

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 01/2022/KDTM-PT

Ngày 08-4-2022

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất; yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12 và Hợp đồng thế chấp; yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 116 vô hiệu và giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu; yêu cầu bồi thường thiệt hại; tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Thùy.

Các Thẩm phán: Ông Vi Đức Trí và ông Cao Đức Chiến.

-Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Thị Hồng Trâm, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Bà Nông Thị Nga, Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2021/TLPT-KDTM, ngày 03-11-2021 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất; yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12 và Hợp đồng thế chấp; yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 116 vô hiệu và giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu; yêu cầu bồi thường thiệt hại và tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2021/KDTM-ST, ngày 20-7-2021 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 01/2022/QĐ-PT, ngày 26-01-2022; Thông báo về việc chuyển ngày xét xử số 01/TB-TA ngày 22-02-2022 và Thông báo số 02/TB-TA ngày 14-3-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty cổ phần Bất động sản H (viết tắt là Công ty BĐS H); địa chỉ: Phố M, đường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty BĐS H: Bà Tô Kim D, Tổng giám đốc; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty BĐS H: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1986; địa chỉ: Phố H, khối x, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 15-8-2019), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty BĐS H: Ông Bế Quang H và ông Chu Thế V, Luật sư Văn phòng luật sư H, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ: Đường C, khối x, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty trách nhiệm hữu hạn H1 (viết tắt là Công ty H1); địa chỉ trụ sở: Thôn X, phường V, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh; địa chỉ liên hệ: Đường N, phường V, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty H1: Bà Phạm Thúy N, Giám đốc; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty H1: Ông Phạm Ngọc L, sinh năm 1957; địa chỉ: Thôn X, phường V, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh; địa chỉ liên hệ: Đường N, phường V, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh; địa chỉ hiện nay: Đường Q, phường V, quận Đ, thành phố Hà Nội (văn bản ủy quyền ngày 04-6-2020); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty H1: Ông Nguyễn Tài H, Luật sư Văn phòng luật sư N, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ: Đường L, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*

1. Công ty Cổ phần đầu tư thương mại xuất nhập khẩu T (viết tắt là Công ty T); địa chỉ: Phố L, phường C, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty T: Ông Phạm Huy H, Chủ tịch Hội đồng quản trị; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T: Ông Hoàng N, Luật sư Văn phòng luật sư N, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ: Khối phố T, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

2. Ngân hàng A Việt Nam; địa chỉ: Đường L, quận B, thành phố Hà Nội.

- *Người đại diện hợp pháp:*

Bà Nguyễn Thị Phương L, sinh năm 1975, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng A chi nhánh T; địa chỉ: Phố D, phường D, quận C, thành phố Hà Nội (văn bản ủy quyền ngày 27-4-2020); có mặt.

Ông Trịnh Xuân Đ, Giám đốc Ngân hàng A chi nhánh L; địa chỉ: Đường L, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

3. Văn phòng đăng ký đất đai, Sở T, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đại D, Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị H, Trưởng phòng đăng ký và cấp Giấy chứng nhận (văn bản ủy quyền ngày 23-11-2021); vắng mặt.

4. Phòng Công chứng S tỉnh Lạng Sơn, địa chỉ: Phố D, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thị Ngọc H, Phó Trưởng phòng, phụ trách Phòng Công chứng S; vắng mặt.

5. Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ: Đường L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Hoàng D, Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố L (văn bản ủy quyền ngày 05-5-2021); vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân (UBND) phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ: Đường C, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Minh H, Cán bộ địa chính phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 24-5-2021); vắng mặt.

7. Bà Hà Thị S, địa chỉ: Khách sạn S, đường L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

8. Ông Nguyễn Hồng C và bà Lê Thị X; địa chỉ: Đường T1, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, đều vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Công ty BĐS H là nguyên đơn; Công ty H1 là bị đơn và Ngân hàng A chi nhánh T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ngày 25-9-2007, Công ty BĐS H và Công ty H1 ký Biên bản số 117/07/BBCN (viết tắt là Biên bản 117) về việc Công ty BĐS H chuyển nhượng cho Công ty H1 5.179,2m² đất tại khu đô thị P, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, với giá 6.000.000 đồng/m²; ngoài ra biên bản này còn thể hiện phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán tiền nhưng không được công chứng chứng thực.

Ngày 26-9-2007, Công ty BĐS H gửi văn bản đề nghị UBND tỉnh Lạng Sơn, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn thẩm định, trình xin cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho Công ty H1 xây dựng đầu tư siêu thị gỗ tại khu đô thị P, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Ngày 04-10-2007, Công ty H1 được cấp Giấy chứng nhận đầu tư Siêu thị gỗ.

Ngày 06-10-2007, Công ty BĐS H chi nhánh L và Công ty H1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 116/HĐCNQSDĐ/2007 (viết tắt là Hợp đồng số 116), có nội dung: Công ty BĐS H chuyển nhượng cho Công ty H1 5.179,2m² đất với giá 10.000.000 đồng/m²; Hợp đồng chưa thể hiện số lô, số thửa đất chuyển nhượng và chưa được công chứng, chứng thực.

Ngày 19-10-2007, Công ty BĐS H được cấp GCNQSDĐ số AI 113248 đối với diện tích 2.107,35m² đất thuộc thửa đất số 111 tờ bản đồ số 07, địa chỉ thửa đất tại lô GH.D1, Bản đồ chi tiết quy hoạch khu đô thị P, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là thửa đất số 111).

Ngày 30-10-2007, Công ty BĐS H chi nhánh L và Công ty H1 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/HĐCNQSDĐ/2007 (viết tắt là Hợp đồng số 12), có nội dung: Công ty BĐS H chuyển nhượng cho Công ty H1 2.107,35m² đất thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 07, địa chỉ thửa đất tại lô GH.D1 với giá là 10.000.000 đồng/m², Hợp đồng số 12 đã được công chứng, chứng thực tại Văn phòng Công chứng S tỉnh Lạng Sơn vào ngày 07-11-2007.

Ngày 07-11-2007, Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở T tỉnh Lạng Sơn đã tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 111. Ngày 14-11-2007, Văn phòng đăng ký đất đai đã xác nhận nội dung dung biên động sau khi cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 111 nói trên.

Theo thỏa thuận, Công ty BĐS H đã thực hiện công tác khảo sát thiết kế và thi công ép cọc để thực hiện dự án siêu thị gỗ trên thửa đất số 111.

Ngày 06-3-2013, Công ty H1 ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 111 với Ngân hàng A chi nhánh T để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty T.

Từ ngày 08-10-2007 đến ngày 21-12-2007, Công ty H1 nhiều lần chuyển khoản cho Công ty BĐS H, với tổng số tiền là 30.000.000.000 (ba mươi tỷ) đồng. Sau đó, vào các ngày 24 và 27-12-2007 Công ty BĐS H chuyển lại cho Công ty H1 9.000.000.000 (chín tỷ) đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, Công ty BĐS H và Công ty H1 đều thừa nhận hai bên có bàn bạc thỏa thuận về việc Công ty BĐS H chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu đô thị P, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cho Công ty H1 để xây dựng siêu thị gỗ; giá thực tế mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 6.000.000 đồng/m² nhưng nhằm đẩy giá thị trường bất động sản nên hai bên đã thống nhất ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng là 10.000.000 đồng/m².

