TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 662/2018/DSPT Ngày: 05/7/2018 V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Đức.

Các Thẩm phán: Ông Lưu Ngọc Thạch.
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Diệp Lê Quỳnh Anh – Thư ký Toà án, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phan Văn Kiền – Kiểm sát viên.

Vào ngày 6/6/2018 và tiếp tục phiên tòa ngày 05/7/2018, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 116/2018/DSPT, ngày 09 tháng 3 năm 2018; về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 26/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1756/2018/QĐ-PT ngày 18/4/2018, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 3636/2018/QĐ-PT ngày 16/5/2018, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 4125/2018/QĐPT-DS ngày 06/6/2018 và Thông báo thời gian tiếp tục phiên tòa ngày 20/6/2018 giữa:

1. Nguyên đơn: **Bà Nguyễn Thị An H;** sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số 62/54A đường TCĐ, Phường MB, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Võ P; sinh năm 1959. (có mặt)

Địa chỉ: 74 – 76 đường BV, Phường MB, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Thị Ngọc H1 – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn: **Công ty cổ phần may mặc ĐT.**

Trụ sở: Số 167 Tỉnh lộ ML, ấp PB, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị C1; sinh năm 1960. (có mặt)

Địa chỉ: 133 đường NSHL, Phường M, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1 Công ty TNHH may mặc KP.

Trụ sở: Số 62/54A đường TCĐ, Phường MB, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền:

Bà Nguyễn Thị C2; sinh năm 1971. (có mặt)

Địa chỉ: 90/10 đường NK, Phường H2, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

và Ông Võ P; sinh năm 1959. (có mặt)

Địa chỉ: 74 – 76 đường BV, Phường MB, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Ngân hàng NNVPTNTVN.

Trụ sở: 02 đường LH, phường TC, quận BĐ, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo uỷ quyền: Nguyễn Thị Thuý H3. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 310 - 312 - 314 đường CH, Phường MB1, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo:

4.1 Bà Nguyễn Thị An H.

4.2 Công ty cổ phần may mặc ĐT;

4.3 Công ty TNHH may mặc KP.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị An H có ông Võ P đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị An H là chủ sở hữu nhà xưởng và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 167 Tỉnh lộ ML, ấp PB, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc số thửa 185-1, 185-2, 253-1, tờ bản đồ số 1, tại xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân huyện CC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 2898/QSDĐ/CQ ngày 12/6/2001 đứng tên bà Nguyễn Thị An H và số thửa 185-5, 253-2-1. 185-2-1, 185-4-1, tờ bản đồ số 1, tại xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân huyện CC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 441/QSDĐ/CQ ngày 10/5/2002 đứng tên bà Nguyễn Thị An H. Ngày 06/9/2010, bà Nguyễn Thị An H (bên cho thuê) và Công ty cổ phần may mặc ĐT (bên thuê) có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất gắn liền tài sản, được Ủy ban nhân dân xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh

chứng thực, số chứng thực: 1611, quyển 06/2010/SCT/HĐGD ngày 09/9/2010, các bên thỏa thuận: Giá thuê: 136.500.000 đồng/tháng. Giá thuê trên không bao gồm các khoản thuế phát sinh từ việc cho thuê quyền sử dụng đất có gắn liền tài sản và các chi phí sử dụng cơ sở hạ tầng, kỹ thuật, sinh hoạt…(như điện, nước, điện thoại…), các chi phí này sẽ do bên thuê chịu trách nhiệm thanh toán theo khối lượng tiêu thụ. Giá thuê được ổn định trong vòng 02 năm, từ ngày 06/9/2010 đến hết ngày 06/9/2012. Sau 02 năm giá thuê sẽ tăng 10% so với giá cũ. Bên thuê trả tiền thuê theo định kỳ hàng tháng, vào ngày 01-07 dương lịch của mỗi tháng. Thời hạn thuê: 05 năm kể từ 06/9/2010 đến hết ngày 05/9/2016.

Hợp đồng thỏa thuận bên thuê đặt cọc cho bên cho thuê số tiền 819.000.000 đồng, nhưng thực tế Công ty cổ phần may mặc ĐT không đặt cọc số tiền trên cho bà Nguyễn Thị An H, lý do là do trước đó vào ngày 08/7/2010, Công ty cổ phần may mặc ĐT và Công ty TNHH may mặc KP (do bà Nguyễn Thị An H làm giám đốc) có ký kết Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2010 đối với tài sản trên và Công ty cổ phần may mặc ĐT đã đặt cọc cho Công ty TNHH may mặc KP. Từ thời điểm thuê cho đến nay, phía Công ty cổ phần may mặc ĐT đã không trả tiền thuê nên bà Nguyễn Thị An H khởi kiện:

Thứ nhất: Yêu cầu Công ty cổ phần may mặc ĐT trả tiền thuê nhà xưởng và quyền sử dụng đất từ ngày 06/9/2010 đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 13.932.145.500 đồng và trả tiền lãi suất chậm trả trên số tiền thuê theo lãi suất từng thời điểm của Ngân hàng là 5.307.052.367 đồng; tổng cộng là 19.239.197.867 đồng, yêu cầu trả làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật;

Thứ hai: Buộc Công ty cổ phần may mặc ĐT giao trả lại nhà xưởng và quyền sử dụng đất tại địa chỉ 167 Tỉnh lộ ML, ấp PB, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 7.875m^2 thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 09, BĐC (Tài liệu năm 2003) tại xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 686701, số vào sổ cấp GCN: CT21354 ngày 08/4/2013 đứng tên Công ty TNHH may mặc KP cho Công ty TNHH may mặc KP.

