TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 161/2022/KDTM - PT.
Ngày : 12,14/9/2022
V/v: *Tranh chấp Hợp đồng kinh tế.*

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: ***Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh*.**
Các Thẩm phán : ***Ông Nguyễn Thái Sơn***
Ông Nguyễn Xuân Tuấn
Thư ký ghi biên bản phiên toà : ***Ông Nguyễn Trung Kiên***
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: ***Bà Nguyễn Thị Hoa – KSV***

Ngày 6,12,14 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm, công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 35/2022/TLPT - KDTM ngày 07 tháng 04 năm 2022 về tranh chấp: Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2021/ KDTM – ST ngày 23 tháng 12 năm 2021 của Toà án nhân dân Huyện Ba Vì bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 336/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 396/2022/QĐ-PT ngày 19/8/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ***Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ tổng hợp T*** *(gọi tắt Công ty T)*
Địa chỉ: Thôn Bài Nha, xã C, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Quang N, Giám đốc.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị X, Phó Giám đốc
Bị đơn: ***Công ty cổ phần đầu tư và thương mại dầu khí N*** (*gọi tắt Công ty N*)
Địa chỉ: Số 122A, phố Phan Kế Bính, phường Cống Vị, Ba Đình, Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Tuyết M, Chủ tịch Hội đồng quản trị.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Thanh H, Giám đốc;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty N: Luật sư Phạm Thị Dung, Luật sư Mai Thị Thắng – Văn phòng luật sư Nguyễn Hữu Phan; Địa chỉ: Phòng 106 - C18, Nam Thành Công, phường Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Duy Việt K,

Người đại diện theo ủy quyền của ông Khoa: Bà Phạm Thị Thanh Hải

+ ***Bà Nguyễn Thị X***, sinh năm 1956

+ ***Anh Đặng Văn T***, sinh năm 1977

+ ***Anh Đặng Văn H***, sinh năm 1980

+ ***Anh Đặng Huy H***, sinh năm 1984

Đều có địa chỉ: Thôn Bài Nha, xã C, huyện Ba Vì, Hà Nội

+ ***Ông Vũ Văn T***, sinh năm 1936

Địa chỉ: Thôn Thịnh Thôn, xã C, huyện Ba Vì, Hà Nội.

+ ***Ông Đoàn Mạnh T***, sinh năm 1951

+ ***Bà Trịnh Thị Đ***, sinh năm 1953

Cùng địa chỉ: Thôn Bài Nha, xã C, huyện Ba Vì, Hà Nội

+ ***Ủy ban nhân dân xã C***

Người đại diện theo pháp luật: ông Quách Văn Phong - Chủ tịch UBND xã C. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Trung Kiên - Phó Chủ tịch UBND xã C.

+ ***Ủy ban nhân dân huyện Ba Vì***

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Mạnh Hưng - Chủ tịch UBND huyện Ba Vì.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Nam – Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện Ba Vì, Hà Nội

Bà Xuyên, bà Hải, ông Kiên, luật sư Thắng, luật sư Dung có mặt. Các đương sự khác vắng mặt.

NHẬN THẤY:

** Tại đơn khởi kiện ngày 28/08/2020 và bản tự khai Công ty T trình bày*: Ngày 20/01/2015 bà Nguyễn Thị Xuyên, đại diện cho Công ty T ký với Công ty N Hợp đồng kinh tế số 01 - HĐKT/2015/NP-TT và Hợp đồng liên doanh liên kết số 01/LD/2015/NP-TT với nội dung: Công ty T cho Công ty N thuê Cửa hàng xăng dầu C có địa chỉ tại thôn Bài Nha, xã C, Ba Vì, Hà Nội với giá 20.000.000đ *(Hai mươi triệu đồng)*/ tháng, thanh toán 05 năm một lần, hai bên liên kết kinh doanh theo những điều khoản trong hai bản