Công ty BĐS H thừa nhận:

Thực tế hai bên đã thỏa thuận và ký kết các văn bản, Hợp đồng như trên và Công ty H1 có chuyển khoản cho Công ty BĐS H tổng cộng 30.000.000.000 đồng, nhưng đến ngày 24, 27-12-2007, Công ty BĐS H đã chuyển lại cho Công ty H1 9.000.000.000 đồng để đáo nợ Ngân hàng. Số 21.000.000.000 đồng còn lại bao gồm 1.000.000.000 đồng là trả tiền thuế đất và nhận GCNQSDĐ còn 20.000.000.000 đồng là tiền của Công ty BĐS H chứ không phải tiền của Công

ty H1 vì: Ngày 31-01-2008, Công ty BĐS H đã thế chấp 07 thửa đất của Công ty BĐS H để bảo đảm cho khoản vay 20.000.000.000 đồng của Công ty H1 tại Ngân hàng A chi nhánh L. Khi đến hạn thanh toán, Công ty H1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi nên Công ty BĐS H đã phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ thay cho Công ty H1 20.000.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi phát sinh; việc thanh toán được thực hiện vào các ngày 27-6-2008, 25-9-2008, 30-9-2008 và ngày 30, ngày 31-3-2009.

Mặt khác, Công ty H1 còn đề nghị Công ty BĐS H thực hiện công tác khảo sát thiết kế và thi công ép cọc để thực hiện dự án siêu thị gỗ nhưng sau khi việc khảo sát, thi công ép cọc hoàn thành, Công ty H1 không thanh toán tiền cho đơn vị thi công nên Công ty BĐS H phải trả thay; cho đến nay Dự án siêu thị gỗ không được tiếp tục thực hiện.

Ngày 28-01-2008, Công ty BĐS H và Công ty H1 ký Biên bản đối chiếu công nợ, theo đó Công ty H1 còn nợ Công ty BĐS H 32.000.000.000 đồng gồm 12.000.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 20.000.000.000 đồng tiền trả nợ hộ Công ty H1 tại Ngân hàng A chi nhánh L. Do Công ty H1 không trả được 32.000.000.000 đồng nói trên nên ngày 20-7-2009, hai bên lại ký tiếp Biên bản số 016 có sự chứng kiến của Ngân hàng A chi nhánh T với nội dung: Công ty H1 ký hợp đồng công chứng tại Lạng Sơn, xuất hóa đơn VAT, trả Công ty BĐS H thửa đất số 111.

Do Công ty H1 không thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mặc dù Công ty BĐS H đã nhiều lần có văn bản yêu cầu Công ty H1 thực hiện nghĩa vụ thanh toán nhưng không có kết quả. Vì vậy, Công ty BĐS H đã gửi đơn tố cáo Công ty H1 đến Cơ quan Cảnh sát điều tra, Công an tỉnh Lạng Sơn. Ngày 01-3-2017 Cơ quan Cảnh sát điều tra, Công an tỉnh Lạng Sơn có Thông báo số 371/CSĐT-PC44 với nội dung “Công ty H1 sẽ tắt toán khoản vay với Ngân hàng A chi nhánh T để nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả lại cho Công ty BĐS H”. Tuy nhiên, Công ty H1 vẫn không trả lại GCNQSDĐ cho Công ty BĐS H.

Vì vậy, Công ty BĐS H khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

(1) Yêu cầu Công ty H1 trả lại thửa đất số 111 tờ bản đồ số 07, diện tích 2.107,35m² đất tại khu đô thị P, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

(2) Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/HĐCNQSDĐ/2007 ngày 30-10-2007;

(3) Yêu cầu tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 06-3-2013 giữa Công ty H1 với Ngân hàng A chi nhánh T; buộc Ngân hàng A chi nhánh T trả lại GCNQSDĐ đối với thửa đất số 111.

(4) Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 116/HĐCNQSDĐ/2007 ngày 06-10-2007 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

(5) Yêu cầu Công ty H1 phải hoàn trả Công ty BĐS H tiền khảo sát thiết kế và thi công ép cọc theo yêu cầu của Công ty H1 để làm dự án siêu thị gỗ trên diện tích đất tranh chấp với tổng số tiền là 4.000.000.000 đồng; (6) Yêu cầu Công ty H1 phải bồi thường thiệt hại cho Công ty BĐS H 1.618.466.333 đồng do vi phạm hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn đã rút đối với 02 yêu cầu này.

Công ty H1 cho rằng:

Biên bản số 117 là căn cứ để ký Hợp đồng số 116 và Hợp đồng 12 là hợp đồng chi tiết nằm trong Hợp đồng số 116; diện tích chuyển nhượng thể hiện tại Hợp đồng 116 và Hợp đồng 12 nằm cùng trên lô đất GH.D1, khu đô thị P, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Giá chuyển nhượng thực tế hai bên thống nhất là 6.000.000 đồng/m². Công ty H1 đã chuyển khoản cho Công ty BĐS H tổng số tiền 30.000.000.000 đồng. Công ty H1 có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp đối với diện tích thửa đất số 111, kể từ ngày 14-11-2007 nên việc Công ty H1 đã thế chấp thửa đất nói trên tại Ngân hàng A chi nhánh T để bảo đảm cho khoản vay của Công ty T là đúng quy định. Công ty H1 không được ký bất kỳ hợp đồng, văn bản thỏa thuận nào với Công ty BĐS H về việc nhờ Công ty BĐS H thực hiện khảo sát, ép, đóng cọc bê tông; Công ty H1 không biết Công ty BĐS H thực hiện công việc đó vào thời gian nào. Vì vậy, Công ty H1 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty BĐS H. Yêu cầu Công ty BĐS H phải di dời toàn bộ cọc bê tông đã đóng xuống thửa đất số 111.

Đối với số tiền 20.000.000.000 đồng nợ gốc, mà Công ty BĐS H thanh toán cho khoản vay Công ty H1 tại Ngân hàng A chi nhánh L là giao dịch dân sự giữa hai bên trong khi thực hiện việc vay tiền tại Ngân hàng, không liên quan đến quyền quản lý, sử dụng đất của Công ty H1 đối với thửa đất số 111. Đến nay Công ty BĐS H cũng chưa đề cập đến việc đòi Công ty H1 hoàn trả số tiền này.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng A chi nhánh T khẳng định: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 111 được ký kết giữa Ngân hàng A chi nhánh T và Công ty H1 vào ngày 06-3-2013 là hợp pháp. Tại thời điểm đó, Ngân hàng không biết trên thửa đất số 111 đã có cọc bê tông, Công ty H1 cũng không nói và không thế chấp cho Ngân hàng những tài sản là cọc bê tông đó. Do khoản vay của Công ty T đã đến hạn thanh toán, Công ty H1 cũng đã đồng ý bàn giao tài sản thế chấp là thửa đất số 111 để Ngân hàng A chi nhánh T xử lý thu hồi nợ nhưng do Công ty BĐS H khởi kiện Công ty H1 nên Ngân hàng chưa thực hiện được quyền của bên nhận thế chấp.

