2016 giữa Công ty Cổ phần Đ và Hộ kinh doanh Hoàng Thị N là vô hiệu với lý do:

Tài sản xây dựng trên đất không có giấy phép xây dựng, không được phép chuyển nhượng.

Tài sản xây dựng trên đất hành lang giao thông nằm ngoài quy hoạch.

Đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Về kết quả thẩm định và định giá tài sản bà Hải không có ý kiến gì.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị H, ông Nguyễn Văn T, cháu Nguyễn Ngọc H, cháu Nguyễn Thảo M, cháu Nguyễn Gia M vắng mặt tại phiên Tòa có bản tự khai trình bày:***

Nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà N. Nay các thành viên trong gia đình vẫn tiếp tục đồng ý để bà Hoàng Thị N đại diện cho hộ kinh doanh Hoàng Thị N tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất số 533/2016 ngày 20/4/2016.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng T do ông Đỗ Đình T là đại diện theo pháp luật vắng mặt tại phiên Tòa có văn bản trình bày như sau:***

Ngày 20/4/2016, Văn phòng công chứng T nhận được yêu cầu công chứng “Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất” giữa bên bán là Công ty cổ phần Đ và bên mua là hộ kinh doanh Hoàng Thị N. Tài sản mua bán là tài sản gắn liền với thửa đất thuê thuộc quyền sử dụng của Công ty cổ phần Đ tại địa chỉ: thôn Nghè và thôn Cốc, xã D, thành phố B căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 868727 do UBND tỉnh Bắc Giang cấp ngày 26/6/2006. Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: T 00021.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, nhân viên văn phòng đã hướng dẫn công dân bổ sung các loại giấy tờ cần thiết liên quan. Tiếp đó, để đảm bảo tính hợp pháp và các điều kiện theo quy định của pháp luật, nhân viên văn phòng đã tiến hành kiểm tra, rà soát và xác định không có bất kỳ một văn bản của cá nhân hay cơ quan có thẩm quyền nào liên quan đến tài sản đang có nhu cầu chuyển nhượng nêu trên được gửi tới văn phòng.

Nhận thấy tài sản này hoàn toàn không có tranh chấp, không bị phong tỏa, không bị hạn chế giao dịch, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và cũng không thuộc trường hợp đã có thông báo hay quyết định thu hồi. Như vậy, theo quy định của Luật Công chứng và các văn bản hướng dẫn cũng như các văn bản pháp luật có liên quan thì đây là một giao dịch hoàn toàn xác thực và hợp pháp. Chủ thể tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, ý chí hoàn toàn tự nguyện, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của công dân, cũng như đảm bảo tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, Công chứng viên Văn phòng công chứng T đã tiến hành công chứng “Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất” giữa hai bên. Việc công chứng hợp đồng này được thực hiện đúng trình tự, thủ tục và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Xuân H, Phó Giám đốc chi nhánh Khu công nghiệp Đ Bắc Giang trình bày:***

Ngày 19/4/2016 đã có biên bản thỏa thuận mua bán giữa bên chuyển nhượng là: Công ty Cổ phần Đ, bên nhận chuyển nhượng là hộ kinh doanh Hoàng Thị N và bên đang giữ tài sản thế chấp là Agribank chi nhánh Đ, với nội dung cụ thể như sau:

- Thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 2.200.000.000đồng (bằng chữ: Hai tỷ hai trăm triệu đồng chẵn);

- Cách thức thanh toán: Thanh toán 02 lần:

+ Lần 1: 1.300.000.000đồng để trả nợ cho Công ty Cổ phần Đ. Bà N đã nộp đầy đủ.

+ Lần 2: Số tiền 900.000.000 đồng chỉ được thanh toán khi bên C (Hộ kinh doanh bà Hoàng Thị N) được UBND tỉnh Bắc Giang cấp chủ trương đầu tư và được bên A và bên B điều chỉnh biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Số tiền 900.000.000đồng được chuyển vào tài khoản cá nhân của bà N mở tại Agribank chi nhánh Đ và được Agribank/chi nhánh Đ phong tỏa. Bà N đã nộp đầy đủ.

Như vậy hộ kinh doanh Hoàng Thị N đã nộp đủ 02 lần với tổng trị giá là 2.200.000.000 đồng, tuy nhiên trong quá trình thực hiện chuyển nhượng, phía bên Công ty cổ phần Đ không hợp tác ký kết các chứng từ để hoàn tất việc chuyển nhượng nên hiện tại số tiền 900.000.000 đồng bà N nộp vào tài khoản để thực hiện trả nợ cho Công ty vẫn đang được tạm treo tại Agribank chi nhánh Đ.

Tại phần trách nhiệm và nghĩa vụ của các bên có nội dung: “Bên chuyển nhượng phải có trách nhiệm làm văn bản trả lại đất, các văn bản giấy tờ và các nội dung khác để tạo điều kiện cho bên C được hoàn thiện thủ tục pháp lý”.

Công ty Cổ phần Đ đã không thực hiện trách nhiệm của mình trong việc phối hợp với hộ kinh doanh Hoàng Thị N để hoàn thiện thủ tục pháp lý.

Đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận theo đơn đề nghị của bà Hoàng Thị N để bà N hoàn thiện thủ tục pháp lý trong việc mua bán với Công ty Cổ phần Đ.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Cục Thuế tỉnh Bắc Giang do ông Thân Văn H là đại diện theo ủy quyền vắng mặt tại phiên Tòa nhưng có văn bản trình bày:***

1. Bà Hoàng Thị N nộp thay nghĩa vụ tài chính cho Công ty cổ phần Đ số tiền 119.725.793 đồng để hoàn thiện thủ tục thuê đất:

Ngày 11/10/2017, Chi cục Thuế thành phố B nhận được giấy nộp tiền mã hiệu BGI 711017, số 6212700, ngày 11/10/2017, ghi người nộp thuế: Công ty cổ

phần Đ, mã số thuế 2400331828, địa chỉ tại thôn Đ, xã D, thành phố B, người nộp thay là Hoàng Thị N, số tiền nộp 119.725.793 đồng. Chi cục Thuế thành phố B đã cập nhật và hạch toán bù trừ nghĩa vụ tài chính của Công ty cổ phần Đ.

2. Công ty cổ phần Đ xuất hóa đơn bán hàng cho bà Hoàng Thị N: Việc bà Hoàng Thị N nhận chuyển nhượng tài sản của Công ty cổ phần Đ và không yêu cầu Công ty xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho bà theo quy định là tạo điều kiện cho Công ty trốn thuế trong hoạt động chuyển nhượng tài sản. Cục thuế đã chỉ đạo Chi cục Thuế thành phố B và Chi cục Thuế thành phố B đã yêu cầu Công ty cổ phần Đ xuất hóa đơn giá trị gia tăng bán tài sản trên đất cho bà Hoàng Thị N (tại Biên bản Kiểm tra thuế ngày 17/01/2018). Tuy nhiên, đến nay Công ty cổ phần Đ vẫn chưa xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho bà Hoàng Thị N đối với Hợp mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 20/4/2016 theo quy định.