hợp đồng. Quá trình thực hiện, Công ty T đã nhiều lần đề nghị Công ty N cùng bàn bạc điều chỉnh hợp đồng cho phù hợp nhưng không nhận được sự hợp tác. Ngày 06/8/2018, Công ty T gửi Công ty N công văn đề nghị thanh lý Hợp đồng thuê Cửa hàng xăng dầu C, ngày 22/8/2018 Công ty N có công văn số 12/2018/CV không đồng ý với đề nghị thanh lý hợp đồng của Công ty T. Nay quan điểm của Công ty T: yêu cầu Toà án huỷ Hợp đồng kinh tế số 01-HĐKT/2015/NP-TT và Hợp đồng liên doanh liên kết số 01/LD/2015/NPTT ký kết ngày 20/01/2015 giữa Công ty T và Công ty N. Yêu cầu huỷ toàn bộ thoả thuận liên quan đến hai bản Hợp đồng kinh tế nêu trên về việc cho thuê Cửa hàng xăng dầu C, đề nghị giải quyết chấm dứt hợp đồng cho thuê với Công ty N và yêu cầu Công ty N nộp trả toàn bộ giấy tờ - kinh doanh của Công ty T theo thoả thuận trong hợp đồng cho thuê đã ký.

Bà Xuyên khẳng định Biên bản thoả thuận ngày 20/01/2015 là thoả thuận chuyển nhượng tổng giá trị là 6.600.000.000đ (Sáu tỷ, sáu trăm triệu đồng chẵn), nhưng gần 1 tháng sau Công ty N mới trả cho bà 1.200.000.000đ nên bà Xuyên không đồng chuyển nhượng mà là hợp đồng cho thuê. Sau 1 tháng kể từ ngày 20/01/2015 (mặc dù ghi ngày 20/01/2015 trong hợp đồng), Công ty T và Công ty N có ký kết Hợp đồng kinh tế cho thuê Cửa hàng xăng dầu C giá thuê 20.000.000đ/tháng thời hạn 10 năm, trả thành 02 đợt (mỗi đợt 5 năm). *Trong biên bản thoả thuận, tại mục 9 có ghi nhận: nếu bên bán không thực hiện đúng như cam kết về việc bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thoả thuận 2 đã nêu thì việc bán phần đất nông nghiệp là sai quy định của Nhà nước và việc mua bán là không thể thực hiện được. Số tiền 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng chẵn) mà bên mua đã đặt cọc cho bên bán thì sẽ được thực hiện thành tiền thuê cửa hàng bán lẻ xăng dầu với thời hạn thuê 10 năm bên thuê đã trả trước 05 năm (tương đương 60 tháng), giá thuê 20.000.000đ/tháng*. Nhưng do không làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang cho thuê nên Biên bản thoả thuận ngày 20/01/2015 thành Hợp đồng cho thuê Cửa hàng bán lẻ xăng dầu C. Ngoài ra hai Công ty còn làm Hợp đồng liên doanh liên kết số 01/LD/2015/NP-TT ký kết ngày 20/01/2015 mục đích để Công ty N đủ điều kiện để đứng tên kinh doanh bán lẻ xăng dầu tại Cửa hàng xăng dầu C. Đến nay Công ty T đã nhận nhiều đợt thanh toán, tổng số tiền 1.900.000.000đ (Một tỷ chín trăm triệu đồng) gồm: 1.200.000.000đ trả tiền thuê cửa hàng, ngày 19/03/2015 con bà Xuyên bị ung thư nên bà Xuyên đã vay của Công ty N số tiền 400.000.000đ, sau đó bà Xuyên vay thêm 100.000.000đ và 150.000.000đ để chữa bệnh,

tháng 9 năm 2017 bà Xuyên vay 50.000.000đ, bà Xuyên nhận tiền theo hình thức chuyển khoản và nhận tiền mặt. Toàn bộ giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất tại thôn Bài Nha, xã C, Ba Vì, Hà Nội hiện vẫn đứng tên bà là Nguyễn Thị Xuyên, còn hai Hợp đồng giao đất làm dịch vụ đứng tên ông Đặng Văn Đức (đã chết năm 1998) và Đoàn Mạnh Trung, sinh năm 1951, thôn Bài Nha, xã C, huyện Ba Vì, Hà Nội.