Bị đơn - Công ty cổ phần may mặc ĐT có bà Nguyễn Thị C1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Không đồng ý với những yêu cầu của nguyên đơn với lý do vào ngày 08/7/2010, Công ty TNHH may mặc KP (bên chuyển nhượng) và Công ty cổ phần may mặc ĐT (bên nhận chuyển nhượng) có ký Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại: Ấp PB, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc số thửa 185-1, 185-2, 253-1, tờ bản

đồ số 1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 2898/QSDĐ/CQ ngày 12/6/2001 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp đứng tên bà Nguyễn Thị An H và số thửa 185-5, 253-2-1. 185-2-1, 185-4-1, tờ bản đồ số 1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 441/QSDĐ/CQ ngày 10/5/2002 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp đứng tên bà Nguyễn Thị An H, thỏa thuận:

Giá mua bán là 1.100.000USD (Một triệu một trăm nghìn Đô la Mỹ).

Phương thức thanh toán:

+ Đợt 1: Bên B đặt cọc cho bên A số tiền Việt Nam đồng tương đương với 300.000USD để bên A tiến hành thủ tục giải chấp quyền sử dụng đất nêu trên tại Ngân hàng NNVPTNTVN - Chi nhánh AP.

+ Đợt 2: Sau khi hai bên ký hợp đồng mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng Thành phố Hồ Chí Minh với bên B trong khoảng thời gian từ 03 đến 05 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này.

+ Đợt 3: Sau khi hai bên đã hoàn tất thủ tục đóng thuế thu nhập doanh nghiệp (bên A), lệ phí trước bạ (bên B) và sau khi có biên nhận đăng ký mua bán - chuyển nhượng sở hữu của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, bên B giao hết cho bên A số tiền còn lại là số tiền Việt Nam đồng tương đương 100.000USD, đồng thời bên A sẽ bàn giao toàn bộ giấy tờ chứng thực quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp nhà xưởng và quyền sử dụng đất nêu trên cho bên B.

Thực hiện hợp đồng, Công ty cổ phần may mặc ĐT đã giao và chuyển vào tài khoản Công ty TNHH may mặc KP tổng cộng 390.000USD (Ba trăm chín mươi nghìn Đô la Mỹ), cụ thể:

Ngày 16/6/2010 giao 15.000USD (Mười lăm nghìn Đô la Mỹ) theo Phiếu thu ngày 16/6/2010 của Công ty TNHH may mặc KP.

Ngày 12/7/2010 chuyển khoản 300.000USD (Ba trăm nghìn Đô la Mỹ) theo Biên bản xác nhận ngày 10/01/2011 giữa Công ty cổ phần may mặc ĐT và Công ty TNHH may mặc KP.

Ngày 03/7/2012 chuyển khoản 75.000USD (Bảy mươi lăm nghìn Đô la Mỹ) theo Biên bản xác nhận ngày 06/01/2013 giữa Công ty cổ phần may mặc ĐT và Công ty TNHH may mặc KP.

Tại thời điểm giao kết hợp đồng do nhà xưởng (tài sản trên đất) chưa được hợp thức hóa nên hai bên không ra công chứng chuyển nhượng. Để tạo điều kiện cho Công ty TNHH may mặc KP có thời gian hợp thức hóa chủ quyền, mặt khác do tại thời điểm đặt cọc chuyển nhượng, Công ty cổ phần may

mặc ĐT là công ty có vốn đầu tư nước ngoài, theo quy định thì không được nhận chuyển nhượng, mua bán đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên, để hợp thức hóa cho việc hoạt động của Công ty cổ phần may mặc ĐT nên hai bên thỏa thuận ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản tại 167 Tỉnh lộ ML, ấp PB, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 06/9/2010 giữa bà Nguyễn Thị An H (bên cho thuê) vừa là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH may mặc KP và Công ty cổ phần may mặc ĐT (bên thuê), hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực vào ngày 09/9/2010 nhưng đây chỉ là hợp đồng giả tạo để nhằm mục đích hợp thức hóa cho hoạt động của Công ty cổ phần may mặc ĐT, thực tế Công ty cổ phần may mặc ĐT không thuê nhà xưởng và quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản trên của bà Nguyễn Thị An H, việc người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị An H cho rằng Công ty cổ phần may mặc ĐT có thuê quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản của bà Nguyễn Thị An H là không đúng, bởi lẽ:

Thứ nhất: Tại Biên bản họp hội đồng thanh viên ngày 06/7/2010 của Công ty TNHH may mặc KP thể hiện "1/ Do công ty không thể tìm được đối tác để cho thuê nhà xưởng nên công việc kinh doanh của công ty bị ngưng trệ trong nhiều năm liền. Nay Hội đồng thành viên đã tiến hành bàn bạc và đi đến quyết định bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất của công ty tọa lạc tại ấp PB, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh. 2/ Hội đồng thành viên nhất trí cử bà Nguyễn Thị An H chức vụ: Giám đốc đại diện công ty ký hợp đồng mua bán và làm các thủ tục liên quan đến việc mua bán và chuyển nhượng nói trên".