Ngày 24-9-2020, Ngân hàng có đơn yêu cầu Tòa án buộc Công ty T thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng đã ký năm 2007 và năm 2009.

Ngày 03-02-2021, Ngân hàng A chi nhánh T có đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết Hợp đồng tín dụng đã ký giữa Ngân hàng với Công ty T và đề nghị Tòa án: (1) Công nhận tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày ký ngày 06-3-2013 giữa Công ty H1 với Ngân hàng A chi nhánh T. (2)

Công nhận Văn bản thỏa thuận bàn giao tài sản thế chấp lập ngày 07-9-2016 giữa Công ty H1 và Ngân hàng A chi nhánh T, có nội dung: Công ty H1 tự nguyện bàn giao tài sản thế chấp là thửa đất số 111 để Ngân hàng bán đấu giá tài sản đảm bảo thu hồi nợ. (3) Buộc Công ty BĐS H tháo dỡ, di dời toàn bộ cọc bê tông trên thửa đất số 111.

Ngân hàng A chi nhánh L cho biết: Ngày 20-12-2007, Công ty H1 ký Hợp đồng tín dụng số 1564/HĐTD vay Ngân hàng A chi nhánh L số tiền 20.000.000.000 đồng; mục đích để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng số 116. Để đảm bảo cho khoản vay trên, ngày 21-12-2007, Công ty BĐS H đã có chứng thư bảo lãnh. Ngày 31-01-2008, Công ty BĐS H ký Hợp đồng thế chấp số 01/TCTS dùng 07 GCNQSDĐ mang tên Công ty BĐS H để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty H1. Ngày 30-3-2009, 31-3-2009, 27-4-2009, Công ty BĐS H đã thực hiện thanh toán xong khoản vay nói trên của Công ty H1. Vì vậy, Ngân hàng A chi nhánh L đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định.

Công ty T trình bày thừa nhận được Công ty H1 đã thế chấp diện tích 2.107,35m² thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 07, khu đô thị P, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa Công ty T và Ngân hàng A chi nhánh T. Đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Văn phòng đăng ký đất đai, Sở T tỉnh Lạng Sơn trình bày: Ngày 07-11-2007, Văn phòng đăng ký đất đai tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 111 giữa Công ty BĐS H và Công ty H1. Sau khi xem xét đủ điều kiện, Văn phòng đăng ký đất đai đã xác nhận nội dung đăng ký biến động tại trang 4 của GCNQSDĐ số AI 113248. Việc xác nhận nội dung biến động trên GCNQSDĐ là đúng đối tượng, đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại khoản 3 Điều 57 Nghị định 181/NĐ-CP. Sau đó, thửa đất trên đã được Công ty H1 thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng A chi nhánh T, việc thế chấp là đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại khoản 1 Điều 19, Thông tư số 02/2011/TTLT-BTP-BTNMT ngày 18/11/2011 của liên Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Phòng Công chứng S tỉnh Lạng Sơn khẳng định việc công chứng Hợp đồng số 12 và Hợp đồng thế chấp ngày 06-3-2013 của Phòng Công chứng S được thực hiện theo đúng trình tự quy định, tuy nhiên do lỗi đánh máy nên có sai sót về số diện tích trong lời chứng, diện tích công chứng là 2.107,35m² theo đúng nội dung GCNQSDĐ và hợp đồng thế chấp thể hiện.

Bà Hà Thị S là người dựng mái tôn nhờ trên đất số 111 đồng ý tự nguyện tháo dỡ khi có yêu cầu.

UBND phường V và UBND thành phố L xác định bức tường xây bằng gạch ba banh cao 72cm do Công ty BĐS H tạo dựng bao quanh thửa đất số 111 có một phần diện tích xây lấn vào đất vỉa hè, khe thoát của do UBND phường

và UBND thành phố đang quản lý. Đề nghị Tòa án không giải quyết nội dung liên quan đến phần diện tích đất xây dựng lần chiếm nói trên trong cùng vụ án này.

Ông Nguyễn Hồng C, bà Lê Thị X trình bày: Gia đình ông bà đã nhận chuyển nhượng thửa 198 diện tích 501,2m² và thửa 123 diện tích 532,8m² thuộc ô 18, 19 lô GH.D1 khu đô thị P với Công ty BĐS H và sử dụng ổn định đến nay không có tranh chấp với ai, giữa khuôn viên đất của ông bà và đất đang tranh chấp có bức tường ngăn cách do ông bà xây, đó chính là ranh giới đất của ông bà đang quản lý, sử dụng với đất tranh chấp.

Các đương sự đều thống nhất lấy kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 29-01-2021; theo đó: Diện tích đất tranh chấp giữa Công ty BĐS Hà Nội và Công ty H1 là 2.107,35m² đất thuộc thửa số 111, tờ bản đồ số 07, địa chỉ thửa đất lô GH.D1 bản đồ chi tiết quy hoạch khu đô thị P, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; đã được UBND tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ số AI 113248 ngày 19-10-2007 mang tên Công ty BĐS H và được chỉnh lý đăng ký biến động vào ngày 14-11-2007, tại trang 4 của GCNQSDĐ mang tên Công ty H1, theo Hợp đồng chuyển nhượng số 12 ngày 30-10-2007. Trị giá tài sản tranh chấp: Trị giá quyền sử dụng đất là 30.000.000đ/m² x 2.107,35m² = 63.220.500.000 đồng. Trị giá 01 bức tường xây gạch bê tông xi măng không trát có chiều dài 179,64m² trị giá 13.078.000 đồng; trị giá 144 cọc bê tông chôn dưới thửa đất số 111 là 1.399.435.500 đồng.

Với nội dung như trên, Bản án sơ thẩm số 04/2021/KDTM-ST ngày 20-7-2021 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đã căn cứ: Điều 122, Điều 255, Điều 323, Điều 342, Điều 343, Điều 689, Điều 690, Điều 692 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 5 Điều 105, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, các Điều 157; 158; 161; 162; 200, 201, 217, 218, 244 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; điểm khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; quyết định:

1. Đối với yêu cầu mà đương sự đã rút:

1.1 Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty BĐS H về việc buộc Công ty H1 phải bồi thường thiệt hại cho Công ty BĐS H do lỗi vi phạm hợp đồng gây ra số tiền 1.618.466.333 đồng.

1.2 Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu cầu độc lập của Ngân hàng về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng A chi nhánh T và Công ty T.

2. Đối với yêu cầu của Công ty BĐS H: Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của Công ty BĐS H về các nội dung sau:

2.1 Yêu cầu Công ty H1 trả lại thửa đất số 111 tờ bản đồ số 07, diện tích 2.107,35m² đất tại khu đô thị P, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

2.2 Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/HĐCNQSDĐ/2007 ngày 30-10-2007 giữa Công ty BĐS H và Công ty H1.

