| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN CỦ CHI**<br>THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 27/2018/DS-ST
Ngày: 26 - 01 - 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
# TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỦ CHI - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Xuân Chính

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Huỳnh Văn Bé

2. Bà Lê Thị Bích Thảo

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Minh Tú là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Anh Thương - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2018, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 388/2015/TLST-DS ngày 05 tháng 11 năm 2015 về "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" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2018/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Bà H, sinh năm 1970

Địa chỉ: Số E đường F, phường L, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông P, sinh năm: 1959, địa chỉ: Đường V, Phường L, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền số 026028 ngày 31 tháng 12 năm 2015 lập tại Văn phòng công chứng Tân Bình Thành phố Hồ Chí Minh).

*2. Bị đơn:* Công ty A

Trụ sở: Số Q1 Tỉnh lộ Y, ấp X, xã Z, huyện G3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà C, sinh năm: 1960, địa chỉ: Đường S3, Phường H3, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Văn bản ủy quyền ngày 06 tháng 01 năm 2016).

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Công ty B

Trụ sở: Số E đường F, phường L, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà C, sinh năm: 1971, địa chỉ: Đường U, Phường O, Quận P1, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của Công ty B (Văn bản ủy quyền số 034429 ngày 01 tháng 12 năm 2017 lập tại Văn phòng công chứng Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh và Văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 01 năm 2018).

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông P, sinh năm:1959, địa chỉ: Đường V, Phường L, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của Công ty B (Văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 01 năm 2018).

3.2. Ngân hàng C

Trụ sở: Đường Y2, phường X1, quận Z1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà H1, địa chỉ: Đường R, Phường N, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng C (Văn bản ủy quyền số 94/UQ-CNAP ngày 21 tháng 02 năm 2017).

Ông P, bà C và bà C có mặt tại phiên tòa. Bà H1 có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Trong đơn khởi kiện ngày 27 tháng 10 năm 2015 của bà H và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm ông P là người đại diện của nguyên đơn trình bày:* Bà H là chủ sở hữu nhà xưởng và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 167 Tỉnh lộ 15, ấp Phú Bình, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc số thửa 185-1, 185-2, 253-1, tờ bản đồ số 1, tại xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi 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 H và số thửa 185-5, 253-2-1. 185-2-1, 185-4-1, tờ bản đồ số 1, tại xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi 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 H. Ngày 06/9/2010, bà H (bên cho thuê) và Công ty A(bên thuê) có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất gắn liền tài sản, được Ủy ban nhân dân xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, 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: 136,500,000đ (một trăm ba mươi sáu triệu năm trăm nghìn 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 819,000,000đồng, nhưng thực tế Công ty Akhông đặt cọc số tiền trên cho bà H, lý do

là do trước đó vào ngày 08/7/2010, Công ty Avà Công ty B 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 Ađã đặt cọc cho Công ty B. Từ thời điểm thuê cho đến nay, phía Công ty Ađã không trả tiền thuê nên bà H khởi kiện:

Thứ nhất: Yêu cầu Công ty Atrả 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 19,239,197,867đ (mười chín tỷ hai trăm ba mươi chín triệu một trăm chín mươi bảy nghìn tám trăm sáu mươi bảy), yêu cầu trả làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật;

Thứ hai: Buộc Công ty Agiao trả lại nhà xưởng và quyền sử dụng đất tại địa chỉ 167 Tỉnh lộ 15, ấp Phú Bình, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 7.875,0m$^2$ thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 09, BĐC (Tài liệu năm 2003) tại xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, 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 B cho Công ty B.

*Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 30 tháng 11 năm 2015 của bị đơn Công ty Avà các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà C là người đại diện hợp pháp trình bày:* Không đồng ý với những yêu cầu của nguyên đơn với lý do vào ngày 08/7/2010, Công ty B (bên chuyển nhượng) và Công ty A(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 Phú Bình, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, 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 Củ Chi cấp đứng tên bà 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 Củ Chi cấp đứng tên bà 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 C - Chi nhánh An Phú. 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 100,000 USD, 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 A đã giao và chuyển vào tài khoản Công ty B 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 B.

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 Avà Công ty B.

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 Avà Công ty B.