Thứ hai: Tại trang 2 Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất gắn liền tài sản ngày 06/9/2010, được Ủy ban nhân dân xã PHĐ chứng thực ngày 09/9/2010 thể hiện "Công ty trách nhiệm hữu hạn may mặc KP sở hữu quyền sử dụng đất có gắn liền tài sản nêu trên theo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 411 QSDĐ/CQ do huyện CC cấp ngày 10/5/2002 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2898 QSDĐ/CQ do huyện CC cấp ngày 12/6/2001".

Thứ ba: Biên bản bàn giao nhà xưởng ngày 06/9/2010 giữa Công ty TNHH may mặc KP và Công ty cổ phần may mặc ĐT thể hiện Công ty TNHH may mặc KP bàn giao nhà xưởng cho Công ty cổ phần may mặc ĐT là căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2010.

Thứ tư: Thực tế nếu có hợp đồng thuê thì bên phía Công ty cổ phần may mặc ĐT sẽ có trách nhiệm đặt cọc cho bên cho thuê số tiền 819.000.000 đồng như đã thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng thuê, nhưng phía Công ty ĐT không đặt cọc số tiền này, mặt khác nếu có xảy ra hợp đồng thuê thì sau khi Công ty

ĐT không trả tiền thuê theo thỏa thuận thì phía bà Nguyễn Thị An H đáng lẽ ra phải khởi kiện ra Tòa án để yêu cầu Công ty ĐT trả tiền thuê nhưng mãi cho đến năm 2015 bà Nguyễn Thị An H mới khởi kiện.

Tại đơn đưa ra yêu cầu độc lập ngày 30 tháng 11 năm 2015, Công ty cổ phần may mặc ĐT yêu cầu Công ty TNHH may mặc KP trả lại số tiền 8.782.800.000 đồng tương đương tiền đặt cọc 390.000USD (Ba trăm chín mươi nghìn Đô la Mỹ) cho Công ty cổ phần may mặc ĐT theo Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2010 mà các bên đã giao kết. Đến ngày 08/8/2016, Công ty cổ phần may mặc ĐT sửa đổi yêu cầu, cụ thể yêu cầu Công ty TNHH may mặc KP tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 7.875m^2 thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 09, BĐC (Tài liệu năm 2003) tại xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 686701, số vào sổ cấp GCN: CT21354 ngày 08/4/2013 đứng tên Công ty TNHH may mặc KP theo hợp đồng đặt cọc các bên đã ký trước đó thông qua hình thức cho thuê quy định tại Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và đề nghị áp dụng Điều 170 của Bộ luật Dân sự năm 2005 xác lập quyền sở hữu đối với tài sản trên cho Công ty cổ phần may mặc ĐT.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty TNHH may mặc KP có bà Nguyễn Thị C2 và ông Võ P đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thống nhất với lời khai của Công ty cổ phần may mặc ĐT về nội dung Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2010 mà Công ty TNHH may mặc KP và Công ty cổ phần may mặc ĐT đã giao kết và thừa nhận có nhận số tiền do Công ty cổ phần may mặc ĐT đã đặt cọc 15.000USD (Mười lăm nghìn Đô la mỹ) và số tiền thông qua nhận chuyển khoản là 375.000USD tương đương 7.283.100.000 đồng theo các Biên bản xác nhận ngày 10/01/2011 và 06/01/2013 giữa Công ty TNHH may mặc KP và Công ty cổ phần may mặc ĐT. Công ty TNHH may mặc KP không đồng ý với những yêu cầu của bị đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 7.875m^2 thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 09, BĐC (Tài liệu năm 2003) tại xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 686701, số vào sổ cấp GCN: CT21354 ngày 08/4/2013 đứng tên Công ty TNHH may mặc KP, với lý do đến nay giữa các bên đã thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 08/7/2010, thể hiện bằng các thư từ, văn bản

trao đổi qua lại giữa hai công ty với nhau. Công ty TNHH may mặc KP đồng ý trả lại số tiền mà Công ty cổ phần may mặc ĐT đã đặt cọc, tiền nhận bằng phương thức nào thì sẽ trả lại bằng phương thức đó, tuy nhiên số tiền này sẽ được cấn trừ vào tiền thuê nhà xưởng mà Công ty cổ phần may mặc ĐT thuê chưa trả cho bà Nguyễn Thị An H, việc trả tiền và giao trả nhà xưởng sẽ thực hiện cùng một lúc.