3. Chi cục Thuế thành phố B đã tiến hành kiểm tra và xử phạt vi phạm hành chính về thuế đối với Công ty cổ phần Đ với nội dung:

- \* Truy thu thuế với tổng số tiền: 505.713.612đồng. Trong đó:
  - Thuế GTGT của năm 2016: 201.137.621đồng;
  - Thuế TNDN của năm 2016: 304.576.000đồng.
- \* Phạt vi phạm hành chính về thuế: 511.254.714đồng. Trong đó:
  - Phạt vi phạm hành chính về thủ tục thuế: 6.300.000đồng;
  - Phạt vi phạm hành chính về hành vi khai sai: 227.524đồng;
  - Phạt vi phạm hành chính về hành vi trốn thuế: 504.576.000đồng.
- Tiền chậm nộp: 151.190đồng.
- \* Tổng số tiền phải nộp qua việc kiểm tra thuế là: 1.016.968.335đồng.

4. Chi cục Thuế thành phố B đã thực hiện các biện pháp cưỡng chế nợ thuế và nợ tiền phạt như sau:

- Ngày 14/3/2018, Chi cục Thuế thành phố B có thông báo số 1120/TB-CCT về nộp tiền thuế, tiền phạt và tiền chậm nộp, phải nộp đối với Công ty cổ phần Đ;

- Ngày 23/3/2018, Chi cục Thuế thành phố B có Thông báo số 1120/TB-CCT về nộp tiền thuế, tiền phạt và tiền chậm nộp, phải nộp đối với Công ty cổ phần Đ;

- Ngày 23/3/2018, Chi cục thuế thành phố B có Quyết định Cưỡng chế thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty cổ phần Đ, tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh khu Công nghiệp Đ, tổng số tiền là 1.018.977.154 đồng.

- Ngày 11/5/2018, Chi cục Thuế thành phố B có Quyết định cưỡng chế thuế bằng biện pháp thông báo hóa đơn không còn giá trị sử dụng đối với Công ty cổ phần Đ;

- Ngày 05/6/2018, Chi cục Thuế thành phố B có Công văn số 1748/CCT-Ktra gửi Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đề nghị phối hợp để thu tiền nợ NSNN của Công ty cổ phần Đ;

Tuy đã áp dụng một số biện pháp Cưỡng chế nợ thuế theo Quy trình cưỡng chế nợ thuế được ban hành kèm theo Quyết định số 751/QĐ-TCT ngày 20/4/2015 của Tổng cục trưởng Tổng cục thuế, nhưng cho đến thời điểm hiện tại (ngày 20/8/2018) Công ty cổ phần Đ vẫn chưa chấp hành việc nộp số thuế truy thu và tiền phạt theo Quyết định xử lý về thuế qua kiểm tra quyết toán thuế tại doanh nghiệp.

5. Việc áp dụng các biện pháp cưỡng chế thuế nêu trên đồng nghĩa với việc Cơ quan Thuế đã cưỡng chế nghĩa vụ thuế GTGT và thuế TNDN xác định từ hoạt động chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất của Công ty cổ phần Đ khi thực hiện Hợp đồng ngày 20/4/2016 giữa Công ty cổ phần Đ và hộ kinh doanh bà Hoàng Thị N.

Ngày 25/01/2019 ông Thân Văn H, chức vụ: Đội trưởng Đội Kiểm tra – Quản lý nợ và Cưỡng chế nợ thuế - Chi cục thuế thành phố B là người Đại diện theo ủy quyền của Cục thuế tỉnh Bắc Giang có văn bản trình bày bổ sung:

Sau khi nhận được quyết định xử phạt và quyết định cưỡng chế về thuế thì Công ty cổ phần Đ không khiếu nại hay khởi kiện gì đối với các quyết định nêu trên. Các quyết định xử phạt và quyết định cưỡng chế về thuế hiện đang có hiệu lực pháp luật.

Theo quy định tại khoản 1, Điều 3 Luật xử lý vi phạm hành chính số 15/2012/QH13, trường hợp của Công ty Đ đã được chi cục thuế thành phố B ban hành quyết định kiểm tra và ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính về hành vi bán hàng không xuất hóa đơn (Công ty cổ phần Đ bán tài sản gắn liền trên đất cho bà Hoàng Thị N), như vậy Công ty cổ phần Đ được coi là đã bị xử lý giải quyết vi phạm đối với vi phạm hành chính về hành vi bán hàng không xuất hóa đơn đối với bà Hoàng Thị N.

Trên biên bản kiểm tra của Đoàn kiểm tra đã kiến nghị yêu cầu Công ty cổ phần Đ xuất hóa đơn cho bà Hoàng Thị N đối với hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền trên đất. Do vậy, để đảm bảo quyền lợi của bà Hoàng Thị N khi làm thủ tục thuê đất và quyền lợi của cơ quan thuế, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố B tuyên yêu cầu Công ty cổ phần Đ có trách nhiệm nộp đầy đủ số tiền thuế truy thu, tiền phạt, tiền chậm nộp vào NSNN đồng thời xuất hóa đơn đối với hoạt động chuyển nhượng giữa Công ty cổ phần Đ với bà Hoàng Thị N.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang do ông Trương Đức T là người đại diện theo ủy quyền vắng mặt tại phiên Tòa có văn bản trình bày:***

*1. Việc UBND tỉnh cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 868727 ngày 26/6/2006 cho Công ty TNHH thương mại và dịch vụ tổng hợp Cường Dũng (nay là Công ty cổ phần Đ):*

Việc UBND tỉnh Bắc Giang cho thuê đất và cấp Giấy CNQSDĐ số AE 868727 ngày 26/6/2006 cho Công ty TNHH thương mại và dịch vụ tổng hợp Cường Dũng (Nay là Công ty cổ phần Đ) là đảm bảo theo quy định.

*2. Về việc Công ty cổ phần Đ xin trả lại UBND tỉnh một phần đất là 772m<sup>2</sup> đất theo Giấy CNQSDĐ số AE 868727 do UBND tỉnh Bắc Giang cấp ngày 26/6/2006.*

Tháng 9/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường có tiếp nhận hồ sơ đề nghị thu hồi một phần diện tích đất do Công ty cổ phần Đ đã được UBND tỉnh Bắc Giang cho thuê đất và cấp Giấy CNQSDĐ gồm:

- Văn bản số 25/CV ngày 01/5/2016 của Công ty cổ phần Đ về việc xin trả lại một phần đất dự án “Đầu tư khu dịch vụ tổng hợp” với diện tích xin trả lại là 772m<sup>2</sup> theo Giấy CNQSDĐ đất AE 868727 do UBND tỉnh Bắc Giang cấp ngày 26/6/2006;

- Tờ trình số 292/TTr-UBND ngày 29/8/2016 của UBND thành phố B về việc thu hồi đất của Công ty cổ phần Đ tại xã D, thành phố B;

- Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 20/4/2016 giữa Công ty cổ phần Đ với hộ kinh doanh Hoàng Thị N đã được Văn phòng công chứng T công chứng số 553/2016/HĐGD ngày 20/4/2016 (gồm: nhà dịch vụ diện tích 442m<sup>2</sup> và sân nền bê tông diện tích 330m<sup>2</sup>). Tài sản Công ty cổ phần Đ chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị N hiện đang thế chấp tại Agribank chi nhánh Đ và trên Giấy CNQSDĐ số seri AE 868727 do Ngân hàng đang giữ và đã được Agribank chi nhánh Đ đồng ý cho chuyển nhượng theo Biên bản thỏa thuận ba bên ngày 19/4/2016.