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 B có thời gian hợp thức hóa chủ quyền, mặt khác do tại thời điểm đặt cọc chuyển nhượng, Công ty A 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 A nên hai bên thỏa thuận ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản tại 167 Tỉnh lộ 15, ấp Phú Bình, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 06/9/2010 giữa bà H (bên cho thuê) vừa là người đại diện theo pháp luật của Công ty B và Công ty A (bên thuê), hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, 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 A, thực tế Công ty A không thuê nhà xưởng và quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản trên của bà H, việc người đại diện hợp pháp của bà H cho rằng Công ty A có thuê quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản của bà H là không đúng, bởi lẽ:

Thứ nhất: Tại Biên bản họp hội đồng thanh viên ngày 06/7/2010 của Công ty B 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 Phú Bình, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. 2/ Hội đồng thành viên nhất trí cử bà 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 Phú Hòa Đông chứng thực ngày 09/9/2010 thể hiện "Công ty B 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 Củ Chi cấp ngày 10/5/2002 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2898 QSDĐ/CQ do huyện Củ Chi cấp ngày 12/6/2001".

Thứ ba: Biên bản bàn giao nhà xưởng ngày 06/9/2010 giữa Công ty B và Công ty Athể hiện Công ty B bàn giao nhà xưởng cho Công ty A 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 Asẽ 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 A không đặt cọc số tiền này, mặt khác nếu có xảy ra hợp đồng thuê thì sau khi Công ty A không trả tiền thuê theo thỏa thuận thì phía bà H đáng lẽ ra phải khởi kiện ra Tòa án để yêu cầu Công ty A trả tiền thuê nhưng mãi cho đến năm 2015 bà H mới khởi kiện.

Tại đơn đưa ra yêu cầu độc lập ngày 30 tháng 11 năm 2015, Công ty Ayêu cầu Công ty B 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 A 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 tháng 8 năm 2016, Công ty Asửa đổi yêu cầu, cụ thể yêu cầu Công ty B 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 7.875,0m$^2$ thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 09, BĐC (Tài liệu năm 2003) tại xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, 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 B 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 A.

*Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty B ủy quyền cho bà C và ông P là người đại diện hợp pháp trình bày:* Thống nhất với lời khai của Công ty Avề nội dung Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2010 mà Công ty B và Công ty A đã giao kết và thừa nhận có nhận số tiền do Công ty Ađã đặt cọc 15,000USD (mười lăm nghìn Đô la mỹ) và số tiền thông qua nhận chuyển khoản là 375,000 USD tương đương 7,283,100,000đ (Bảy tỉ hai trăm tám mươi ba triệu một trăm nghìn đồng) theo các Biên bản xác nhận ngày 10/01/2011 và 06/01/2013 giữa Công ty B và Công ty A. Công ty B 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 7.875,0m$^2$ thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 09, BĐC (Tài liệu năm 2003) tại xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, 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 B, 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 B đồng ý trả lại số tiền mà Công ty Ađã 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 Athuê chưa trả cho bà H, việc trả tiền và giao trả nhà xưởng sẽ thực hiện cùng một lúc.

*Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng C ủy quyền cho bà H1 là người đại diện hợp pháp trình bày:* Ngày 20/6/2015, Công ty B do bà H làm đại diện có dùng tài sản thuộc sở hữu của Công ty B 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 Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh thế chấp cho Ngân hàng C - Chi nhánh An Phú 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 B (bên thế chấp) và Ngân hàng C - Chi nhánh An Phú (bên nhận thế chấp) lập tại Văn phòng công chứng Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản vay 6,700,000,000 đồng của bà M2. Ngày 21/12/2015, Công ty B tiếp tục dùng tài sản trên để thế chấp cho Ngân hàng C - Chi nhánh An Phú để đảm bảo cho khoản vay 3,000,000,000 đồng của ông T4 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 B (bên thế chấp) và Ngân hàng C - Chi nhánh An Phú (bên nhận thế chấp) lập tại Văn phòng công chứng Phú Nhuận, 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 C - Chi nhánh An