2. Ngân hàng NNVPTNTVN có bà Nguyễn Thị Thúy H3 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 20/6/2015, Công ty TNHH may mặc KP do bà Nguyễn Thị An H làm đại diện có dùng tài sản thuộc sở hữu của Công ty TNHH may mặc KP là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà xưởng may mặc tọa lạc tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 9 tại xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh thế chấp cho Ngân hàng NNVPTNTVN - Chi nhánh AP theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số: 1606-LCP-201500345 ngày 20/6/2015 ký giữa Công ty TNHH may mặc KP (bên thế chấp) và Ngân hàng NNVPTNTVN - Chi nhánh AP (bên nhận thế chấp) lập tại Văn phòng công chứng PN, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản vay 6.700.000.000 đồng của bà Mai Thị Bích T. Ngày 21/12/2015, Công ty TNHH may mặc KP tiếp tục dùng tài sản trên để thế chấp cho Ngân hàng NNVPTNTVN - Chi nhánh AP để đảm bảo cho khoản vay 3.000.000.000 đồng của ông Trần Thanh T1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số: 1606-LCP-201500 ngày 21/12/2015 ký giữa Công ty TNHH may mặc KP (bên thế chấp) và Ngân hàng NNVPTNTVN - Chi nhánh AP (bên nhận thế chấp) lập tại Văn phòng công chứng PN, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến nay khoản vay được đảm bảo bằng hai hợp đồng thế chấp nêu trên đã tất nợ, Ngân hàng NNVPTNTVN - Chi nhánh AP đã giải chấp hai hợp đồng thế chấp trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 26/01/2018 của Toà án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị An H về việc buộc Công ty cổ phần may mặc ĐT trả tiền thuê và tiền lãi 19.239.197.867 đồng đối với quyền sử dụng đất có gắn liền tài sản tại 167 Tỉnh lộ ML, tổ CM, ấp PB, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 2898/QSDĐ/CQ ngày 12/6/2001 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp đứng tên bà Nguyễn Thị An H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 441/QSDĐ/CQ ngày 10/5/2002 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp đứng tên bà Nguyễn Thị An H.

2. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất gắn liền tài sản ngày 06/9/2010, được Ủy ban nhân dân xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực ngày 09/9/2010, số chứng thực: 1611, quyển 06/2010/SCT/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị An H và Công ty cổ phần may mặc ĐT đối với quyền sử dụng đất có gắn liền tài sản tại 167 Tỉnh lộ ML, tổ CM, ấp PB, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 2898/QSDĐ/CQ ngày 12/6/2001 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp đứng tên bà Nguyễn Thị An H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 441/QSDĐ/CQ ngày 10/5/2002 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp đứng tên bà Nguyễn Thị An H là hợp đồng vô hiệu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần may mặc ĐT.

3.1. Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2010 giữa Công ty TNHH may mặc KP và Công ty cổ phần may mặc ĐT đối với các thửa đất 185-1, 185-2, 253-1, tờ bản đồ số 1 tại xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 2898/QSDĐ/CQ ngày 12/6/2001 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp đứng tên bà Nguyễn Thị An H và thửa đất 185-5, 253-2-1, 185-2-1, 185-4-1, tờ bản đồ số 1 tại xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 441/QSDĐ/CQ ngày 10/5/2002 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp đứng tên bà Nguyễn Thị An H là hợp đồng vô hiệu.

3.2. Buộc Công ty cổ phần may mặc ĐT có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất (có mặt bằng nhà xưởng) có diện tích 7.875m^2 thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 09, BĐC (Tài liệu năm 2003) tọa lạc xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 686701, số vào sổ cấp GCN: CT21354 ngày 08/4/2013 đứng tên Công ty TNHH may mặc KP đúng như Biên bản bàn giao nhà xưởng CC ngày 06/9/2010 cho Công ty TNHH may mặc KP trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

3.3. Buộc Công ty TNHH may mặc KP trả cho Công ty cổ phần may mặc ĐT 7.623.637.500 đồng tiền đặt cọc mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trả làm một lần ngay khi nhận lại quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất (có mặt bằng nhà xưởng).

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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần may mặc ĐT về việc buộc Công ty TNHH may mặc KP tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 7.875m^2 thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 09, BĐC (Tài liệu năm 2003) tại xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 686701, số vào sổ cấp GCN: CT21354 ngày 08/4/2013 đứng tên Công ty TNHH may mặc KP.

5. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2016/QĐ-BPKCTT ngày 03 tháng 02 năm 2016 và Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2016/QĐ-BPBĐ ngày 03 tháng 02 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi thi hành án xong.

Các bên thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/02/2018, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị An H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, ngoại trừ mục 3.2 và 3.3 tại phần Quyết định của bản án.