Khi tiếp nhận cơ sở vật chất, Công ty N không đầu tư bất cứ cơ sở vật chất nào. Công ty T đề nghị thanh lý toàn bộ hợp đồng kinh tế và hợp đồng liên kết kinh doanh cùng biên bản thỏa thuận ký ngày 20/01/2015.

Công ty T sẽ khấu trừ số tiền thuê cửa hàng tính đến thời điểm ngày 20/4/2021 là 6 năm 3 tháng, tổng là 1.500.000.000đ, số tiền còn lại Công ty T sẽ trả cho Công ty N là 400.000.000đ cùng với lãi suất 10% tính từ ngày cuối cùng bà Xuyên nhận tiền của Công ty N (Ngày 01/9/2017).

Công ty N cho rằng có đầu tư sửa chữa là không có, Cửa hàng vẫn nguyên hiện trạng như khi khai trương năm 2007, Công ty T không có trách nhiệm phải trả tiền cho Công ty N về việc đầu tư xây dựng công trình. Công ty N đang lưu giữ: Giấy phép đủ điều kiện kinh doanh xăng dầu, giấy đủ điều kiện phòng cháy chữa cháy, giấy phép môi trường, giấy chứng nhận kiểm định cột bơm, quyển sơ đồ thiết kế cửa hàng xăng dầu T (các tài liệu là bản gốc bà Xuyên đã giao cho Công ty N để gửi về Sở công thương năm 2015) đề nghị Công ty N giao trả lại cho bà Xuyên.

Nếu Công ty N yêu cầu Công ty T phải hoàn trả lại số tiền 1.932.000.000đ thì Công ty T yêu cầu Công ty N phải trả tiền thuê cửa hàng xăng dầu với giá là 50.000.000đ/tháng tính từ thời điểm Công ty T có văn bản yêu cầu thỏa thuận lại giá thuê đến thời điểm hiện nay (tạm tính đến tháng 5/2021 là 3 năm 5 tháng).

Về chi phí tố tụng: Công ty T đã nộp toàn bộ chi phí cho việc đo đạc, thẩm định, định giá tài sản tổng là 14.500.000đ, nay Công ty T yêu cầu Công ty N phải hoàn trả cho Công ty T số tiền 7.000.000đ (Bảy triệu đồng).

Về án phí: Bà Xuyên yêu cầu giải quyết theo quy định về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

* *Công ty N trình bày:* Công ty N không đồng ý tất cả các yêu cầu nêu trên của Công ty T với những lý do như sau:

1/ Hợp đồng sang nhượng cửa hàng bán lẻ xăng dầu C được ký kết hoàn toàn tự nguyện, thể hiện đúng nguyện vọng và ý chí của hai bên. Cuối năm 2014 qua tìm hiểu,

biết bà Nguyễn Thị Xuyên – Giám đốc đại diện theo pháp luật của Công ty T đang có nhu cầu chuyển nhượng toàn bộ cây xăng thuộc sở hữu của Công ty T tại địa chỉ thôn Bài Nha, xã C, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội, Công ty N - đại diện là bà Phạm Thị Thanh Hải - Giám đốc và ông Nguyễn Duy Việt Khoa –Phó giám đốc Công ty đã trực tiếp làm việc với bà Nguyễn Thị Xuyên – đại diện Công ty T. Sau đó hai bên đã đạt được thỏa thuận về việc chuyển nhượng toàn bộ cây xăng nêu trên bằng việc ký một Biên bản thỏa thuận ngày 20/01/2015, có nội dung: Bên chuyển nhượng đồng ý chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ lô đất có diện tích 2.044m2 với các giấy tờ kèm theo do bên bán cung cấp bao gồm: 01 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI743877 diện tích 1.222m^2 thời hạn sử dụng đến 2013; 01 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất có diện tích 552m^2; 01 Hợp đồng giao đất dịch vụ ngày 28/2/1995 của UBND xã C giao cho ông Đặng Văn Đức; 01 Hợp đồng giao đất dịch vụ ngày 10/01/1995 của UBND xã C giao cho ông Đặng Văn Đức; 01 Hợp đồng giao đất dịch vụ ngày 10/01/1995 của UBND xã C giao cho ông Đoàn Mạnh Trung, cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất bao gồm: Toàn bộ trạm bán lẻ xăng dầu có diện tích khoảng 820m^2, gồm: 03 cột bơm xăng dầu, hệ thống bể chứa xăng dầu, nhà bán hàng, nhà ở cho công nhân, phòng bán dầu nhớt. Bên bán (bà Nguyễn Thị Xuyên) cam kết, lô đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của bên bán, không tranh chấp, không bị kê biên, thu hồi và chưa ủy quyền cho ai khác thực hiện các quyền của chủ sở hữu, sử dụng. Ngoài ra, bà Xuyên còn cam kết sẽ hoàn thiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thổ cư và đất có thời hạn thuê 50 năm để hai bên thực hiện thủ tục mua bán có công chứng hợp lệ. Giá chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất (trạm bơm xăng) nêu trên là 6.600.000.000 đồng sau khi bà Nguyễn Thị Xuyên hoàn tất thủ tục và được Phòng TNMT huyện Ba Vì cấp sổ đỏ.