Phú đã giải chấp hai hợp đồng thế chấp trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Từ khi Tòa án nhân dân huyện Củ Chi thụ lý vụ án đến nay, trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn là không cơ sở vì đây là hợp đồng giả tạo, do đó đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu độc lập của bị đơn, nhận thấy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/7/2010 giữa Công ty B và Công ty Alà hợp đồng vô hiệu, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo hương chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bị đơn, tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/7/2010, buộc Công ty B trả lại số tiền cọc đã nhận cho Công ty A.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:* Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thể hiện giữa bà H và Công ty Acó giao kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất gắn liền tài sản ngày 06/9/2010, được Ủy ban nhân dân xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực ngày 09/9/2010; Công ty B và Công ty Acó giao kết Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2010, vì vậy có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là ‘‘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’’ quy định tại Điều 358 và Điều 480 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Xét thấy bị đơn có trụ sở hoạt động tại huyện Củ Chi và đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại huyện Củ Chi, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và các điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] *Về thời hiệu:* Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất gắn liền tài sản ngày 06/9/2010, được Ủy ban nhân dân xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực ngày 09/9/2010, các bên thỏa thuận thời hạn thuê là 05 năm, kể từ ngày 06/9/2010. Bà H cho rằng Công ty Achưa trả tiền thuê. Theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì *“Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm”*, bà H gửi đơn khởi kiện tại Tòa án ngày 28/10/2015 nên thời hiệu khởi kiện của bà H vẫn còn.

[3] *Về tố tụng:* Bà H1 là người đại diện hợp pháp của Ngân hàng C (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, không có yêu cầu độc lập) có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Theo quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của

Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà H1.

Đối với Ủy ban nhân dân xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh là cơ quan chứng thực Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất gắn liền tài sản ngày 06/9/2010 giữa bà H và Công ty Avào ngày 09/9/2010. Xét thấy tại Phiếu yêu cầu xác minh số 388/PYCXM ngày 09 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Ủy ban nhân dân xã Phú Hòa Đông đã có ý kiến trả lời về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà H và Công ty Athì Ủy ban nhân dân xã Phú Hòa Đông không có ý kiến, đây là tranh chấp dân sự sẽ do hai bên tự giải quyết với nhau, đề nghị Tòa án không triệu tập Ủy ban nhân dân xã Phú Hòa Đông vào tham gia tố tụng, do đó Tòa án không đưa Ủy ban nhân dân xã Phú Hòa Đông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp.

Theo đơn khởi kiện thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 9,026,745,000 đồng và tiền lãi phát sinh tính đến ngày 05/10/2015 là 3,057,259,584 đồng, nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền thuê từ ngày 06/9/2010 đến thời điểm xét xử sơ thẩm, với số tiền thuê 13,932,145,500 đồng và tiền lãi 5,307,052,367 đồng, căn cứ khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì việc bổ sung yêu cầu của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về tư cách tham gia tố tụng của ông P, xét quyền lợi của bà H và Công ty B không đối lập nhau và không thuộc những trường hợp không được làm người đại diện theo quy định tại Điều 87 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Tòa án chấp nhận tư cách tham gia tố tụng của ông P với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà H và Công ty B.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bà H, Công ty A và Công ty B thống nhất theo Bản vẽ sơ đồ công trình xây dựng do Công ty TNHH Lạc An Gia lập ngày 25/3/2013 do Công ty A giao nộp và Bản vẽ sơ đồ công trình xây dựng do Công ty TNHH Lạc An Gia lập ngày 25/3/2013 do bà H giao nộp cho Tòa án để làm cơ sở giải quyết vụ án, đồng thời các đương sự đã cung cấp được giá tài sản và thỏa thuận được về giá tài sản đang tranh chấp có giá trị là 21,000,000,000đ (hai mươi mốt tỷ) đồng, căn cứ khoản 1 Điều 104 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án chấp nhận giá tài sản do các đương sự đưa ra.

Trong quá trình giải quyết vụ án, do có sự mâu thuẫn trong lời khai của các đương sự, căn cứ Điều 100 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đã tiến hành đối chất giữa các đương sự với nhau.