Ngày 06/02/2018, bị đơn – Công ty cổ phần may mặc ĐT có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 10/02/2018, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Công ty TNHH may mặc KP có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm có liên quan đến Công ty KP.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Phía nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bị đơn phải trả lại nhà xưởng và quyền sử dụng đất tại địa chỉ 167 Tỉnh lộ ML, ấp PB, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 7.875m^2 cho Công ty TNHH may mặc KP theo Hợp đồng thuê giữa nguyên đơn và bị đơn; và trả tiền thuê nhà xưởng và quyền sử dụng đất trên từ tháng 9/2010 đến thời điểm xét xử phúc thẩm là 14.508.721.500 đồng và lãi suất chậm trả trên số tiền thuê.

Phía bị đơn kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2010 đối với nhà xưởng và quyền sử dụng đất có diện tích 7.875m^2 tại địa chỉ 167 Tỉnh lộ ML, ấp PB, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc chấp thuận cho Công ty ĐT ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của Công ty TNHH may mặc KP.

Phía người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH may mặc KP kháng cáo vì không đồng ý quyết định của án sơ thẩm về việc: Buộc Công ty TNHH may mặc KP trả cho Công ty cổ phần may mặc ĐT 7.623.637.500 đồng tiền đặt cọc mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì trước đó Công ty KP đã đồng ý trả tiền cọc nhưng phía Công ty ĐT không nhận, để bây giờ bản án tuyên khiến công ty KP phải chịu án phí.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến kết luận:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị sửa án theo hướng hợp đồng thuê nhà xưởng không vô hiệu, buộc bị đơn phải trả tiền thuê nhà theo hợp đồng cho đến nay. Không chấp nhận tiền lãi suất. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH may mặc KP và không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần may mặc ĐT vì không có cơ sở.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Đối với kháng cáo của nguyên đơn, xét thấy:

Ngày 06/9/2010, bà Nguyễn Thị An H và Công ty cổ phần may mặc ĐT có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất gắn liền tài sản đối với nhà xưởng và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 167 Tỉnh lộ ML, ấp PB, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, được Ủy ban nhân dân xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực.

Cấp sơ thẩm cho rằng khi ký hợp đồng thuê nhà xưởng trên, bà Nguyễn Thị An H đã chuyển nhượng nhà xưởng và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 167 Tỉnh lộ ML, ấp PB, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty TNHH may mặc KP. Công ty TNHH may mặc KP đã đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Như vậy bà Nguyễn Thị An H không còn tư cách

ký hợp đồng cho thuê với Công ty cổ phần may mặc ĐT, và chấp nhận lời khai của bị đơn đây là hợp đồng giả tạo, dẫn đến việc tuyên hợp đồng trên là vô hiệu, bác yêu cầu đòi tiền thuê nhà của bà Nguyễn Thị An H.

Tuy nhiên, tại giai đoạn phúc thẩm, phía nguyên đơn đã xuất trình chứng cứ là Bản thỏa thuận ký ngày 29/11/2004 có nội dung:

"1. Phía bà Nguyễn Thị An H đồng ý hỗ trợ về mặt pháp lý để Công ty TNHH may mặc KP đăng bộ sang tên Quyền sử dụng đất và hợp thức hóa tài sản trên đất với tổng diện tích khoảng 8.955m^2 tọa lạc tại thửa số 185-1, 185-2, 253-1, TBĐ số 1 tại xã PHĐ, huyện CC. Theo Giấy chứng nhận QSDĐ vào sổ cấp giấy chứng nhận số 2898/QSDĐ/CQ ngày 12/6/2001 do UBND huyện CC cấp; thửa số 185-5, 253-2-1, 185-2-1, 185-4-1, TBĐ số 1 xã PHĐ, huyện CC. Theo giấy chứng nhận QSDĐ, vào sổ chứng nhận số 441/QSDĐ/CQ ngày 10/5/2002 do UBND huyện CC cấp cho bà Nguyễn Thị An H.

2. Trong thời gian chờ sang tên QSDĐ, bà Mai Thị Bích T thay mặc Công ty TNHH may mặc KP đồng ý để bà Nguyễn Thị An H với tư cách cá nhân được quyền tiếp tục quản lý sử dụng đất và công trình nhà xưởng nêu trên, đồng thời được quyền cho thuê phần đất và nhà xưởng (kể cả nhận tiền thuê) trên đất này cho đến năm 2020. Khi nào Công ty có nhu cầu sử dụng đất và nhà xưởng sẽ thông báo cho bà Nguyễn Thị An H biết trước 03 tháng. Trường hợp, bà Nguyễn Thị An H làm hư hỏng các công trình nhà xưởng thì phải bồi thường cho Công ty theo giá thị trường".