1.2/ Về tiến độ thanh toán:

- Bên mua thanh toán đợt 1 cho bên bán số tiền 1.200.000.000đ *(Một tỷ hai trăm triệu đồng)*. Khoản này được coi như một khoản đặt cọc của bên mua để mua toàn bộ lô đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên và được bên mua chuyển cho bên bán làm 2 lần:

+Lần 1: 700.000.000đ *(Bảy trăm triệu đồng)* sau 7 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng liên kết kinh doanh. Sau khi bên mua chuyển số tiền 700.000.000đ, thì bên bán phải tiến hành bàn giao toàn bộ giấy tờ gốc liên quan đến hoạt động kinh doanh của cửa hàng xăng

dầu C cho bên mua để bên mua tiến hành làm thủ tục cấp đổi giấy đủ điều kiện kinh doanh xăng dầu, cam kết môi trường, phòng cháy chữa cháy...

+Lần 2: 500.000.000đ *(Năm trăm triệu đồng)* khi bên bán bàn giao mặt bằng cửa hàng xăng dầu C cho bên mua, Sau khi bà Nguyễn Thị Xuyên hoàn tất thủ tục và được cấp sổ đỏ phần đất thổ cư với diện tích theo 3 hợp đồng giao đất dịch vụ là 270m^2, hai bên thực hiện mua bán ra công chứng thì bên mua chuyển tiếp 3.000.000.000đ *(Ba tỷ đồng chẵn)* cho bên bán.

- Sau khi bà Nguyễn Thị Xuyên hoàn tất thủ tục và được cấp sổ đỏ phần đất thuê của Nhà nước thời hạn thuê 50 năm, mục đích sử dụng là sản xuất kinh doanh và đã nộp thuế sử dụng đất cho suốt thời gian thuê, hai bên tiến hành xong thủ tục chuyển nhượng phần đất thuê thì bên bán chuyển trả nốt số tiền còn lại 2.400.000.000đ. Nếu bên bán không thực hiện đúng cam kết về việc bàn giao 3 Giấy chứng nhận như đã thỏa thuận trong văn bản này thì việc bán phần đất nông nghiệp là sai quy định của Nhà nước và việc mua bán là không thể thực hiện được. Số tiền 1.200.000.000đ sẽ được chuyển thành tiền thuê cửa hàng bán lẻ xăng dầu với thời hạn thuê là 10 năm, bên thuê đã trả trước 5 năm (giá thuê 20.000.000đ/tháng).

2/ Bên mua đã thanh toán đúng tiến độ, đã nhận bàn giao tài sản.