Ngày 15/9/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Cục thuế tỉnh, UBND thành phố B (Phòng Quản lý đô thị; Phòng Tài nguyên và môi trường), UBND xã D, Công ty cổ phần Đ và Hộ kinh doanh Hoàng Thị N tổ chức hội nghị thẩm định hồ sơ thu hồi đất.

Tại buổi thẩm định theo ý kiến đại diện của Cục Thuế tỉnh thì Công ty cổ phần Đ chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước về tiền thuê đất tại vị trí thuê đất đang đề nghị thu hồi tính đến tháng 9/2016 với tổng số tiền là 46.130.044 đồng (trong đó tiền thuê đất là 34.279.560 đồng; tiền thuế GTGT là 11.660.797 đồng và tiền chậm nộp là 189.689 đồng), chưa thực hiện kê khai, xuất hóa đơn giá trị gia tăng của Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất và kê khai nộp lệ phí trước bạ nhà, đất theo quy định. Do vậy, sau khi kiểm tra, xem xét hồ sơ đề nghị thu hồi đất của Công ty cổ phần Đ cần bổ sung, hoàn thiện một số nội dung trước khi trình UBND tỉnh thu hồi đất theo quy định như:

*Giấy tờ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc thuê đất của Công ty cổ phần Đ, văn bản trả lại đất của Công ty cổ phần Đ nêu rõ diện tích trả lại trong diện tích được thuê và diện tích đang sử dụng do điều chỉnh hành lang, việc thực hiện xóa thế chấp với tài sản đang thế chấp đã chuyển nhượng và giao giấy chứng nhận để chỉnh lý khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền.*

Mặt khác, ngày 19/5/2017 Chi cục thi hành án dân sự thành phố B có văn bản số 385/CV-THADS về việc đề nghị phối hợp, trong đó có đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp để Công ty cổ phần Đ không được dịch chuyển tài sản cho các tổ chức, cá nhân khác để thuê lại một phần diện tích hoặc toàn bộ diện tích đã được thuê của công ty do liên quan đến vụ án dân sự.

Quan điểm của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 88 của Luật đất đai năm 2013 quy định: *“Điều 88. Nguyên tắc bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất.*

*1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà chủ sở hữu tài sản hợp pháp gắn liền với đất bị thiệt hại về tài sản thì được bồi thường.”*

Như vậy, đối với tài sản gắn liền với diện tích 772,0m<sup>2</sup> đất của công ty cổ phần Đ đề nghị trả lại cho Nhà nước theo văn bản số 25/CV ngày 01/5/2016 bao gồm: Nhà dịch vụ diện tích 442m<sup>2</sup> và sân nền bê tông diện tích 330m<sup>2</sup> được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Tuy nhiên, Công ty cổ phần Đ hiện đang thế chấp tài sản tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam nhưng Công ty cổ phần Đ đã chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất ngày 20/4/2016 đã được Văn phòng công chứng T công chứng. Do vậy, việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất của Công ty cổ phần Đ cho hộ kinh doanh Hoàng Thị N chưa hoàn thành vì: tài sản đang thế chấp tại ngân hàng và chưa hoàn thành nghĩa vụ với nhà nước theo quy định của Luật quản lý thuế. (chưa thực hiện kê khai, xuất hóa đơn giá trị gia tăng và kê khai nộp lệ phí trước bạ nhà, đất theo hợp đồng chuyển nhượng).

- Từ những căn cứ trên cho thấy chưa có đủ cơ sở để xử lý tài sản gắn liền với đất khi UBND tỉnh Bắc Giang thu hồi phần diện tích 772,0m<sup>2</sup> của Công ty Cổ phần Đ (thu hồi và giao cho UBND thành phố B hoàn thiện thủ tục cho hộ kinh doanh Hoàng Thị N thuê đất theo thẩm quyền) vì chưa hoàn thành việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất theo quy định.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố B do ông Nguyễn Trung Trực đại diện theo ủy quyền có mặt tại phiên Tòa trình bày:***

Thời điểm sáp nhập địa giới hành chính xã D huyện L được sáp nhập về thành phố B, tỉnh Bắc Giang thì Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại và dịch vụ Cường Dũng (nay là Công ty cổ phần Đ) đã xây dựng xong và hoạt động kinh doanh, UBND huyện L không bàn giao hồ sơ dự án và xây dựng về thành phố.

Sau khi đối chiếu hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chung thành phố B với thực tế công trình nhà bán hàng (diện tích 346,8 m<sup>2</sup>) kết luận như sau:

- Một phần diện tích xây dựng nằm trong chỉ giới quy hoạch (chỉ giới đường đỏ) đường Nguyễn Trãi (mặt cắt đường 42 m) và hành lang giao thông QL 31 (từ tim đường vào 21 m);

- Một phần diện tích xây dựng thuộc quy hoạch đất công cộng đô thị nhưng chưa được quyền sử dụng;

- Một phần diện tích xây dựng thuộc quy hoạch đất công cộng đô thị được cấp quyền sử dụng đất.

Như vậy: Công trình nhà bán hàng (diện tích 346,8 m<sup>2</sup>) là không phù hợp với quy hoạch hiện hành về đất đai, xây dựng.

Quá trình giải quyết vụ án tòa án đã tiến hành thẩm định và định giá tài sản.

**Kết quả thẩm định tại chỗ ngày 07/3/2019 như sau:**

1.1. Diện tích nhà bán hàng: 337.8m<sup>2</sup>. Trong đó:

- Diện tích nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 162.4m<sup>2</sup>

- Diện tích nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 175.4m<sup>2</sup>

1.2. Diện tích sân bê tông và các công trình phụ khác: 340m<sup>2</sup>. Trong đó:

- Diện tích nằm trong Giấy CNQSDĐ số AE868727: 319m<sup>2</sup>;

- Diện tích nằm trong Giấy CNQSDĐ số AP095017: 21m<sup>2</sup>.

1.3. Tổng diện tích nhà bán hàng và sân bê tông: 677.8m<sup>2</sup>. Trong đó:

- Diện tích nằm trong Giấy CNQSDĐ số AE868727: 481.4m<sup>2</sup>.

- Diện tích nằm trong Giấy CNQSDĐ số AP095017: 21m<sup>2</sup>

- Diện tích nằm ngoài 02 Giấy CNQSDĐ : 175.4m<sup>2</sup>

1.4. Số diện tích phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt. Sau khi đối chiếu quy hoạch, kết quả:

- Một phần diện tích xây dựng nằm trong chỉ giới quy hoạch (chỉ giới đường đỏ) đường Nguyễn Trãi (mặt cắt đường 42m) và hành lang giao thông QL 31 (từ tim đường 21m);

- Một phần diện tích xây dựng thuộc quy hoạch đất công cộng đô thị nhưng chưa được quyền sử dụng;

- Một phần diện tích xây dựng thuộc quy hoạch đất công cộng đô thị được cấp quyền sử dụng.