Với biên bản thỏa thuận này thì bà Nguyễn Thị An H có đủ tư cách để ký kết hợp đồng cho thuê. Do đó hợp đồng thuê giữa bà Nguyễn Thị An H – Công ty cổ phần may mặc ĐT đã được chứng thực có hiệu lực, không thể coi là vô hiệu. Phía bị đơn cho rằng Hợp đồng thuê ngày 06/9/2010 chỉ là hợp đồng giả tạo với 04 lập luận sau đây:

Thứ nhất: Tại Biên bản họp hội đồng thanh viên ngày 06/7/2010 của Công ty TNHH may mặc KP thể hiện "1/ Do công ty không thể tìm được đối tác để cho thuê nhà xưởng nên công việc kinh doanh của công ty bị ngưng trệ trong nhiều năm liền. Nay Hội đồng thành viên đã tiến hành bàn bạc và đi đến quyết định bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất của công ty tọa lạc tại ấp PB, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh. 2/ Hội đồng thành viên nhất trí cử bà Nguyễn Thị An H chức vụ: Giám đốc đại diện công ty ký hợp đồng mua bán và làm các thủ tục liên quan đến việc mua bán và chuyển nhượng nói trên".

Thứ hai: Tại trang 2 Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất gắn liền tài sản ngày 06/9/2010, được Ủy ban nhân dân xã PHĐ chứng thực ngày 09/9/2010 thể hiện "Công ty trách nhiệm hữu hạn may mặc KP sở hữu quyền sử dụng đất có

gắn liền tài sản nêu trên theo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 411 QSDĐ/CQ do huyện CC cấp ngày 10/5/2002 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2898 QSDĐ/CQ do huyện CC cấp ngày 12/6/2001".

Thứ ba: Biên bản bàn giao nhà xưởng ngày 06/9/2010 giữa Công ty TNHH may mặc KP và Công ty cổ phần may mặc ĐT thể hiện Công ty TNHH may mặc KP bàn giao nhà xưởng cho Công ty cổ phần may mặc ĐT là căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2010.

Thứ tư: Thực tế nếu có hợp đồng thuê thì bên phía Công ty cổ phần may mặc ĐT sẽ có trách nhiệm đặt cọc cho bên cho thuê số tiền 819.000.000 đồng như đã thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng thuê, nhưng phía Công ty ĐT không đặt cọc số tiền này, mặt khác nếu có xảy ra hợp đồng thuê thì sau khi Công ty ĐT không trả tiền thuê theo thỏa thuận thì phía bà Nguyễn Thị An H đáng lẽ ra phải khởi kiện ra Tòa án để yêu cầu Công ty ĐT trả tiền thuê nhưng mãi cho đến năm 2015 bà Nguyễn Thị An H mới khởi kiện là không được chấp nhận, bởi lẽ: Trong phần trình bày của bị đơn tại phiên tòa thì: ..."Để tạo điều kiện cho Công ty TNHH may mặc KP có thời gian hợp thức hóa chủ quyền, mặt khác do tại thời điểm đặt cọc, chuyển nhượng Công ty cổ phần may mặc ĐT là công ty có vốn đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng mua bán đối với quyền sử dụng đất ... Để hợp thức hóa cho việc hoạt động của công ty nên hai bên thỏa thuận ký hợp đồng thuê đất gắn liền với tài sản ... ngày 06/9/2010" giữa một bên là bà Nguyễn Thị An H (Bên cho thuê) vừa là đại diện của Công ty TNHH may mặc KP và một bên là Công ty cổ phần may mặc ĐT (Bên thuê).

Như vậy có thể kết luận lúc đầu là hợp đồng chuyển nhượng nhưng không chuyển nhượng được (do Doanh nghiệp có vốn nước ngoài) nên chuyển qua hợp đồng thuê. Nếu không có hợp đồng thuê thì Công ty cổ phần may mặc ĐT không có tư cách gì để sử dụng phần đất của Công ty TNHH may mặc KP trong thời gian qua.

1/ Việc cho rằng Biên bản họp hội đồng thành viên ngày 06/7/2010 thể hiện nội dung: Do không tìm được đối tác cho thuê nên Hội đồng thành viên quyết định bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Vấn đề này được lý giải như sau: Mục đích ban đầu cho thuê nhưng không cho thuê được nên quyết định bán. Nay bán không được nên tiếp tục chuyển qua cho thuê. Điều này hoàn toàn hợp lý.

2/ Công ty TNHH may mặc KP là người đứng tên quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số 411/QSDĐ và số 2898/QSDĐ không phải bà Nguyễn Thị An H. Vấn đề này được lý giải là bà Nguyễn Thị An H là giám đốc Công ty

TNHH may mặc KP nhưng được quyền của công ty cho phép ký thuê và nhận tiền theo Bản thỏa thuận ngày 29/11/2004.

3/ Biên bản bàn giao nhà xưởng ngày 06/9/2010 giữa Công ty TNHH may mặc KP và Công ty cổ phần may mặc ĐT ghi căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng giữa 02 bên ngày 08/7/2010. Vấn đề này được lý giải: Do hai bên chưa thanh lý hợp đồng ngày 08/7/2010, Công ty TNHH may mặc KP là người trực tiếp quản lý nhà xưởng nên khi bàn giao phải ghi theo tư cách của người giao với hợp đồng ngày 08/7/2010, không thể giao với tư cách cá nhân của bà Nguyễn Thị An H.