Xét thấy vụ án này Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ và đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất, căn cứ khoản 2 Điều 21 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1, khoản 3 Điều 7 Thông tư liên tịch số 04/2012/TTLT-VKSNDTC-TANDTC ngày 01/8/2012 của Viện kiểm sát nhân dân tối cao - Tòa án nhân dân tối cao, trường hợp này Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi phải tham gia phiên tòa theo quy định.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất gắn liền tài sản ngày 06/9/2010, được Ủy ban nhân dân xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực ngày 09/9/2010 giữa bà H và Công ty Avà Hợp đồng đặt cọc mua

bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2010 giữa Công ty B và Công ty A được các bên giao kết tại thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005 đang có hiệu lực thi hành. Theo điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì *"Đối với giao dịch dân sự được xác lập trước ngày Bộ luật này có hiệu lực thì việc áp dụng pháp luật được quy định như sau: c) Giao dịch dân sự được thực hiện xong trước ngày Bộ luật này có hiệu lực mà có tranh chấp thì áp dụng quy định của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 để giải quyết"*. Khoản 1 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định *"Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng từ thời điểm bắt đầu có hiệu lực. Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi xảy ra tại thời điểm mà văn bản đó đang có hiệu lực. Trong trường hợp quy định của văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực trở về trước thì áp dụng theo quy định đó"*, như vậy khi giải quyết vụ án này cần phải áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2003, sửa đổi năm 2009 để giải quyết là phù hợp quy định của pháp luật, việc áp dụng về thời hiệu cũng như lãi suất chậm thi hành án nếu có sẽ được áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 để giải quyết cho phù hợp.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của bà H đòi Công ty A trả tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 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 số tiền là 19,239,197,867đ (mười chín tỷ hai trăm ba mươi chín triệu một trăm chín mươi bảy nghìn tám trăm sáu mươi bảy) đồng; Buộc Công ty A giao trả lại quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (có nhà xưởng), có diện tích 7.875,0m$^2$ thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 09, BĐC (Tài liệu năm 2003) tọa lạc tại 167 Tỉnh lộ 15, ấp Phú Bình, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, 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 cho Công ty B là không có cơ sở để chấp nhận, bởi lẽ: Tại thời điểm bà H và Công ty Agiao kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì trước đó vào năm 2004, bà H đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 185-1, 185-2, 253-1, tờ bản đồ số 1, tại xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, 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 Củ Chi cấp cho bà H và thửa đất 185-5, 253-2-1. 185-2-1, 185-4-1, tờ bản đồ số 1, tại xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, 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 Củ Chi cấp cho bà H sang cho Công ty B, hợp đồng chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi xác nhận vào ngày 29/11/2004. Sau khi nhận chuyển nhượng, Công ty B đã đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan đăng ký đất đai (thể hiện tại Quyết định số 1099/QĐ-UB ngày 11 tháng 3 năm 2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc cho phép Công ty B được chuyển mục đích sử dụng khu đất có diện tích 7.876m$^2$ tại xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh nhận chuyển nhượng từ bà H).

Theo khoản 2, khoản 3 Điều 46 Luật đất đai năm 2003, sửa đổi năm 2009 thì *"Việc đăng ký quyền sử dụng đất được thực hiện tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng*

*đất trong các trường hợp sau đây: 2. Người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất…3. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất"*.

Khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003 quy định *"Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất"*.

Khoản 1 Điều 168 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định *"Việc chuyển quyền sở hữu đối với bất động sản có hiệu lực từ thời điểm đăng ký quyền sở hữu"*.

Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định *"Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai"*.

Như vậy, đối chiếu với quy định trên thì việc bà H giao kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất gắn liền tài sản với Công ty A với tư cách nhân danh cá nhân bà H (bên cho thuê) mà không được sự đồng ý cũng như được ủy quyền từ phía Công ty B là không đúng, vì thời điểm bà H và Công ty A giao kết hợp đồng thuê thì tài sản cho thuê không còn thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà H, đối với tài sản này đã chuyển quyền sở hữu, sử dụng sang cho Công ty B theo quy định, việc người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng thời điểm ký hợp đồng thuê thì tài sản thuê vẫn thuộc quyền sử dụng quyền sở hữu của bà H là không có cơ sở và mâu thuẫn với chính chứng cứ do nguyên đơn giao nộp, cụ thể tại mục 2 Điều 1 Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất gắn liền tài sản ngày 06/9/2010, được Ủy ban nhân dân xã Phú Hòa Đông chứng thực ngày 09/9/2010 thể hiện *"Công ty Bsở 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 Củ Chi cấp ngày 10/5/2002 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2898 QSDĐ/CQ do huyện Củ Chi cấp ngày 12/6/2001"*.