2.1. Thực hiện thỏa thuận nêu trên, Công ty N đã chuyển cho Công ty T tổng số tiền là 1.932.000.000đ *(Một tỷ chín trăm ba mươi hai triệu đồng).* Các lần chuyển đều có chứng từ, cụ thể như sau:

a. Đợt 1 trả số tiền 1.200.000.000đ *(Một tỷ, hai trăm triệu đồng chẵn)* là tiền đặt cọc mua cây xăng, cụ thể như sau:

+Ngày 27/01/2015: 600.000.000đ *(Sáu trăm triệu đồng)* (Giấy chuyển tiền qua Ngân hàng ngày 27/01/2015)

+ Ngày 28/01/2015: 180.000.000đ *(Một trăm tám mươi triệu đồng)* – sao kê ngân hàng.

+ Ngày 30/01/2015: Bà Xuyên nhận 20.000.000đ *(Hai mươi triệu đồng)* tại Văn phòng Công ty N (Số 122 A, phố Phan Kế Bính, phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội).

+ Ngày 02/02/2015: Bà Xuyên nhận tiền mặt: 400.000.000đ *(Bốn trăm triệu đồng)* tại Văn phòng Công ty N (Phiếu chi số 344)

b. Đợt 2 đã trả 732.000.000đ *(Bảy trăm ba mươi hai triệu đồng)* là số tiền xuất hóa đơn bán cơ sở vật chất cây xăng (Trạm bơm xăng, văn phòng làm việc trụ sở Công ty, nhà kho, hàng rào), tiền vay và tiền ứng làm thủ tục cấp sổ đỏ, cụ thể như sau:

+ Ngày 19/3/2015: Bà Nguyễn Thị Xuyên nhận 400.000.000đ *(Bốn trăm triệu đồng)* tại Văn phòng Công ty N (Có giấy nhận tiền và kết chậm nhất Quý II năm 2015 sẽ hoàn thành việc làm sổ đỏ khu cây xăng cho Công ty N. Nếu quá thời hạn sẽ trả lại toàn bộ số tiền và chịu phạt 50% số tiền đã nhận (400 triệu đồng).

+ Ngày 06/4/2015 chuyển vào tài khoản Công ty T 131.636.000đ *(Một trăm ba mươi mốt triệu sáu trăm ba mươi sáu ngàn đồng)* (Sao kê ngân hàng).

+ Ngày 27/10/2015, bà Xuyên vay tiền mặt của Công ty N tại trạm xăng C: 10.000.000đ *(Mười triệu đồng)*

+ Ngày 30/11/2015 Công ty N trả tiền mua cây xăng C cho Công ty T: 40.000.000đ *(Bốn mươi triệu đồng)* (Sao kê Ngân hàng).

+ 05/2/2016, Công ty N trả tiền vào tài khoản Công ty T theo Hóa đơn bán nhà làm việc, trụ sở Công ty, trạm bơm xăng, hệ thống điện, hàng rào số 0004933 ngày 31/3/2015 của Công ty T cho Công ty N là 150.364.000đ *(Một trăm năm mươi triệu, ba trăm sáu mươi tư ngàn đồng).*

Tổng số tiền trả đến ngày 05/2/2016 là 1.932.000.000 *(Một tỷ, chín trăm ba mươi hai triệu đồng)*. Như vậy,Công ty N mua diện tích đất 2.044m^2 với các giấy tờ kèm theo do bên bán cung cấp và tài sản trên đất là toàn bộ trạm bán lẻ xăng dầu có diện tích khoảng 820m^2, gồm: 03 cột bơm xăng dầu, hệ thống bể chứa xăng dầu, nhà bán hàng, nhà ở cho công nhân, phòng bán dầu nhớt, hệ thống điện, hàng rào là sự thật. Việc mua bán giữa hai bên là tự nguyện, bên mua đã chuyển tiền theo tiến độ, bên bán đã nhận tiền đồng thời bàn giao mặt bằng cho bên mua kinh doanh.