4/ Do bà Nguyễn Thị An H là giám đốc Công ty TNHH may mặc KP đồng thời lại là tư cách cá nhân ký hợp đồng cho Công ty cổ phần may mặc ĐT thuê mặt bằng. Phía Công ty TNHH may mặc KP đã nhận tiền đặt cọc của Công ty cổ phần may mặc ĐT. Nay lại ủy quyền cho bà Nguyễn Thị An H ký hợp đồng thuê nên coi như đã chuyển đổi qua phần tiền cọc và tiền thuê nhà. Vì thế phía nguyên đơn đã không đòi bị đơn phải đóng tiền đặt cọc cũng như trả tiền thuê nhà trong thời gian đầu.

Từ phân tích trên cho thấy, 04 lý do chứng minh hợp đồng thuê nhà xưởng chỉ là giả tạo là không có cơ sở, không được chấp nhận. Hợp đồng thuê nhà nêu trên có giá trị pháp lý và phải được thực hiện theo các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng. Do đó, Công ty cổ phần may mặc ĐT phải có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà cho bà Nguyễn Thị An H theo hợp đồng tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 13.932.145.500 đồng. Đối với yêu cầu tính lãi chậm trả, xét đây là tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu trả lãi của nguyên đơn. Do đó chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên.

Đối với kháng cáo của bị đơn, xét thấy:

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số: 411033000008, chứng nhận lần đầu ngày 29 tháng 4 năm 2008 và chứng nhận thay đổi lần cuối cùng: Ngày 15 tháng 9 năm 2014 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp thì Công ty cổ phần may mặc ĐT là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

Tại Văn bản số 20347/VPĐK-LT ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thì Công ty cổ phần may mặc ĐT là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ Công ty TNHH may mặc KP đối với diện tích đất 7.875m^2 thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 09, BĐC (Tài liệu năm 2003) tại xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh. Do việc mua bán nhà xưởng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty TNHH may mặc KP và Công ty cổ phần may mặc ĐT đã

vi phạm điều cấm của pháp luật, vì vậy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2010 giữa Công ty TNHH may mặc KP và Công ty cổ phần may mặc ĐT là vô hiệu. Do đó, yêu cầu của bị đơn về việc đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua hình thức cho thuê đất là không có cơ sở chấp nhận.

Do Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2010 giữa Công ty TNHH may mặc KP và Công ty cổ phần may mặc ĐT vô hiệu, theo khoản 2 Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì Công ty TNHH may mặc KP có trách nhiệm trả cho Công ty cổ phần may mặc ĐT các khoản tiền đã nhận bao gồm tiền đặt cọc 15.000USD và 02 lần chuyển khoản là 300.000USD và 75.000USD, tổng cộng là 390.000USD, được các bên thống nhất và quy đổi tổng cộng là 7.623.637.500 đồng. Công ty cổ phần may mặc ĐT có trách nhiệm trả lại nhà xưởng và quyền sử dụng đất có diện tích 7.875m^2 thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 09, BĐC (Tài liệu năm 2003) tọa lạc xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty TNHH may mặc KP. Kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, do đây là Công ty may mặc liên quan đến máy móc, nhà xưởng, công nhân nên cần cho một khoảng thời gian phù hợp là 03 tháng để di dời. Án sơ thẩm cho 15 ngày kể từ khi án có hiệu lực là không khả thi, cần sửa án sơ thẩm về phần này.

Đối với kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Công ty TNHH may mặc KP cho rằng công ty đã đồng ý trả lại tiền đặt cọc nhưng phía Công ty cổ phần may mặc ĐT không nhận, bản án sơ thẩm buộc công ty KP trả tiền khiến công ty KP phải chịu án phí. Xét thấy công ty TNHH may mặc KP là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án, phải gánh chịu hậu quả pháp lý mà pháp luật quy định khi giao dịch chuyển nhượng giữa Công ty TNHH may mặc KP và Công ty cổ phần may mặc ĐT bị vô hiệu, việc cấp sơ thẩm buộc công ty KP phải trả lại tiền đặt cọc là phù hợp với quy định pháp luật, kháng cáo của Công ty TNHH may mặc KP không được chấp nhận.

Về án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị An H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền lãi 5.307.052.367 đồng bị bác là 113.307.052 đồng, nhưng được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 60.042.002 đồng theo Biên lai thu số 0002047 ngày 05/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC, bà Nguyễn Thị An H còn phải nộp 53.265.050 đồng.