2.3 Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 116/HĐCNQSDĐ/2007 ngày 06-10-2007 giữa Công ty BĐS H và Công ty H1 vô hiệu do giả tạo và giải quyết hậu quả vô hiệu.

2.4 Yêu cầu tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 06-3-2013 số công chứng 399-01 giữa Công ty H1 với Ngân hàng A chi nhánh T là vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu; yêu cầu buộc Ngân hàng A chi nhánh T trả lại GCNQSDĐ số AI 113248 cho Công ty BĐS H.

3. Về phía Công ty H1:

3.1 Công ty H1 được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 111 tờ bản đồ số 07, diện tích 2.107,35m² thuộc lô GH.D1 bản đồ chi tiết quy hoạch khu đô thị P, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn đã được đăng ký biến động tại GCNQSDĐ số AI 113248 ngày 14-11-2007 mang tên Công ty H1.

3.2 Công ty H1 được quyền quản lý, sử dụng, sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 111 nói trên là hạng mục cọc bê tông, bức tường xây trên thửa đất số 111.

3.3 Công ty H1 có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty BĐS H tổng số tiền là 1.127.473.000 đồng bao gồm chi phí xây tường rào 7.925.000 đồng và giá trị cọc bê tông là 1.119.548.000 đồng.

4. Buộc bà Hà Thị S tháo dỡ diện tích mái tôn trên thửa đất số 111.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, nghĩa vụ chịu án phí và nghĩa vụ chịu lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ, tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Nội dung kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, trong thời hạn luật định, Công ty BĐS H, Công ty H1 và Ngân hàng A Việt Nam có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm số 04/2021/KDTM-ST ngày 20-7-2021 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn; cụ thể:

Công ty BĐS H kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

(1) Buộc Công ty H1 trả lại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 07, diện tích 2.107,35m² đất tại khu đô thị P, phường V, thành phố L cho Công ty BĐS H.

(2) Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 116/HĐCNQSDĐ/2007 ngày 06-10-2007 giữa Công ty BĐS H chi nhánh L và Công ty H1 và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

(3) Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/HĐCNQSDĐ/2007 ngày 30-10-2007 giữa Công ty BĐS H chi nhánh L và Công ty H1.

(4) Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 06-3-2013, số công chứng 399-01 giữa Công ty H1 với Ngân hàng A chi nhánh T.

(5) Buộc Ngân hàng A chi nhánh T trả lại GCNQSDĐ số AI 113248 đối với thửa đất số 111 cho Công ty BĐS H.

Công ty H1 kháng cáo: (1) Không đồng ý thanh toán cho phí cọc bê tông cho Công ty BĐS H; (2) buộc Công ty BĐS H phải di dời toàn bộ số cọc bê tông đã ép trên thửa đất số 111.

Ngân hàng A Việt Nam đề nghị:

(1) Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 06-3-2013, số công chứng 399-01 giữa Công ty H1 với Ngân hàng A chi nhánh T là hợp pháp.

(2) Công nhận thỏa thuận bàn giao tài sản ngày 07-9-2016 giữa Công ty H1 với Ngân hàng A chi nhánh T với nội dung: Công ty H1 tự nguyện bàn giao tài sản thế chấp là thửa đất số 111, tờ bản đồ số 07 thuộc lô đất số GH.D1 khu đô thị P, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, diện tích 2.107,35m² theo Hợp đồng thế chấp ngày 06-3-2013 để Ngân hàng xử lý tài sản đảm bảo thu hồi nợ.

(3) Buộc Công ty BĐS H tháo dỡ, di dời toàn bộ cọc bê tông trên thửa đất số 111.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của Công ty BĐS H trình bày: Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, Công ty BĐS H kháng cáo; đơn kháng cáo ghi kháng cáo toàn bộ Bản án nhưng thực chất Công ty BĐS H chỉ kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, cụ thể: Yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Buộc Công ty H1 trả Công ty BĐS H thửa đất số 111; tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 116 vô hiệu do giả tạo và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu; tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12 và hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 06-3-2013 giữa Công ty H1 với Ngân hàng A chi nhánh T; buộc Ngân hàng A chi nhánh T trả Công ty BĐS H GCNQSDĐ số AI 113248. Công ty BĐS H không kháng cáo về giá trị tiền cọc bê tông mà Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc Công ty H1 có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty BĐS H và những nội dung khác của Bản án sơ thẩm. Không nhất trí với nội dung kháng cáo của Ngân hàng A chi nhánh T.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty BĐS H đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn vì:

Thực tế Công ty BĐS H và Công ty H1 có thỏa thuận việc chuyển nhượng đất tại khu đô thị P, phường V, thành phố L để xây dựng siêu thị gỗ. Tuy nhiên, sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng số 12 cho đến nay Công ty H1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán điều đó được thể hiện tại Biên bản đối chiếu công nợ số 01/2008 lập ngày 28-01-2018, nội dung Biên bản thể hiện Công ty H1 còn nợ Công ty BĐS H 32.000.000.000 đồng (gồm 12.000.000.000 đồng nợ tiền chuyển nhượng đất và 20.000.000.000 đồng nợ Ngân hàng A chi nhánh L do Công ty

BĐS H bảo lãnh). Theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 403 Bộ luật Dân sự 2015, Biên bản này được coi là phụ lục hợp đồng đã được hai bên ký thống nhất xác định khoản nợ và phương thức trả nợ. Do Công ty H1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nên ngày 20-7-2009, hai bên tiếp tục lập và ký Biên bản 016 tại Ngân hàng A chi nhánh T, có sự chứng kiến của hai Giám đốc Ngân hàng với nội dung Công ty H1 xuất hóa đơn VAT, trả lại thửa đất số 111 cho Công ty BĐS H nhưng Công ty H1 cũng không thực hiện nghĩa vụ theo nội dung Biên bản đã ký. Như vậy, có cơ sở để khẳng định, Công ty H1 đã vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nên Công ty BĐS H không bàn giao, cấm mốc đối với diện tích đất chuyển nhượng.