**Về kết quả định giá ngày ngày 01/4/2019 như sau:**

Tại thời điểm hiện tại trên đất của bà Hoàng Thị N (thôn Đ, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang) có các tài sản cụ thể như sau (xác định giá trị tài sản trên đất):

1.1. Mái văng: Diện tích xây dựng 16,7m<sup>2</sup> (áp nhà cấp 3 loại 3)=3.270.000đ/m<sup>2</sup> x16,7m<sup>2</sup> x 80%= 43.687.200đ.

1.2. Nhà bán hàng diện tích xây dựng: 337,8m<sup>2</sup> (áp kiốt loại A): 670.000đ/m<sup>2</sup>.

- Diện tích xây dựng trong giấy chứng nhận đã cấp 162,4m<sup>2</sup>:

= 670.000đ/m<sup>2</sup> x 162,4m<sup>2</sup> x50% = 54.404.000đ.

- Diện tích xây dựng ngoài giấy chứng nhận 175,4m<sup>2</sup>:

= 670.000đ/m<sup>2</sup> x 175,4m<sup>2</sup> x 50% = 58.759.000đ.

1.3. Nhà vệ sinh diện tích xây dựng 6,2m<sup>2</sup> (áp nhà vệ sinh loại A):

= 1.097.000đ/m<sup>2</sup> x 6,2m<sup>2</sup> x 80% = 5.441.120đ.

1.4. Nhà mái che diện tích xây dựng 84m<sup>2</sup> do anh Thú, chị Nga xây dựng năm 2014 (áp bán mái kết cấu thép lợp tôn) 625.000đ/m<sup>2</sup>.

- Diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 80,9m<sup>2</sup> (AE868727)

= 625.000đ/m<sup>2</sup> x 80,9m<sup>2</sup> x 75% = 37.921.875đ.

- Diện tích xây dựng trong giấy chứng nhận là 3,1m<sup>2</sup> (AP095017)

= 625.000đ/m<sup>2</sup> x 3,1m<sup>2</sup> x 75% = 1.453.125đ

1.5. Diện tích sân bê tông 249,8m<sup>2</sup> (áp sân bê tông gạch vỡ =88.000đ/m<sup>2</sup>)

=249,8m<sup>2</sup> x 88.000đ/m<sup>2</sup> x 50% =10.991.200đ

1.6. Tổng cộng giá trị tài sản trên đất: 43.687.200đ + 54.404.000đ + 58.759.000đ + 5.441.120đ + 37.921.875đ + 1.453.125đ + 10.991.200đ = 212.657.520đ.

Phần diện tích bán mái lợp tôn có diện tích = 6,7 x31,1m =208,4m<sup>2</sup> do anh Thú, chị Nga xây dựng các đương sự trong vụ án không ai có yêu cầu định giá nên Hội đồng định giá không tiến hành định giá tài sản.

Tại phiên toà, bà N giữ nguyên yêu cầu như đã nêu trên và trình bày:

1. Công nhận Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất, số công chứng 553/2016/HĐGD ngày 20/4/2016 giữa Công ty cổ phần Đ và Hộ kinh doanh Hoàng Thị N là hợp pháp

2. Buộc Công ty Cổ phần Đ phải tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng số công chứng 553/2016/HĐGD ngày 20/4/2016 để Hộ kinh doanh Hoàng Thị N hoàn tất hồ sơ làm thủ tục sang tên trước bạ, thuê quyền sử dụng đất gắn với tài sản nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Đồng thời, đề nghị Tòa án tuyên Hộ kinh doanh Hoàng Thị N có quyền tự mình đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục sang tên trước bạ, thuê quyền sử dụng đất gắn với tài sản nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Bà N giữ nguyên việc rút yêu cầu:

1. Buộc Công ty cổ phần Đ phải hoàn trả số tiền mà bà N đã nộp để thực hiện thay nghĩa vụ tài chính cho Công ty gồm các loại thuế, tiền thuê đất với nhà nước, tiền phạt do chậm nộp thuế với tổng cộng: 119.725.793 đồng.

2. Buộc Công ty cổ phần Đ phải nộp các khoản thuế theo quy định.

3. Riêng đối với 21 m<sup>2</sup> diện tích sân nền bê tông không nằm trong Giấy CNQSDĐ số AE 868727 mà nằm trong Giấy CNQSDĐ số AP 095017 bà N tự nguyện không đề nghị Tòa án giao cho bà.

Về chi phí thẩm định đo đạc kỹ thuật chi phí hết 5.000.000 đồng, bà N đã tạm ứng số tiền này, nay bà tự nguyện xin chịu cả 5.000.000 đồng.

**Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Hoàng Thị B trình bày:**

Có đủ cơ sở pháp lý để khẳng định Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất, số công chứng 553/2016/HĐGD ngày 20/4/2016 giữa Công ty cổ phần Đ và hộ kinh doanh Hoàng Thị N là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật và đã được thực hiện trên thực tế. Hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật cả về nội dung và hình thức, cả hai bên chủ thể tham gia hợp đồng đều đủ điều kiện của bên bán và bên mua tài sản theo quy định của Bộ luật dân sự và điều 175, Điều 189 Luật đất đai năm 2013. Trong đó Hộ kinh doanh Hoàng Thị N đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng còn Công ty cổ phần Đ đã không thực hiện đúng nghĩa vụ theo Hợp đồng, trong đó có nghĩa vụ xuất hóa đơn, điều đó đã gây cản trở cho Hộ kinh doanh Hoàng Thị N là thủ tục đăng ký sang tên đối với tài sản nhận chuyển nhượng.

- Căn cứ Điều 106, Điều 107 Bộ Luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 175, Điều 189 Luật Đất đai năm 2013; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 24, Điều

25, khoản 1 Điều 292 Luật thương mại, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chủ hộ kinh doanh Hoàng Thị N.

Công nhận Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất số công chứng 553/2016/HĐGD ngày 20/4/2016 giữa Công ty cổ phần Đ và hộ kinh doanh Hoàng Thị N là hợp pháp, với tổng diện tích tài sản là 772 m<sup>2</sup>, thực tế có diện tích 677,8 m<sup>2</sup>. Trong đó có 481,4 m<sup>2</sup> nằm trong Giấy CNQSDĐ số AE86872 được Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/6/2006; có 175,4 m<sup>2</sup> nằm ngoài 2 Giấy CNQSDĐ số AE86872 và số Giấy CNQSDĐ số AP 095017; có 21 m<sup>2</sup> nằm trong Giấy CNQSDĐ số AP 095017 được Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/02/2009.

Chấp nhận sự tự nguyện của Hộ kinh doanh Hoàng Thị N về việc đề nghị giao cho Hộ kinh doanh bà Hoàng Thị N quản lý, sử dụng tài sản trên diện tích đất 481,4m<sup>2</sup> nằm trong Giấy CNQSDĐ số AE868727.