Bị đơn – Công ty cổ phần may mặc ĐT phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền thuê phải trả 13.932.145.500 đồng là 121.932.145 đồng, được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 58.391.400 đồng theo Biên lai thu số

0002166 ngày 30/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC, còn phải nộp 63.540.745 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Công ty TNHH may mặc KP phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả 7.623.637.500 đồng là 115.623.638 đồng.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm các đương sự kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị An H, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – Công ty cổ phần may mặc ĐT và không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Công ty TNHH may mặc KP, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 26/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị An H về việc buộc Công ty cổ phần may mặc ĐT trả tiền thuê là 13.932.145.500 đồng (Mười ba tỷ chín trăm ba mươi hai triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn năm trăm đồng) đối với quyền sử dụng đất có gắn liền tài sản tại 167 Tỉnh lộ 15 ML, tổ 91 CM, ấp PB, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 2898/QSDĐ/CQ ngày 12/6/2001 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp đứng tên bà Nguyễn Thị An H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 441/QSDĐ/CQ ngày 10/5/2002 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp đứng tên bà Nguyễn Thị An H.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị An H về việc buộc Công ty cổ phần may mặc ĐT trả tiền lãi chậm trả là 5.307.052.367 đồng (Năm tỷ ba trăm lẻ bảy triệu không trăm năm mươi hai nghìn ba trăm sáu mươi bảy đồng)

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần may mặc ĐT.

2.1. Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2010 giữa Công ty TNHH may mặc KP và Công ty cổ phần may mặc ĐT đối với các thửa đất 185-1, 185-2, 253-1, tờ bản đồ số 1 tại xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 2898/QSDĐ/CQ ngày 12/6/2001 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp đứng tên bà Nguyễn Thị An H và thửa đất 185-5, 253-2-1, 185-2-1, 185-4-1, tờ bản đồ số 1 tại xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 441/QSDĐ/CQ ngày 10/5/2002 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp đứng tên bà Nguyễn Thị An H là hợp đồng vô hiệu.

2.2. Buộc Công ty cổ phần may mặc ĐT có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất (có mặt bằng nhà xưởng) có diện tích 7.875m^2 thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 09, BĐC (Tài liệu năm 2003) tọa lạc xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 686701, số vào sổ cấp GCN: CT21354 ngày 08/4/2013 đứng tên Công ty TNHH may mặc KP đúng như Biên bản bàn giao nhà xưởng CC ngày 06/9/2010 cho Công ty TNHH may mặc KP trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2.3. Buộc Công ty TNHH may mặc KP trả cho Công ty cổ phần may mặc ĐT 7.623.637.500 đồng (Bảy tỷ sáu trăm hai mươi ba triệu sáu trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng) tiền đặt cọc mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trả làm một lần ngay khi nhận lại quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất (có mặt bằng nhà xưởng).

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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần may mặc ĐT về việc buộc Công ty TNHH may mặc KP tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 7.875m^2 thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 09, BĐC (Tài liệu năm 2003) tại xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 686701, số vào sổ cấp GCN: CT21354 ngày 08/4/2013 đứng tên Công ty TNHH may mặc KP.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2016/QĐ-BPKCTT ngày 03 tháng 02 năm 2016 cho đến khi thi hành án xong. Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2016/QĐ-BPBĐ ngày 03 tháng 02 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty cổ phần may mặc ĐT được quyền liên hệ với Ngân hàng NNVPTNTVN – Chi nhánh CC để nhận lại số tiền bảo đảm đã nộp.

Các bên thi hành tại Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị An H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.307.052 đồng (Một trăm mười ba triệu ba trăm lẻ bảy nghìn không trăm năm mươi hai đồng), nhưng được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 60.042.002 đồng (Sáu mươi triệu không trăm bốn mươi hai nghìn không trăm lẻ hai đồng) theo Biên lai thu số 0002047 ngày 05/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Nguyễn Thị An H còn phải nộp 53.265.050 đồng (Năm mươi ba triệu hai trăm sáu mươi lăm nghìn không trăm năm mươi đồng).

Bị đơn – Công ty cổ phần may mặc ĐT phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 121.932.145 đồng (Một trăm hai mươi mốt triệu chín trăm ba mươi hai nghìn một trăm bốn mươi lăm đồng), được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 58.391.400 đồng (Năm mươi tám triệu ba trăm chín mươi mốt nghìn bốn trăm đồng) theo Biên lai thu số 0002166 ngày 30/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty cổ phần may mặc ĐT còn phải nộp 63.540.745 đồng (Sáu mươi ba triệu năm trăm bốn mươi nghìn bảy trăm bốn mươi lăm đồng).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Công ty TNHH may mặc KP phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 115.623.638 đồng (Một trăm mười lăm triệu sáu trăm hai mươi ba nghìn sáu trăm ba mươi tám đồng).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị An H, bị đơn – Công ty cổ phần may mặc ĐT và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Công ty TNHH may mặc KP đều không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị An H, Công ty cổ phần may mặc ĐT và Công ty TNHH may mặc KP mỗi đương sự 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) lần lượt theo các Biên lai thu số 0008465 ngày 12/02/2018, 0008415 ngày 06/02/2018 và 0008464 ngày 12/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà Nguyễn Thị An H phải chịu tiền chi phí tố tụng là 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng) được khấu trừ số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng) theo Biên bản giao nhận ngày 07 tháng 11 năm 2017 và Biên bản giao trả ngày 20 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận*:**
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện CC;
- Các đương sự;
- Lưu/20.

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

(đã ký)

Nguyễn Đình Đức