Do Công ty H1 không có quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất số 111 nên việc Công ty H1 thế chấp thửa đất số 111 tại Ngân hàng A chi nhánh T để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T là không phù hợp pháp luật. Mặt khác, có căn cứ xác định trước khi ký hợp đồng thế chấp (06-3-2003) Ngân hàng A chi nhánh T biết rõ tài sản thế chấp đang có tranh chấp nhưng vẫn thực hiện việc nhận thế chấp là vi phạm điểm b khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013; điểm 7.2 Điều 7 Quyết định số 217/QĐ-NH1 ngày 17-8-1996 của Ngân hàng Nhà nước về quy chế thế chấp, cầm cố tài sản và bảo lãnh vay vốn Ngân hàng. Nội dung này được thể hiện tại cuộc họp giữa hai Công ty và biên bản lập tại Ngân hàng A chi nhánh T có sự chứng kiến của Giám đốc Ngân hàng là ông Lê Trung V và Nguyễn Hữu H. Nội dung này được ông Phạm Ngọc L thừa nhận tại Biên bản phiên tòa ngày 25-5-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn và chứng cứ ghi âm ghi hình do Nguyên đơn đã cung cấp tại Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn mà Hội đồng xét xử đã kiểm tra công khai tại phiên tòa phúc thẩm. Mặt khác, thủ tục thế chấp tài sản còn thực hiện không đúng quy định như: Không có biên bản bàn giao đất của Công ty BĐS H cho Công ty H1; trên thửa đất mà Ngân hàng nhận thế chấp, tại thời điểm thế chấp có tài sản là cột bê tông do Công ty BĐS H tạo dựng nhưng trong Biên bản thẩm định tài sản thế chấp không thể hiện nội dung này; việc công chứng chứng thực ghi sai diện tích đất thế chấp cho đến ngày 17-7-2021 (sau khi nguyên đơn khởi kiện) thì Phòng Công chứng mới có văn bản đính chính.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, đánh giá tổng thể, khách quan, toàn diện các tài liệu chứng cứ của vụ án để sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của Công ty H1 rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo, cụ thể Công ty H1 rút kháng cáo về nghĩa vụ thanh toán cho Công ty BĐS H chi phí ép đóng cọc bê tông trên diện tích đất tranh chấp. Không đồng ý với toàn bộ nội dung kháng cáo của Công ty BĐS H và nội dung kháng cáo của Ngân hàng A chi nhánh T đề nghị Công nhận biên bản bàn giao tài sản thế chấp là thửa đất số 111. Trước khi Công ty BĐS H khởi kiện Công ty H1, Công ty H1 đã ký văn bản đồng ý giao tài sản thế chấp là thửa đất số 111 cho Ngân hàng A chi nhánh T xử lý thu hồi nợ nhưng nay Công ty H1 chấp nhận để Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý theo quy định để thu hồi nợ cho Ngân hàng bằng một vụ án khác.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Công ty H1:

Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty H1 và không chấp nhận kháng cáo của Công ty BĐS H vì:

Công ty BĐS H và Công ty H1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng 5,179,2m² đất tại khu đô thị P, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn với giá là 6.000.000 đồng/m² nhưng để kích cầu giá đất cho Công ty BĐS H, hai bên cùng thỏa thuận nâng giá chuyển nhượng lên là 10.000.000 đồng/m²; điều này được ông Tô Đức N khẳng định tại phiên tòa phúc thẩm là việc tăng giá đất lên để nhằm mục đích vay vốn Ngân hàng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Công ty H1 đã thanh toán 30.000.000.000 đồng cho Công ty BĐS H vào các ngày 08-10-2007; 09-10-2007; 17-12-2007; 21-12-2007 và được phía nguyên đơn thừa nhận trong quá trình giải quyết vụ án và tại Biên bản đối chiếu công nợ số 01/08/ĐCCN ngày 28-01-2008. Sau khi thanh toán xong, Công ty H1 đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai tại Văn phòng đăng ký đất đai, Sở T tỉnh Lạng Sơn. Đồng thời, Công ty BĐS H cũng đã tiến hành bàn giao đất tại thực địa cho Công ty H1, việc đó được thể hiện tại khoản 1 Điều 7 của Hợp đồng số 12 và cũng phù hợp với việc Công ty BĐS H thực hiện hạng mục khảo sát, thiết kế, thi công ép cọc bê tông trên diện tích thửa đất số 111.

Phía Công ty BĐS H cho rằng ông Phạm Ngọc L đã thỏa thuận trả lại Công ty BĐS H thửa đất 111 nhưng nội dung Biên bản số 016/09/BBHN thể hiện sự thỏa thuận giữa hai bên, theo đó Công ty H1 sẽ chuyển nhượng lại thửa đất 111 cho Công ty BĐS H và có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ công chứng chứ không phải thỏa thuận trả lại thửa đất 111. Có căn cứ xác định Công ty H1 là người quản lý, sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 111 nên việc Công ty H1 dùng tài sản của mình là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 111 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T tại Ngân hàng A chi nhánh T là hoàn toàn hợp pháp.

Văn bản thỏa thuận bàn giao tài sản thế chấp lập ngày 07-9-2016 không có sự tham gia của người đại diện hợp pháp Công ty T và đến nay văn bản này không còn giá trị pháp lý. Quá trình giải quyết vụ án này và tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của Công ty H1 đồng ý giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng A chi nhánh T nhưng bằng một vụ án khác, điều này không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng.

Từ những phân tích trên, cho thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty BĐS H và kháng cáo của Ngân hàng. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 255, Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 5 Điều 105, Điều 106 Luật Đất đai 2003; khoản 1 Điều 308, Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015; bác kháng cáo của Công ty BĐS H và kháng cáo của Ngân hàng, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên nội dung của Bản án sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng A chi nhánh T đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Công ty BĐS H; sửa Bản án sơ

thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng với các căn cứ sau:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 06-3-2013 giữa Ngân hàng và Công ty H1 để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty T được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục luật định và Văn bản hướng dẫn của Ngân hàng. Thời điểm ký hợp đồng thế chấp, Ngân hàng không nhận được bất cứ văn bản nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hạn chế quyền thế chấp đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 111, không hề biết thửa đất đó có các cọc bê tông cho đến khi phát sinh tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì Ngân hàng mới biết các cọc bê tông nằm sâu dưới lòng đất. Do vậy, Ngân hàng đồng tình với quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty H1 về việc không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Công ty BĐS H.

Do Công ty T vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ngày 07-9-2006 đại diện Ngân hàng và đại diện Công ty H1 đã ký biên bản làm việc với nội dung Công ty H1 bàn giao tài sản thế chấp cho khoản vay của Công ty T cho Ngân hàng xử lý thu hồi nợ và thực tế việc bàn giao tài sản đã thực hiện vào ngày 15-9-2016. Khi Ngân hàng đang trong quá trình thực hiện thủ tục đấu giá tài sản để thu hồi nợ thì Công ty BĐS H cản trở thông qua việc khởi kiện Công ty H1; do yêu cầu khởi kiện của Công ty BĐS H không có căn cứ nên không được Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn chấp nhận. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn vì Công ty H1 là người quản lý sử dụng hợp pháp đối với diện tích thửa đất số 111 tờ bản đồ số 07, tại khu đô thị P, phường V, thành phố L; nên việc Công ty H1 thế chấp thửa đất nói trên tại Ngân hàng A chi nhánh T để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T là hợp pháp.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự, người tham gia tố tụng khác chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng riêng.

Về nội dung: Nguồn gốc thửa đất số 111 là của Công ty BĐS H được UBND tỉnh Lạng Sơn giao đất có thu tiền sử dụng đất. Ngày 25-9-2007, Công ty BĐS H và Công ty H1 lập Biên bản thỏa thuận với nhau việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Công ty BĐS H có trách nhiệm thực hiện các thủ tục với Cơ quan có thẩm quyền để cấp GCNQSDĐ cho Công ty H1.

Ngày 06-10-2007, Công ty BĐS H và Công ty H1 ký Hợp đồng số 116 có nội dung chuyển nhượng diện tích 5.179,2m² đất nhưng thời điểm đó Công ty BĐS H chưa được cấp GCNQSDĐ đủ diện tích đất nói trên. Quá trình giải quyết vụ án, không có căn cứ để chứng minh Hợp đồng 116 là hợp đồng giả tạo.