Chấp nhận sự tự nguyện của Hộ kinh doanh Hoàng Thị N về việc đề nghị Tạm giao cho Hộ kinh doanh bà Hoàng Thị N quản lý, sử dụng tài sản trên diện tích đất 175,4m<sup>2</sup> nằm ngoài 2 Giấy CNQSDĐ đã cấp cho Công ty cổ phần Đ.

Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của hộ kinh doanh Hoàng Thị N về việc không đề nghị Tòa án giao diện tích 21 m<sup>2</sup> sân nền bê tông nằm trong Giấy CNQSDĐ số AP 095017.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và trình bày quan điểm giải quyết đối với vụ án:***

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và thực hiện đúng các quy định của bộ luật tố tụng dân sự về phiên toà sơ thẩm. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án nguyên đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Bị đơn chưa thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 72 và Điều 78 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Thời hạn giải quyết vụ án đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Công nhận Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất, số công chứng 553/2016/HĐGD ngày 20/4/2016 giữa Công ty cổ phần Đ và hộ kinh doanh Hoàng Thị N là hợp pháp.

2. Buộc Công ty cổ phần Đ phải tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng số công chứng 553/2016/HĐGD ngày 20/4/2016,

3. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc: Buộc Công ty cổ phần Đ phải hoàn trả số tiền mà bà N đã nộp để thực hiện thay nghĩa vụ tài chính cho Công ty gồm các loại thuế, tiền thuê đất với nhà nước, tiền phạt do chậm nộp thuế với tổng cộng: 119.725.793 đồng.

Nay nguyên đơn rút yêu cầu về việc buộc Công ty cổ phần Đ phải nộp các khoản thuế theo quy định nên không xem xét giải quyết.

Đối với 21 m<sup>2</sup> diện tích sân nền bê tông không nằm trong Giấy CNQSDĐ số AE 868727 mà nằm trong Giấy CNQSDĐ số AP 095017 nguyên đơn tự nguyện không đề nghị Tòa án giao cho nguyên đơn, nên ghi nhận sự tự nguyện này.

4. Về chi phí thẩm định, định giá: Bà N nhận chịu 5.000.000 đồng chi phí thẩm định bà N đã nộp, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Số tiền chi phí định là 3.000.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên Công ty cổ phần Đ phải chịu trách nhiệm nộp.

5. Về án phí: Công ty cổ phần Đ phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Hoàn trả bà Hoàng Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

#### *[1]. Về thủ tục tố tụng:*

*Về sự vắng mặt của đương sự:* Bị đơn là Công ty cổ phần Đ đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên Tòa hợp lệ nhưng người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND tỉnh Bắc Giang, Văn phòng công chứng T, Cục thuế tỉnh Bắc Giang, ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị H, vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Cháu Nguyễn Ngọc H, cháu Nguyễn Thảo M, cháu Nguyễn Gia M (do ông Nguyễn Văn T đại diện) vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt. UBND huyện L được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ và theo qui định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục vắng mặt đối với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Vũ Hùng C và bà Ong Thị T vắng mặt tại phiên Tòa nhưng tại phiên Tòa bà Hoàng Thị N có mặt có ý kiến không ủy quyền cho Ông C, bà T nữa mà trực tiếp tham gia phiên Tòa.

*[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết tranh chấp và pháp luật áp dụng:* Ngày 20/4/2016 Công ty cổ phần Đ và hộ kinh doanh Hoàng

Thị N đã giao kết Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất. Quá trình thực hiện hợp đồng bà N đã nộp tiền theo thỏa thuận, tuy nhiên Công ty cổ phần Đ không xuất hóa đơn giá trị gia tăng để bà N hoàn thiện các thủ tục chuyển nhượng. Ngày 19/6/2018 bà N khởi kiện tại Tòa án.

Quan hệ tranh chấp giữa bà Hoàng Thị N và Công ty cổ phần Đ là quan hệ kinh doanh thương mại giữa hộ gia đình có đăng ký kinh doanh với pháp nhân có đăng ký kinh doanh. Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố B đã thụ lý vụ án theo quan hệ pháp luật tranh chấp về dân sự theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là chưa chính xác, chưa đúng với quan hệ pháp luật tranh chấp. Theo Điều 189 Luật đất đai năm 2013 quy định bên mua (hộ kinh doanh Hoàng Thị N) phải có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư. Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp với nhau về hợp đồng và nghĩa vụ thực hiện hợp đồng. Hai bên đều có đăng ký kinh doanh và hộ gia đình bà N có ngành nghề kinh doanh là kinh doanh mua bán đồ mộc dân dụng phù hợp với dự án đầu tư, bà N mua tài sản là nhà bán hàng để bán hàng nhằm mục đích kinh doanh, đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận nên là tranh chấp kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B theo như quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là kinh doanh thương mại, áp dụng luật kinh doanh thương mại để giải quyết vụ án.

*[3]. Về nội dung:*

Do bị đơn không thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất, số công chứng 553/2016/HĐGD ngày 20/4/2016 giữa Công ty cổ phần Đ và Hộ kinh doanh Hoàng Thị N nên bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án:

1. Công nhận Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất, số công chứng 553/2016/HĐGD ngày 20/4/2016 giữa Công ty cổ phần Đ và Hộ kinh doanh Hoàng Thị N là hợp pháp.

2. Buộc Công ty Cổ phần Đ phải tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng số công chứng 553/2016/HĐGD ngày 20/4/2016 để Hộ kinh doanh Hoàng Thị N hoàn tất hồ sơ làm thủ tục sang tên trước bạ, thuê quyền sử dụng đất gắn với tài sản nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Đồng thời, đề nghị Tòa án tuyên Hộ kinh doanh Hoàng Thị N có quyền tự mình đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục sang tên trước bạ, thuê quyền sử dụng đất gắn với tài sản nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Tài sản nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng là:

- Nhà bán hàng: 01 tầng, diện tích 442 m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 337,8 m<sup>2</sup>)
- Sân nền bê tông: diện tích 330m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 340 m<sup>2</sup>), trong đó có diện tích 319 m<sup>2</sup> nằm trong Giấy CNQSDĐ số: AE 868727; 21 m<sup>2</sup> nằm trong Giấy CNQSDĐ số AP 095017.

Tổng diện tích nhà bán hàng và sân nền bê tông đo đạc thực tế là 677,8 m<sup>2</sup>.

Trong đó:

Có 481,4 m<sup>2</sup> nằm trong Giấy CNQSDĐ số: AE868727, bà N đề nghị Tòa án giao cho bà được quyền sở hữu sử dụng.

Đối với diện tích nằm ngoài hai Giấy CNQSDĐ là 175,4 m<sup>2</sup>, bà N đề nghị Tòa án tạm giao cho bà N quản lý, sử dụng.

Đối với 21 m<sup>2</sup> diện tích sân nền bê tông không nằm trong Giấy CNQSDĐ số AE 868727 mà nằm trong Giấy CNQSDĐ số AP 095017 nguyên đơn tự nguyện không đề nghị Tòa án giao cho nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này.