Mặt khác, xét Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất gắn liền tài sản ngày 06/9/2010 được các bên ký sau ngày Công ty B và Công ty A giao kết Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2010. Tại Biên bản bàn giao nhà xưởng Củ Chi ngày 06/9/2010 giữa Công ty B (bên giao) và Công ty A (bên nhận) thì nội dung chỉ thể hiện *"Với thành phần kể trên chúng tôi tiến hành giao nhận nhà xưởng cụ thể theo tinh thần hợp đồng đặt cọc mua bán nhà xưởng ngày 08/7/2010 giữa hai bên đã ký kết…"*, nội dung biên bản giao nhà xưởng hoàn toàn không đề cập đến Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất gắn liền tài sản ngày 06/9/2010 giữa bà H và Công ty A.

Ngoài ra, tại Điều 3 Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất gắn liền tài sản ngày 06/9/2010 các bên thỏa thuận *"Bên thuê đặt cọc cho bên cho thuê số tiền 819,000,000 đồng"* nhưng trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bà H và Công ty A cũng đã xác nhận, phía Công ty A không đặt cọc số tiền trên cho bà H, như vậy có đủ căn cứ xác định giữa bà H và Công ty A thực tế không có giao kết hợp đồng thuê như phía người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đã trình bày và việc người đại diện hợp pháp của bị đơn khai Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất gắn liền tài sản ngày 06/9/2010, chứng thực ngày 09/9/2010 giữa bà H và Công ty A chỉ là hợp đồng giả tạo nhằm để hợp thức hóa cho việc hoạt động của Công ty A cũng như để phía Công ty B có thời gian để hợp thức hóa nhà xưởng là cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến phản bác này của người đại diện hợp pháp của bị đơn và xác định Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất gắn liền tài sản ngày 06/9/2010,

được Ủy ban nhân dân xã Phú Hòa Đông chứng thực ngày 09/9/2010 giữa bà H và Công ty A là hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[6] Về yêu cầu độc lập của Công ty A yêu cầu Công ty B tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2010 đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 7.875,0m$^2$ thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 09, BĐC (Tài liệu năm 2003) tại xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, 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 cho Công ty B thông qua hình thức cho thuê đất. Hội đồng xét xử 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 A là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

Theo điểm h khoản 1 Điều 99 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003 thì *"Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc nhà nước cho thuê đất"*.

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 trả lời Tòa án thì Công ty A 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 B đối với diện tích đất 7.875,0m$^2$ thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 09, BĐC (Tài liệu năm 2003) tại xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định *"Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu"*

Đối chiếu với quy định trên, xét việc giao kết mua bán nhà xưởng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty B và Công ty A đã vi phạm điều cấm của pháp luật, vì vậy xác định Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2010 giữa Công ty B và Công ty A là hợp đồng vô hiệu.

Mặt khác, tại Thông báo số 2411/2012/ĐT ngày 06/11/2012 của Công ty A gửi Công ty B về việc thông báo chấm dứt việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp Phú Bình, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, nội dung *"Bằng công văn này, Công ty A xin thông báo đến Công ty B kể từ ngày hôm nay 06/11/2012, công ty chúng tôi sẽ đơn phương chấm dứt việc mua bán này và quí công ty có trách nhiệm hoàn trả đầy đủ toàn bộ số tiền đặt cọc cả 2 lần là 375,000USD trong vòng 30 ngày kể từ ngày 06/11/2012"*.

Ngày 03/12/2012, Công ty B có văn bản số 03122012/KP-KT trả lời Công ty A về việc đồng ý chấm dứt việc không thực hiện hợp đồng mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung *"Do vậy bằng công văn này công ty chúng tôi đồng ý chấm dứt thực hiện hợp đồng hợp thức hóa nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp Phú Bình, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 08/7/2010"*.

Ngày 08/01/2013, Công ty B có Thông báo số 01/2013/KP-TB trả lời Công ty A, nội dung *"Hơn nữa theo công văn số 2411/2012/ĐT ngày 06/11/2012 của Công ty CP Đỉnh Thượng yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng việc mua bán nhà xưởng và yêu cầu trả lại tiền cọc. Riêng phần này công ty chúng tôi đồng ý"*.