Ngày 30-10-2007, hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12, nội dung chuyển nhượng thửa đất số 111 đã được cấp GCNQSDĐ mang tên Công ty BĐS H; ngày 14-11-2007 Văn phòng đăng ký đất đai, Sở T tỉnh Lạng Sơn xác nhận nội dung biến động sau khi cấp GCNQSDĐ theo Hợp đồng số 12 nói trên. Năm 2013, Công ty H1 thế chấp thửa đất số 111 tại Ngân hàng A chi nhánh T để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T. Trong khoảng thời gian từ tháng 10-2007 đến tháng 12-2007, Công ty H1 đã chuyển cho Công ty BĐS H 30.000.000.000 đồng. Như vậy, có căn cứ xác định Công ty H1 đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán, Công ty BĐS H đã bàn giao tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng thửa đất số 111 và GCNQSDĐ đối với thửa đất số 111 cho Công ty H1 để làm thủ tục đăng ký biến động trên GCNQSDĐ. Do đó, Công ty BĐS H kháng cáo yêu cầu Công ty H1 trả lại thửa đất 111 và yêu cầu hủy Hợp đồng 12, yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng 116 là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với Hợp đồng thế chấp năm 2013: Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn cung cấp USB và văn bản giải trình về việc Giám đốc Ngân hàng biết hai Công ty đang tranh chấp thửa đất, tài liệu này đã được công khai tại phiên tòa nhưng xét thấy không đủ căn cứ để chứng minh khi ký Hợp đồng thế chấp Ngân hàng A chi nhánh T đã biết thửa đất 111 đang có tranh chấp nên không có căn cứ để hủy Hợp đồng thế chấp theo yêu cầu kháng cáo của Công ty BĐS H.

Đối với yêu cầu kháng cáo liên quan đến cọc bê tông:

Căn cứ nội dung thỏa thuận của ông Phạm Ngọc L và ông Tô Đức N (BL 1156) thể hiện có việc Công ty H1 nhờ Công ty BĐS H thực hiện khảo sát và ký hợp đồng cọc theo khảo sát địa chất và tổ chức và tổ chức lễ khởi công trước 31-12-2007 và thực tế lễ khởi công đã được thực hiện vào ngày 29-12-2007. Khi Công ty H1 thế chấp thửa đất số 111 cho Ngân hàng A chi nhánh T đã tồn tại các cọc bê tông trên thửa đất. Do đó Ngân hàng A chi nhánh T kháng cáo yêu cầu Công ty BĐS H di dời cọc bê tông là không có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa, Công ty H1 rút yêu cầu kháng cáo không đồng ý bồi thường giá trị cọc bê tông cho Công ty BĐS H và yêu cầu Công ty BĐS H di dời cọc bê tông ra khỏi diện tích thửa đất số 111. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với nội dung này.

Đối với yêu cầu công nhận thỏa thuận bàn giao tài sản giữa Công ty H1 và Ngân hàng A chi nhánh T: Nội dung này Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý nhưng khi quyết định lại không tuyên có chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng A chi nhánh T là thiếu sót. Vì vậy, cần đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này để Ngân hàng khởi kiện lại bằng vụ án khác.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309, khoản 1 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự xử sửa Bản án sơ thẩm: Không chấp nhận kháng cáo của Công ty BĐS H, chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng, đình chỉ giải quyết yêu cầu của Ngân hàng, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Công ty H1 theo hướng đã phân tích ở trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc vắng mặt người tham gia tố tụng: Phiên tòa đã được triệu tập hợp lệ lần thứ nhất, bà Tô Kim D là người đại diện theo pháp luật của Công ty BĐS H, bà Phạm Thúy N là người đại diện theo pháp luật của Công ty H1 đều vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền có mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Phạm Huy H là người đại diện theo pháp luật của Công ty T; bà Nguyễn Thị H là người đại diện hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai; ông Trịnh Xuân Đ là người đại diện hợp pháp của Ngân hàng A Việt Nam, chi nhánh L; bà Ngô Thị Ngọc H là người đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng S tỉnh Lạng Sơn; ông Vũ Hoàng D là người đại diện hợp pháp của UBND thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; bà Lê Thị Minh H là người đại diện hợp pháp của UBND phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn và bà Hà Thị S đều vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hồng C và bà Lê Thị X vắng mặt không rõ lý do nhưng đều có lời khai đầy đủ tại Tòa án cấp sơ thẩm và việc giải quyết kháng cáo không liên quan đến quyền và nghĩa vụ của họ. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người có tên nói trên.

[2] Trong thời hạn luật định, Công ty BĐS H, Công ty H1 và Ngân hàng A chi nhánh T có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm số 04/2021/KDTM-ST ngày 20-7-2021 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn.

[3] Đối với nội dung kháng cáo của Công ty H1 về việc không đồng ý bồi thường giá trị tiền cọc bê tông cho Công ty BĐS H và yêu cầu Công ty BĐS H di dời cọc bê tông ra khỏi thửa đất đang tranh chấp: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phạm Ngọc L là người đại diện hợp pháp của Công ty H1 đã rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Xét thấy, việc rút kháng cáo của Công ty H1 là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không trái pháp luật. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với toàn bộ nội dung yêu cầu kháng cáo của Công ty H1.

[4] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của Công ty BĐS H và người đại diện hợp pháp của Công ty H1 đều thừa nhận: Hai bên có thương lượng, thỏa thuận và ký các văn bản, Hợp đồng về việc Công ty BĐS H chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu đô thị P, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cho Công ty H1 để hiện dự án Siêu thị gỗ; hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 6.000.000 đồng/m² nhưng ghi trên Hợp đồng là 10.000.000 đồng/m²; được thể hiện tại Biên bản 117, Hợp đồng 116 và Hợp đồng 12. Bên cạnh đó, Công ty BĐS H còn thừa nhận Công ty H1 đã chuyển khoản cho Công ty BĐS H nhiều lần với tổng số tiền là 30.000.000.000 (ba mươi tỷ) đồng, sau đó Công ty BĐS H chuyển lại cho Công ty H1 9.000.000.000 (chín tỷ) đồng và cán bộ của Công ty BĐS H là người trực tiếp thực hiện thủ tục đăng ký biên động mang tên Công ty H1 đối với thửa đất số 111 theo Hợp đồng 12.

[5] Theo nội dung Biên bản 117 và Hợp đồng 116: Công ty BĐS H chuyển nhượng cho Công ty H1 diện tích 5.179m² tại khu đô thị P, phường V, thành phố L. Cả 02 văn bản này đều không được công chứng chứng thực và tại

thời điểm ký kết 02 văn bản nói trên Công ty BĐS H chưa được cấp GCNQSDĐ đủ diện tích 5.179,2m² theo nội dung thỏa thuận chuyển nhượng.