Công ty cổ phần Đ không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của bà N với lý do: Hợp đồng mua bán tài sản số công chứng số 553/2016/HĐGD ngày 20/4/2016 giữa Công ty cổ phần Đ và hộ kinh doanh bà Hoàng Thị N là vô hiệu do Chủ thể tham gia giao dịch không có tư cách pháp nhân; Việc công chứng Hợp đồng sai quy định của pháp luật; Tài sản xây dựng trên đất không có giấy phép xây dựng, không được phép chuyển nhượng; Tài sản xây dựng trên đất hành lang giao thông nằm ngoài quy hoạch và không cho rằng Công ty đã bàn giao tài sản nhà bán hàng và sân bê tông cho hộ gia đình Hoàng Thị N mà chỉ thừa nhận là cho Công ty Đ thuê tài sản.

Về thẩm định và định giá tài sản: Tòa án đã thông báo kết quả thẩm định và định giá cho các bên đương sự nhưng các bên đương sự không ý kiến gì. Mặc dù có mâu thuẫn về diện tích thẩm định đo đạc thực tế với diện tích được ghi trong hợp đồng mua bán ngày 20/4/2016 nhưng cả nguyên đơn và bị đơn đều có ý kiến lấy số đo thẩm định thực tế để giải quyết tranh chấp.

#### ***Hội đồng xét xử nhận thấy:***

Ngày 20/4/2016 tại Văn phòng công chứng T, Công ty cổ phần Đ và hộ kinh doanh bà Hoàng Thị N đã giao kết hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất là nhà 01 tầng và sân nền bê tông, tại thôn Đ, xã D, thành phố B, điều này các bên đều công nhận.

Tài sản chuyển nhượng đang được thế chấp tại Agribank- chi nhánh Đ. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng được sự đồng ý của Agribank chi nhánh Đ thể hiện bằng biên bản thỏa thuận mua bán ngày 19/4/2016 giữa Công ty cổ phần Đ với hộ kinh doanh Hoàng Thị N và Agribank Chi nhánh Đ. Giá chuyển nhượng là

2.200.000.000 đồng với cách thức thanh toán lần 1.300.000.000 đồng để trả nợ cho Công ty cổ phần Đ tại Agribank chi nhánh Đ, bà N đã nộp đầy đủ. Lần 2, số tiền 900.000.000 đồng chỉ được thanh toán khi hộ kinh doanh bà N được UBND tỉnh Bắc Giang cấp chủ trương đầu tư và được điều chỉnh biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số tiền 900.000.000 đồng đã được bà N nộp vào tài khoản cá nhân tại Agribank chi nhánh Đ, tuy nhiên số tiền này vẫn được tạm treo tại Agribank chi nhánh Đ.

Sau ký hợp đồng, ngày 01/5/2016, Công ty cổ phần Đ đã ban hành văn bản gửi UBND tỉnh Bắc Giang, Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang, Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang, UBND thành phố B để trả lại một phần diện tích 772m<sup>2</sup> trên tài sản có nhà bán hàng 442m<sup>2</sup> và 330m<sup>2</sup> sân nền bê tông đã chuyển nhượng cho hộ kinh doanh Hoàng Thị N theo Hợp đồng. Tuy nhiên, Công ty cổ phần Đ không thực hiện nghĩa vụ xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho người mua tài sản dẫn tới phát sinh tranh chấp.

***Xét về hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 20/4/2016:***

Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng T. Xác định Công ty cổ phần Đ là người sử dụng và sở hữu hợp pháp đối với tài sản trên đất thuê, dự án sản xuất đầu tư khu dịch vụ tổng hợp của Công ty TNHH thương mại và dịch vụ tổng hợp Cường Dũng (nay là Công ty cổ phần Đ) đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận tại Công văn số 462/UBND-TNMT ngày 20/3/2006 nên có quyền chuyển nhượng lại cho người khác. Tại thời điểm chuyển nhượng tài sản này không có tranh chấp, mặc dù đang được thế chấp tại Agribank chi nhánh Đ, nhưng đã được Agribank chi nhánh Đ đồng ý cho chuyển nhượng bằng văn bản để trả nợ vào Ngân hàng. Tài sản gắn liền trên đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án theo như ý kiến của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bắc Giang tại biên bản làm việc ngày 03/10/2017. Đất còn trong thời hạn sử dụng, các bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đều đủ điều kiện theo quy định tại Điều 189 Luật đất đai năm 2013, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên đều tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Sau đó, Công ty cổ phần Đ đã làm văn bản tự nguyện trả lại UBND tỉnh Bắc Giang phần đất để có tài sản đã chuyển nhượng cho bà N và hiện tại hộ gia đình bà N vẫn đang kinh doanh ổn định trên phần tài sản đã nhận chuyển nhượng và đã được Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ngày 17/6/2016 cho dự án đầu tư là “Cơ sở sản xuất bán đồ mộc dân dụng”.

Tại khoản 1 Điều 175 Luật đất đai năm 2013 quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm như sau: “Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây: ...c) Bán tài sản thuộc

sở hữu của mình gắn liền với đất thuê khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 189 của Luật này”. Tại Điều 189 Luật đất đai năm 2013 quy định Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được mua bán tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước khi có đủ các điều kiện sau đây:

*a) Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật;*

*b) Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận.*

*2. Người mua tài sản gắn liền với đất thuê phải bảo đảm các điều kiện sau đây:*

*a) Có năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư;*

*b) Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư;*

*c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trước đó.*

*3. Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo giá đất cụ thể, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án.*

Như vậy, Tài sản gắn liền với đất thuê được Công ty cổ phần Đ tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật, đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận. Hộ kinh doanh Hoàng Thị N có năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư; có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư; không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai. Việc chuyển nhượng giữa các bên được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật theo quy định tại các Điều 106, Điều 107 Bộ Luật dân sự năm 2005; Điều 175, Điều 189 Luật Đất đai năm 2013. Sau khi ký Hợp đồng Công ty cổ phần Đ đã ban hành văn bản số 25/CV ngày 01/6/2016 gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang, Sở Kế hoạch và Đầu tư và Ủy ban nhân dân thành phố B để trả lại một phần diện tích đất 772m<sup>2</sup> trên có tài sản là nhà bán hàng 440m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 337,8 m<sup>2</sup>) và 330m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 340m<sup>2</sup>) sân nền bê tông đã chuyển nhượng cho hộ kinh doanh Hoàng Thị N theo đúng quy định tại khoản 4 Điều 16 Nghị định số 43/2014 ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Hộ kinh doanh Hoàng Thị N đã hoàn thành nghĩa vụ của hợp đồng. Công ty cổ phần Đ chưa hoàn thành nghĩa vụ của hợp đồng. Tại buổi thẩm định xác định Công ty cổ phần Đ chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước về tiền thuê đất tại vị trí thuê đất đang đề nghị thu hồi và không xuất hóa đơn giá trị gia tăng đối với phần tài sản chuyển nhượng. Do vậy, Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang chưa hoàn thiện thủ tục mua bán tài sản trên đất cho hộ kinh doanh bà Hoàng Thị N và chưa làm thủ tục cho bà N là người mua tài sản trên đất được thuê lại đất. Việc vi

phạm nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước và việc không xuất hóa đơn giá trị gia tăng khi làm thủ tục mua bán tài sản là lỗi của Công ty cổ phần Đ. Hành vi này đã được cơ quan thuế xử lý vi phạm.