Như vậy, xét ý kiến của phía người đại diện hợp pháp của Công ty B cho rằng Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2010 đến nay các bên đã chấm dứt là có cơ sở, vì vậy Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2010 giữa Công ty B và Công ty A đã chấm dứt kể từ thời điểm Công ty B đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc theo đề nghị của Công ty A vào ngày 03/12/2012 và việc các bên tự nguyện chấm dứt hợp đồng này hoàn toàn phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Xét việc người đại diện hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 170 của Bộ luật Dân sự năm 2005 để xác lập quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 7.875,0m$^2$ thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 09, BĐC (Tài liệu năm 2003) tại xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty A và áp dụng Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2005 để buộc Công ty B tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sửa đổi hợp đồng thông qua hình thức cho thuê đất là không có cơ sở để chấp nhận. Về đề nghị áp dụng các điểm h, k khoản 1 Điều 169 Luật đất đai năm 2013, như đã nhận định ở trên, xét Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2010 được các bên giao kết tại thời điểm Luật đất đai năm 2003, sửa đổi năm 2009 đang có hiệu lực thi hành, căn cứ khoản 1 Điều 156 của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật cần phải áp dụng Luật đất đai năm 2003, sửa đổi năm 2009 để giải quyết cho phù hợp, do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị này của người đại diện hợp pháp của bị đơn.

Khoản 2 Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định *"Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận…"*. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời khai xác nhận của người đại diện hợp pháp của Công ty B và Công ty A, thể hiện Công ty B đã nhận tiền đặt cọc 15,000 USD (Mười lăm nghìn Đô la Mỹ) theo Phiếu thu ngày 16/6/2010 và Biên bản xác nhận ngày 18/6/2010 giữa Công ty Avà Công ty B, ngày 12/7/2010 nhận chuyển khoản 300,000 USD (Ba trăm nghìn Đô la Mỹ), ngày 03/7/2012 nhận chuyển khoản 75,000 USD (Bảy mươi lăm nghìn Đô la Mỹ); tổng cộng là 390,000 USD (Ba trăm chín mươi nghìn đô la mỹ). Xét tại Biên bản xác nhận ngày 10/01/2011 và 06/01/2013 giữa Công ty A và Công ty B xác nhận số tiền 300,000 USD tương đương 5,721,000,000 đồng và 75,000USD tương đương 1,562,100,000 đồng, như vậy số tiền Công ty B đã nhận của hai khoản trên được xác định là 7,283,100,000đ (bảy tỷ hai trăm tám mươi ba triệu một trăm nghìn) đồng. Riêng đối với 15,000 USD cần được quy đổi ra đồng Việt Nam tại thời điểm xét xử, theo tỷ giá mua bán ngoại tệ của Ngân hàng C công bố ngày 26/01/2018 thì 15,000 USD được quy đổi ra đồng Việt Nam là 340,537,500đ (ba trăm bốn mươi triệu năm trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm) đồng. Như vậy, số tiền Công ty B có trách nhiệm trả cho Công ty A là 7,623,637,500đ (bảy tỷ sáu trăm hai mươi ba triệu sáu trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm) đồng.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi về việc giải quyết vụ án là có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Đối với số tiền 900,000đ (chín trăm nghìn) đồng là chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ do nguyên đơn nộp tạm ứng theo Biên bản giao nhận ngày

07/11/2017 và Biên bản giao trả ngày 20/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, căn cứ khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn phải chịu tiền chi phí tố tụng trên.

[9] Về án phí:

Bà H phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 127,239,198đ (một trăm hai mươi bảy triệu hai trăm ba mươi chín nghìn một trăm chín mươi tám) đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 60,042,002đ (sáu mươi triệu không trăm bốn mươi hai nghìn không trăm lẻ hai đồng) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2014/0002047 ngày 05 tháng 11 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, như vậy bà H còn phải nộp 67,197,196đ (sáu mươi bảy triệu một trăm chín mươi bảy nghìn một trăm chín mươi sáu) đồng.

Công ty B phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 115,623,638đ (một trăm mười lăm triệu sáu trăm hai mươi ba nghìn sáu trăm ba mươi tám) đồng. Công ty B chưa nộp án phí.