[6] Ngày 19-10-2007, Công ty BĐS H được cấp UBND tỉnh Lạng Sơn GCNQSDĐ đối với 2.107,35m² đất thuộc thửa đất số 111 tờ Bản đồ số 07, lô GH.D1 (bản đồ chi tiết quy hoạch khu đô thị P, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn). Sau khi được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 111, hai bên mới ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12 với nội dung: Công ty BĐS H chuyển nhượng cho Công ty H1 thửa đất số 111 mà Công ty BĐS đã được cấp GCNQSDĐ nói trên; Công ty BĐS H có nghĩa vụ giao đất và giấy tờ về quyền sử dụng đất cho Công ty H1 sau khi nhận đủ tiền chuyển nhượng.

[7] Công ty BĐS H cho rằng nguồn gốc số tiền 30.000.000.000 (ba mươi tỷ) đồng mà Công ty H1 chuyển cho Công ty BĐS H là tiền của Công ty BĐS H do Công ty BĐS H trả Ngân hàng A chi nhánh L cho khoản vay của Công ty H1, được bảo đảm bằng tài sản của Công ty BĐS H. Công ty H1 thừa nhận Công ty BĐS H đã trả Ngân hàng A chi nhánh L hộ Công ty H1 khoản nợ gốc 20.000.000.000 (hai mươi tỷ) đồng. Xét thấy, tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án này, Công ty BĐS H chưa có ý kiến, yêu cầu Công ty H1 thực hiện nghĩa vụ trả Công ty BĐS H số tiền mà Công ty BĐS H trả nợ Ngân hàng thay Công ty H1. Do đây là quan hệ dân sự khác, không liên quan đến phạm vi, yêu cầu khởi kiện của Công ty BĐS H đối với Công ty H1 trong vụ án này và Công ty BĐS H có quyền khởi kiện yêu cầu Công ty H1 trả nợ Công ty BĐS H bằng một vụ án khác. Vì vậy, việc Công ty BĐS H cho rằng Công ty H1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

[8] Căn cứ lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án và nội dung Biên bản số 117, Hợp đồng số 116 và Hợp đồng số 12 giữa Công ty BĐS H và Công ty H1 cho thấy, các bên đã có sự bàn bạc, thống nhất về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu đô thị P, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn để thực hiện dự án Siêu thị gỗ. Sự thỏa thuận giữa các bên là tự nguyện, không có sự ép buộc hay giả tạo khi giao kết. Mặt khác, nội dung biên bản lập ngày 28-01-2008 và biên bản lập ngày 20-7-2009 không thể hiện việc Công ty H1 trả lại thửa đất 111 cho Công ty BĐS H do vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

[9] Vì vậy, có căn cứ khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty BĐS H và Công ty H1 là có thực; các bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo nội dung hợp đồng số 12. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng 2.107,35m² đất tại thửa đất số 111 giữa Công ty BĐS H và Công ty H1 được hoàn tất và thực hiện xong từ năm 2007 thể hiện thông qua việc thanh toán tiền, bàn giao tài sản và đăng ký tài sản với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

[10] Như đã phân tích ở trên, Biên bản 117, Hợp đồng 116 và Hợp đồng 12 đều được các bên tự nguyện ký kết, không bị đe dọa ép buộc hay lừa dối. Hợp đồng 12 đã được công chứng chứng thực theo quy định và các bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo nội dung Hợp đồng. Công ty H1 đã được Nhà

nước công nhận quyền quản lý sử dụng hợp pháp đối với thửa đất 111, tờ Bản đồ số 07, khu đô thị P, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn kể từ ngày 14-11-2007. Vì vậy, việc Công ty BĐS H yêu cầu Công ty H1 trả lại thửa đất 111, yêu cầu hủy Hợp đồng 12 và yêu cầu tuyên Hợp đồng 116 vô hiệu là không có căn cứ.

[11] Đối với việc thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng A chi nhánh T: Ngày 06-3-2013, Công ty H1 và Ngân hàng A chi nhánh T đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 111, tờ bản đồ số 7 tại khu đô thị P, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn để đảm bảo cho khoản vay cho Công ty T. Hồ sơ thế chấp thể hiện việc ký hợp đồng thế chấp được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Mặt khác, như đã phân tích ở trên, do Công ty H1 là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 111 nên Công ty H1 có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, trong đó có quyền thế chấp quyền sử dụng đất.

[12] Công ty BĐS H thừa nhận việc tranh chấp giữa Công ty BĐS H với Công ty H1 phát sinh sau khi Công ty H1 thực hiện xong thủ tục đăng ký biến động đối với thửa đất số 111; năm 2017 Công ty BĐS H gửi đơn tố cáo Công ty H1 đến Cơ quan Công an tỉnh Lạng Sơn, rồi sau đó gửi đơn khởi kiện Công ty H1 tại Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn; năm 2019 UBND phường V, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn tiến hành hòa giải tranh chấp quyền sử dụng thửa đất số 111 giữa Công ty BĐS H với Công ty H1. Sau khi thụ lý phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của Công ty BĐS H cung cấp 01 USB và văn bản giải trình về nội dung thể hiện trong USB; tài liệu này đã được Hội đồng xét xử công khai tại phiên tòa nhưng hình ảnh và nội dung của thể hiện trong USB không mang tính đại diện cho Ngân hàng.

[13] Do không có căn cứ xác định trước khi ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 06-3-2013, Ngân hàng A chi nhánh T không biết giữa Công ty BĐS H và Công ty H1 có phát sinh tranh chấp liên quan đến thửa đất số 111. Vì vậy, không có căn cứ để tuyên hủy Hợp đồng thế chấp và buộc Ngân hàng A chi nhánh T trả Công ty BĐS H GCNQSDĐ đã cấp đối với thửa đất số 111.

[14] Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng về việc yêu cầu công nhận tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp đối với thửa đất số 111: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 06-3-2013 giữa Ngân hàng A chi nhánh T với Công ty H1 và đã bác yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp mà Công ty BĐS H đưa ra. Yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng về nội dung này cũng đã được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét khi giải quyết kháng cáo của Công ty BĐS H, được thể hiện tại mục [11], [12], [13].

[15] Đối với yêu cầu di dời cọc bê tông trên thửa đất 111 của Ngân hàng: Do có căn cứ xác định Công ty H1 là chủ quản lý, sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 111 và Hợp đồng thế chấp thửa đất số 111 giữa Công ty H1 và Ngân hàng A chi nhánh T là hợp pháp; khi các bên ký hợp đồng thế chấp đã tồn tại cọc bê tông và việc tồn tại cọc bê tông trên thửa đất 111 không làm phương hại đến

quyền lợi của Ngân hàng; mặt khác, chủ sử dụng đất là Công ty H1 cũng đã đồng ý thanh toán giá trị cọc bê tông cho Công ty BĐS H theo quyết định của Bản án sơ thẩm. Vì vậy, việc Ngân hàng A chi nhánh T yêu cầu Công ty BĐS H di dời cọc bê tông ra khỏi thửa đất số 111 là không phù hợp nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[16] Đối với nội dung kháng cáo yêu cầu công nhận thỏa thuận bàn giao tài sản lập ngày 07-9-2016 giữa Công ty H1 và Ngân hàng A chi nhánh T: Yêu cầu này được Ngân hàng đưa ra trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm nhưng không quyết định trong Bản án là thiếu sót. Tuy nhiên, sai sót này không làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng bởi nếu Công ty H1 không tự nguyện bàn giao tài sản thế chấp để Ngân hàng xử lý thu hồi nợ thì Ngân hàng có quyền khởi kiện tại Tòa án để giải quyết bằng vụ án khác; việc đình chỉ hay không đình chỉ giải quyết đối với nội dung này tại cấp phúc thẩm cũng không làm thay đổi bản chất sự việc.