Do vậy, yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị N và quan điểm của luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn về việc đề nghị công nhận Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất giữa Công ty cổ phần Đ và hộ bà N ký ngày 20/4/2016 đã được Văn phòng công chứng T công chứng ngày 20/4/2016 có hiệu lực pháp luật là có căn cứ và được chấp nhận.

Việc Công ty cổ phần Đ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N với với lý do chủ thể tham gia giao dịch không có tư cách pháp nhân và công chứng sai quy định thì tại thời điểm giao kết hợp đồng Bộ luật dân sự năm 2005 quy định hộ gia đình là một trong các chủ thể tham gia giao dịch dân sự và chủ hộ là đại diện gia đình tham gia các giao dịch dân sự. Theo Điều 189 Luật đất đai năm 2013 quy định Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được mua bán tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước. Nên trình bày của Công ty cổ phần Đ là không có căn cứ.

Việc Công ty cổ phần Đ cho rằng tài sản xây dựng trên đất không có giấy phép xây dựng, không được phép chuyển nhượng; Tài sản xây dựng trên đất hành lang giao thông nằm ngoài quy hoạch và không cho rằng Công ty đã bàn giao tài sản nhà bán hàng và sân bê tông cho hộ gia đình Hoàng Thị N mà chỉ thừa nhận là cho Công ty Đ thuê tài sản. Hội đồng xét xử xét thấy: nhà bán hàng 440m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 337,8 m<sup>2</sup>) có một phần diện tích xây dựng (175,4 m<sup>2</sup>) thuộc quy hoạch đất công cộng đô thị nhưng chưa được quyền sử dụng; Một phần diện tích xây dựng (162,4 m<sup>2</sup>) thuộc quy hoạch đất công cộng đô thị được cấp quyền sử dụng đất, không có diện tích xây dựng vào hành lang giao thông trừ 30 cm mái văng và 16,7 m<sup>2</sup> sảnh (theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 07/3/2019). Mặc dù Công ty cổ phần Đ không xây dựng đúng như giấy phép xây dựng được cấp nhưng Công ty đã hạch toán tài sản vào làm tài sản của doanh nghiệp để vay vốn ngân hàng. Việc bán tài sản là xuất phát từ việc Công ty đến hạn trả nợ nhưng không có trả và việc mua bán tài sản thực chất là việc xử lý nợ xấu giữa các bên và được sự đồng ý của bên thế chấp và bên nhận thế chấp. Việc xây dựng không đúng giấy phép nhưng không trái với quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng và không bị tháo dỡ công trình theo như hướng dẫn tại Thông tư 03/2018/TT-BXD hướng dẫn Nghị định 139/2017/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở. Việc hộ kinh doanh Hoàng Thị N hiện đang quản lý sử dụng tài sản này từ nhiều năm nay là có thật. Nên trình bày của Công ty cổ phần Đ là không có căn cứ.

Đối với trình bày của Công ty cổ phần Đ về việc bà Hoàng Thị N làm mất hạng mục kinh doanh xăng dầu trong “Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của Công ty”: Tại Công văn số 1522 ngày 27/8/2018 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang đã cung cấp thông tin về dự án đầu tư của Công ty cổ phần Đ với nội dung: Công ty cổ phần Đ (trước đây là công ty TNHH thương mại và dịch vụ tổng hợp Cường Dũng) được Chủ tịch UBND tỉnh chấp thuận đầu tư thực hiện dự án “Đầu tư khu dịch vụ tổng hợp”. Sau khi được chấp thuận đầu tư, Công ty TNHH thương mại và Dịch vụ tổng hợp Cường Dũng được UBND tỉnh cho thuê đất 2 lần với tổng diện tích đất được thuê là 4.473,7m<sup>2</sup> (Gồm 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số EA 868727 ngày 26/6/2006 với diện tích là 2.285,6m<sup>2</sup> và số AP 095017 ngày 30/12/2008 với diện tích là 2.188,1m<sup>2</sup>). Sau khi được cho thuê đất, Nhà đầu tư đã triển khai xây dựng các hạng mục công trình của dự án. Ngày 20/4/2016, Công ty Cổ phần Đ đã ký hợp đồng bán tài sản trên đất cho Hộ kinh doanh Hoàng Thị N (gồm 01 nhà dịch vụ 442m<sup>2</sup> và sân bê tông 330m<sup>2</sup>), Hộ kinh doanh Hoàng Thị N đã đăng ký thực hiện dự án “Cơ sở mua bán đồ mộc dân dụng” và Công ty Cổ phần Đại Hoàng Yên đăng ký lại dự án “Đầu tư khu dịch vụ tổng hợp”. Căn cứ hồ sơ đề nghị điều chỉnh dự án của Công ty Cổ phần Đ, ngày 17/6/2016, Sở kế hoạch và Đầu tư đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2762688736 cho Công ty Cổ phần Đ (kèm theo giấy chứng nhận đăng ký đầu tư) và tại Công văn số 1644?SKHĐT-KTĐN ngày 13/10/2016 trả lời hồ sơ đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư của Công ty Cổ phần Đ đã cung cấp: Sở kế hoạch và Đầu tư không có căn cứ để xem xét việc cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh cho dự án. Như vậy, trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của Công ty không có hạng mục kinh doanh xăng dầu là thuộc thẩm quyền của Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Bắc Giang, không liên quan đến tranh chấp Hợp đồng mua bán tài sản trên đất giữa công ty Cổ phần Đ và hộ kinh doanh bà Hoàng Thị N.

[4]. Đối với việc nguyên đơn rút yêu cầu (trước khi mở phiên Tòa) buộc Công ty cổ phần Đ phải hoàn trả số tiền mà bà N đã nộp để thực hiện thay nghĩa vụ tài chính cho Công ty gồm các loại thuế, tiền thuê đất với nhà nước, tiền phạt do chậm nộp thuế với tổng cộng: 119.725.793 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy: cần phải đình chỉ giải quyết yêu cầu này và trả lại án phí cho bà N.