Đối với phần không chấp nhận của Công ty A, xét đây chỉ là yêu cầu các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, nhưng do hủy hợp đồng đặt cọc và buộc Công ty B trả lại tiền đặt cọc cho Công ty A nên Công ty A không phải chịu tiền án phí sơ thẩm đối với phần không được chấp nhận này. Công ty A được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58,391,400đ (năm mươi tám triệu ba trăm chín mươi mốt nghìn bốn trăm) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2014/0002166 ngày 30 tháng 11 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35; các điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 104; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 1 Điều 244; khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 46 Luật đất đai năm 2003, sửa đổi năm 2009;

Căn cứ vào các Điều 128; Điều 129; khoản 2 Điều 137; khoản 1 Điều 168; Điều 358; khoản 2 Điều 424; Điều 480 và Điều 692 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ vào các Điều 429; khoản 2 Điều 468 và các điểm c, d khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2017;

Căn cứ khoản 1 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Căn cứ điểm h khoản 1 Điều 99 và khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003;

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà H về việc buộc Công ty A trả tiền thuê và tiền lãi 19,239,197,867đ (mười chín tỷ hai trăm ba mươi chín triệu một trăm chín mươi bảy nghìn tám trăm sáu mươi bảy) đồng đối với quyền sử dụng đất có gắn liền tài sản tại 167 Tỉnh lộ 15, tổ 91, ấp Phú Bình, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, 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 Củ Chi cấp đứng tên bà 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 Củ Chi cấp đứng tên bà H.

2. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất gắn liền tài sản ngày 06/9/2010, được Ủy ban nhân dân xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực ngày 09/9/2010, số chứng thực: 1611, quyển 06/2010/SCT/HĐGD giữa bà H và Công ty A đối với quyền sử dụng đất có gắn liền tài sản tại 167 Tỉnh lộ 15, tổ 91, ấp Phú Bình, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, 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 Củ Chi cấp đứng tên bà 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 Củ Chi cấp đứng tên bà H là hợp đồng vô hiệu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty A.

3.1. Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2010 giữa Công ty B và Công ty A đối với các thửa đất 185-1, 185-2, 253-1, tờ bản đồ số 1 tại xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, 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 Củ Chi cấp đứng tên bà H và thửa đất 185-5, 253-2-1, 185-2-1, 185-4-1, tờ bản đồ số 1 tại xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, 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 Củ Chi cấp đứng tên bà H là hợp đồng vô hiệu.

3.2. Buộc Công ty A 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 Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, 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 B đúng như Biên bản bàn giao nhà xưởng Củ Chi ngày 06/9/2010 cho Công ty B trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

3.3. Buộc Công ty B trả cho Công ty A 7,623,637,500đ (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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty A về việc buộc Công ty B 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 7.875,0m$^2$ thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 09, BĐC (Tài liệu năm 2003) tại xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, 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 B.

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.

6. Về án phí:

6.1. Bà H phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 127,239,198đ (một trăm hai mươi bảy triệu hai trăm ba mươi chín nghìn một trăm chín mươi tám) đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 60,042,002đ (sáu mươi triệu không trăm bốn mươi hai nghìn không trăm lẻ hai) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2014/0002047 ngày 05 tháng 11 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, như vậy bà H còn phải nộp 67,197,196đ (sáu mươi bảy triệu một trăm chín mươi bảy nghìn một trăm chín mươi sáu) đồng.

6.2. Công ty B phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 115,623,638đ (một trăm mười lăm triệu sáu trăm hai mươi ba nghìn sáu trăm ba mươi tám) đồng. Công ty B chưa nộp án phí.

6.3. Công ty A được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58,391,400đ (năm mươi tám triệu ba trăm chín mươi mốt nghìn bốn trăm) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2014/0002166 ngày 30 tháng 11 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi.

7. Bà H phải chịu tiền chi phí tố tụng là 900,000đ (chín trăm nghìn) đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 900,000đ (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.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

8. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ./.

***Nơi nhận:***
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi;
- Đương sự;
- Ngân hàng C - Chi nhánh Củ Chi;
- Lưu vp, hồ sơ vụ án.

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

**Đặng Xuân Chính**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ** **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đặng Xuân Chính**