[17] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ để đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty H1, do Công ty H1 rút yêu cầu kháng cáo. Đối với toàn bộ nội dung yêu cầu kháng cáo của Công ty BĐS H và nội dung yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng là không có căn cứ, không phù hợp quy định pháp luật nên không có cơ sở để chấp nhận.

[18] Ý kiến, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và của người tham gia tố tụng đưa ra; ý kiến, đề nghị nào có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử thì được chấp nhận; ý kiến, đề nghị nào không có căn cứ, không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử thì không được chấp nhận.

[19] Về án phí phúc thẩm: Do Công ty H1 rút kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm và kháng cáo của Công ty BĐS H, kháng cáo của Ngân hàng không được chấp nhận nên Công ty BĐS H, Công ty H1 và Ngân hàng A chi nhánh T phải chịu án phí phúc thẩm đối với vụ án kinh doanh thương mại theo quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[20] Những nội dung khác của Bản án sơ thẩm, không có kháng cáo kháng nghị, có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 289, khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty trách nhiệm hữu hạn H1;

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần Bất động sản H;

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng A Việt Nam;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 04/2021/KDTM-ST ngày 28-9-2021 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể:

Căn cứ vào các Điều 122; Điều 255, Điều 323, Điều 342, Điều 343, Điều 689, Điều 690, Điều 692 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 5 Điều 105, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 1 Điều 40; khoản 1 Điều 147, Điều 157; Điều 158; Điều 161; Điều 162; Điều 200, Điều 201, Điều 217, Điều 218, Điều 244 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ điểm khoản 1 Điều 26, khoản 1, khoản 4 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đối với yêu cầu mà đương sự đã rút:

1.1 Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty BĐS H về việc buộc Công ty H1 phải bồi thường thiệt hại cho Công ty BĐS H 1.618.466.333 đồng.

1.2 Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu cầu độc lập của Ngân hàng về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng A chi nhánh T và Công ty T.

2. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của Công ty BĐS H về các nội dung sau:

2.1 Yêu cầu Công ty H1 trả lại thửa đất số 111 tờ bản đồ số 07, diện tích 2.107,35m² tại khu đô thị P, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

2.2 Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/HĐCNQSDĐ/2007 ngày 30-10-2007 giữa Công ty BĐS H chi nhánh L và Công ty H1.

2.3 Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 116/HĐCNQSDĐ/2007 ngày 06-10-2007 giữa Công ty BĐS H chi nhánh L và Công ty H1 vô hiệu do giả tạo và giải quyết hậu quả vô hiệu.

2.4 Yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 06-3-2013 số công chứng 399-01 giữa Công ty H1 với Ngân hàng A chi nhánh T; yêu cầu Ngân hàng A chi nhánh T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 113248 cho Công ty BĐS H.

3. Về phía Công ty H1:

3.1 Công ty H1 được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 111 tờ bản đồ số 07, diện tích 2.107,35m² thuộc lô GH.D1 bản đồ chi tiết quy hoạch khu đô thị P, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn đã được đăng ký biến động tại GCNQSDĐ số AI 113248 ngày 14-11-2007 mang tên Công ty H1.

Thửa đất nói trên được ký hiệu bởi hình vẽ nổi các điểm A1-A2-A3-A4-A5, có tứ cận tiếp giáp và độ dài các cạnh thể hiện tại trích đo khu đất tranh chấp ký hiệu TĐ:20/2021 lập ngày 04-3-2020 (kèm theo Bản án).

3.2 Công ty H1 được quyền quản lý, sử dụng, sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất đã nêu tại mục 3.1 nói trên bao gồm hạng mục cọc bê tông và bức tường xây dài 151,2m².

3.3 Công ty H1 có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty BĐS H tổng số tiền là 1.127.473.000 đồng bao gồm chi phí xây tường rào là 7.925.000 đồng và giá trị cọc bê tông là 1.119.548.000 đồng.

4. Đối với bà Hà Thị S: Buộc bà Hà Thị S tháo dỡ diện tích 30m² mái tôn phía sau khách sạn Song Long chia trên diện tích đất của thửa đất đã nêu tại mục 3.1 nói trên.

5. Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng:

5.1 Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Công ty BĐS H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 22-5-2020 và ngày 29-01-2021; với tổng số tiền là 13.170.000 (mười ba triệu một trăm bảy mươi triệu) đồng; Công ty BĐS H đã nộp đủ.

5.2 Về chi phí giám định:

Công ty BĐS H phải trả Ngân hàng A chi nhánh T 39.790.000 (ba mươi chín triệu bảy trăm chín mươi nghìn) đồng.

Công ty H1 phải trả Ngân hàng A chi nhánh T 159.169.000 (một trăm năm mươi chín triệu một trăm sáu mươi chín nghìn) đồng.

6. Về nghĩa vụ chậm thanh toán tiền: Kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Về án phí sơ thẩm:

7.1 Công ty BĐS H phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 3.000.000 đồng và 13.994.000 đồng án phí theo giá ngạch; tổng cộng là 16.994.000 (mười sáu triệu chín trăm chín mươi tư nghìn) đồng sung Ngân sách Nhà nước; được trừ vào tiền tạm ứng án phí mà Công ty BĐS H đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số AA/2015/0002078 ngày 02-01-2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L; hoàn trả Công ty BĐS H 13.583.000 (mười ba triệu năm trăm tám mươi ba nghìn) đồng.

7.2 Công ty H1 phải chịu 45.824.000 đồng tiền án phí, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2015/0002373 ngày 23-9-2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L; Công ty H1 còn phải nộp 45.524.000 (bốn mươi năm triệu năm trăm hai mươi bốn nghìn) đồng sung Ngân sách Nhà nước.

7.3 Hoàn trả lại Ngân hàng A chi nhánh T 142.773.000 (một trăm bốn mươi hai triệu bảy trăm bảy mươi ba nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2015/0002394 ngày 30-9-2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L.

8. Về án phí phúc thẩm:

8.1 Công ty BĐS H phải chịu 2.000.000 đồng tiền án phí phúc thẩm, sung Ngân sách Nhà nước; được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2016/0002877 ngày 05-8-2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

8.2 Công ty H1 phải chịu 2.000.000 đồng tiền án phí phúc thẩm, sung Ngân sách Nhà nước; được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2016/0002884 ngày 09-8-2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

8.3 Ngân hàng A chi nhánh T phải chịu 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, sung Ngân sách Nhà nước; được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2016/0002899 ngày 01-9-2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

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

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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- HCTP; P.KTNV&THA;
- TAND TP Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- CC THADS TP Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Người tham gia tố tụng khác;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa DS.

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

Nguyễn Thị Minh Thùy