[5]. Đối với việc bà Hoàng Thị N rút yêu cầu về việc buộc Công ty cổ phần Đ phải nộp các khoản thuế theo quy định với lý do Chi cục Thuế thành phố B có Thông báo số 1120/TB-CCT về nộp tiền thuế, tiền phạt và tiền chậm nộp, phải nộp; có quyết định cưỡng chế thuế, cưỡng chế hóa đơn đối với Công ty cổ phần Đ. Các quyết định này đang có hiệu lực pháp luật và bị đơn không có bất cứ khiếu nại gì nên không cần thiết phải yêu cầu buộc Công ty cổ phần Đ phải nộp các khoản thuế theo quy định. Nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[6]. Đối với việc ông Thân Văn H đại diện cho Cục thuế tỉnh Bắc Giang đề nghị Tòa án nhân dân thành phố B tuyên yêu cầu Công ty cổ phần Đ có trách nhiệm nộp đầy đủ số tiền thuế truy thu, tiền phạt, tiền chậm nộp vào NSNN đồng thời xuất hóa đơn đối với hoạt động chuyển nhượng giữa Công ty cổ phần Đ với bà Hoàng Thị N. Về yêu cầu này đã được giải quyết bằng các quyết định cưỡng chế thuế của cơ quan thuế thành phố B và đang có hiệu lực pháp luật, chưa bị hủy bỏ nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[7]. Đối với yêu cầu của Công ty cổ phần Đ về việc yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng không được hội đồng xét xử chấp nhận vì hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, Công ty cổ phần Đ yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử nên không được hội đồng xét xử xem xét giải quyết. Do đó Công ty cổ phần Đ không phải chịu án phí đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đối với yêu cầu Chủ tịch UBND huyện L cung cấp chứng cứ là hồ sơ cấp phép xây dựng số 33/GPXD và văn bản nêu ý kiến số 185/TA ngày 21/02/2019 nhưng không gửi cho Tòa án quan điểm theo như yêu cầu của Tòa án. Tòa án căn cứ vào hồ sơ tài liệu hiện có để giải quyết vụ án. Ngày 29/01/2019 Tòa án nhân dân thành phố B tiến hành xác minh, sao chụp hồ sơ cấp phép xây dựng số 33/GPXD của UBND huyện L và được ông Vũ Danh T- Trưởng phòng kinh tế hạ tầng UBND huyện L cho biết như sau: Sau khi nhận được yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ, Phòng kinh tế hạ tầng đã tìm kiếm hồ sơ tại kho lưu trữ, nhưng hiện tại chỉ tìm thấy hồ sơ xin cấp phép xây dựng của Công ty cổ phần Đ đối với các hạng mục khác. Còn hạng mục xây dựng nhà dịch vụ diện tích 442 m<sup>2</sup> theo như giấy phép xây dựng số 33/GPXD mà UBND huyện L cấp cho Công ty cổ phần Đ năm 2009 thì hiện tại phòng kinh tế hạ tầng chưa tìm thấy. Do chưa có hồ sơ nên chưa xác định được vào năm 2009 và năm 2010 Công ty cổ phần Đ xây dựng có đúng giấy phép hay không. Còn theo quy định của pháp luật, khi cấp giấy phép xây dựng thì về nguyên tắc không được cấp phép các hạng mục xây dựng ra ngoài phạm vi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chủ đầu tư được cấp phép thì phải xây dựng đúng theo giấy phép đã được nhà nước cấp.

[8]. Về chi phí thẩm định, định giá: Bà N đề nghị thẩm định và đo đạc kỹ thuật, chi phí hết tổng cộng 5.000.000 đồng, bà N đề nghị tự nguyện chịu, Hội đồng xét xử ghi nhận. Công ty cổ phần Đ đề nghị định giá tài sản, chi phí hết 3.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy cần phải buộc bị đơn chịu chi phí này do yêu cầu của mình không được chấp nhận.

[9]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà N được chấp nhận nên Công ty Cổ phần Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về kinh doanh thương mại không có giá ngạch. Hoàn trả bà N tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 106, Điều 107 Bộ Luật dân sự năm 2005; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 175, Điều 189 Luật Đất đai năm 2013; Điều 24, Điều 25, khoản 1 Điều 292 Luật thương mại năm 2005.

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chủ hộ kinh doanh Hoàng Thị N.

2. Công nhận Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm, số công chứng 553/2016/HĐGD ngày 20/4/2016 giữa Công ty cổ phần Đ và hộ kinh doanh Hoàng Thị N là hợp pháp, với tổng diện tích tài sản hai bên thỏa thuận là 772 m<sup>2</sup>, được thẩm định, đo đạc lại theo thực tế có diện tích 677,8 m<sup>2</sup> trong đó: Có 481,4 m<sup>2</sup> tài sản nằm trong Giấy CNQSDĐ số AE86872 được Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/6/2006, địa chỉ thôn Nghè và thôn Cốc, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang; Có 175,4 m<sup>2</sup> tài sản nằm ngoài 2 Giấy CNQSDĐ số AE86872 và số Giấy CNQSDĐ số AP 095017; Có 21 m<sup>2</sup> tài sản nằm trong Giấy CNQSDĐ số AP 095017 được Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/02/2009, địa chỉ thôn Đ, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Giao cho Hộ kinh doanh bà Hoàng Thị N quản lý, sử dụng tài sản trên diện tích đất 481,4m<sup>2</sup> nằm trong Giấy CNQSDĐ số AE868727.

Tạm giao cho Hộ kinh doanh bà Hoàng Thị N quản lý, sử dụng tài sản trên diện tích đất 175,4m<sup>2</sup> nằm ngoài 2 Giấy CNQSDĐ đã cấp cho Công ty cổ phần Đ.

Đối với diện tích 21 m<sup>2</sup> sân nền bê tông không nằm trong Giấy CNQSDĐ số AE 868727 mà nằm trong Giấy CNQSDĐ số AP 095017 nguyên đơn tự nguyện không đề nghị Tòa án giao cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này.

*(có sơ đồ đo vẽ kèm theo)*

3. Buộc Công ty Cổ phần Đ phải tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất, số công chứng 553/2016/HĐGD ngày 20/4/2016 để Hộ kinh doanh Hoàng Thị N hoàn tất hồ sơ làm thủ tục tiếp tục thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại.

Hộ kinh doanh Hoàng Thị N được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu đối với tài sản là 337,8 m<sup>2</sup> diện tích nhà bán hàng và 319 m<sup>2</sup> diện tích sân bê tông nằm trong Giấy CNQSDĐ số AE86872 tại đại chỉ thôn Nghè và thôn Cốc, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang theo Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất, số công chứng 553/2016/HĐGD ngày 20/4/2016; Được quyền làm thủ tục tiếp tục thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại (đến ngày 26/6/2051).

3. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc “buộc Công ty cổ phần Đ phải hoàn trả số tiền mà bà N đã nộp để thực hiện thay nghĩa vụ tài chính cho Công ty gồm các loại thuế, tiền thuê đất với nhà nước, tiền phạt do chậm nộp thuế với tổng cộng: 119.725.793 đồng”.

4. Về chi phí thẩm định, định giá:

Chi phí thẩm định và đo đạc kỹ thuật hết tổng cộng 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), bà Hoàng Thị N đề nghị tự nguyên chịu, Hội đồng xét xử ghi nhận.

Chi phí định giá hết 3.000.000 đồng, buộc Công ty cổ phần Đ phải chịu 3.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền Công ty cổ phần Đ đã tạm ứng. Xác nhận Công ty cổ phần Đ đã thanh toán xong số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu 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 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.*

7. Về án phí:

- Buộc Công ty cổ phần Đ phải chịu 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm về kinh doanh thương mại đối với yêu cầu công nhận hợp đồng của Nguyên đơn.

- Trả lại cho bà Hoàng Thị N số tiền 3.293.144 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2018/0001006 ngày 26/6/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

6. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên Tòa có quyền kháng cáo từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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

***Nơi nhận:***

- TAND TP. B;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKS TP B,
- CCTHA dân sự TP.
- Các đương sự,
- Lưu HS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Văn Trường**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