Hợp đồng kinh tế số 01/HDKT/2015/NP-TT ngày 20/01/2015 và Hợp đồng liên kết kinh doanh 01/LD/2015/NP-TT ngày 20/01/2015 (ký cùng ngày với Biên bản thỏa thuận mua lô đất và tài sản gắn liền với đất) là do: Xăng dầu là mặt hàng kinh doanh có điều kiện. Để được cấp giấy đủ điều kiện kinh doanh xăng dầu cho Cửa hàng bán lẻ xăng dầu C (lúc này đã bán cho Công ty N) thì một mặt Công ty T phải có công văn gửi Sở Công thương thành phố Hà Nội trả lại giấy đủ điều kiện kinh doanh xăng dầu đã cấp cho Công ty T, còn phía Công ty N phải làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh xăng dầu mới mang tên Công ty N). Nhưng do lô đất chưa có Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, hai bên chưa hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên chủ sở hữu, sử dụng cho Công ty N đối với toàn bộ lô đất và tài sản trên đất là Cửa hàng bán lẻ xăng dầu C, nên để được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh, bắt buộc Công ty N và Công ty T phải thực hiện ký song song "Hợp đồng liên doanh liên kết" (bản này gửi Sở Công thương để được cấp Giấy chứng nhận cửa hàng đủ điều kiện bán lẻ xăng dầu thuộc sở hữu của Công ty N), còn "Hợp đồng kinh tế" thuê cửa hàng để Công ty N xuất trình và giải trình với cơ quan thuế về khoản tiền đã chi trả tiền mua cây xăng cho Công ty T. (Riêng toàn bộ cơ sở vật chất gắn liền trên đất bao gồm: Trạm bơm xăng, văn phòng làm việc trụ sở Công ty, nhà kho, hàng rào đã được Công ty T xuất Hóa đơn giá trị gia tăng số 4938 bán cho Công ty N với số tiền là 502.000.000đ (đã bao gồm VAT) và Công ty N đã trả đủ số tiền theo Hóa đơn này như đã thống kê ở phần trên). Như vậy, Công ty N đã thực hiện đúng và đầy đủ các cam kết của bản thỏa thuận mua bán giữa hai bên, số tiền mà Công ty N đã thanh toán cho Công ty T trong việc mua bán đất cây xăng cùng toàn bộ cơ sở vật chất của cửa hàng bán lẻ xăng dầu C là 1.932.000.000đ (như đã thống kê cụ thể ở phần trên). Số tiền còn lại Công ty N sẽ thanh toán sau khi Công ty T hoàn tất thủ tục được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đúng như cam kết về tiến độ thanh toán của bản thỏa thuận mua bán). Đồng thời, Công ty N cũng đã tiếp nhận mặt bằng cùng toàn bộ cơ sở vật chất của Cửa hàng bán lẻ xăng dầu C từ Công ty T. Năm 2016 tiến hành sửa chữa, cải tạo hết 500.000.000đ (Giấy phép sửa chữa, cải tạo công trình số 04/GPSC . UBND do UBND huyện Ba Vì cấp ngày 18/01/2016).

3. Bên bán (Công ty T) chưa thực hiện theo thỏa thuận Hợp đồng - Không có lý do chính đáng để hủy Hợp đồng: Công ty T do bà Nguyễn Thị Xuyên là người đại diện theo pháp luật chưa thực hiện theo Biên bản thỏa thuận ký ngày 20/01/2015 và Giấy cam kết ngày 13/3/2015 của cá nhân bà Nguyễn Thị Xuyên. Cụ thể

- Chưa làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất thổ cư theo 03 Hợp đồng giao đất dịch vụ có tổng diện tích đất thổ cư 270m^2.

- Chưa làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1.774m^2 là đất sản xuất kinh doanh thời hạn thuê 50 năm, trong đó có ít nhất 10% diện tích đất ở, còn lại là đất thuê 50 năm. Do Công ty T chưa làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trên, nên chưa thể làm thủ tục công chứng sang tên chủ sở hữu, sử dụng là Công ty N đối với toàn bộ đất và tài sản trên đất của cửa hàng bán lẻ xăng dầu C nêu trên.

Bởi vậy Công ty N chưa thanh toán nốt số tiền chuyển nhượng cửa hàng bán lẻ xăng đầu còn lại cho Công ty T.

Quan điểm của Công ty N:

- Yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (cây xăng) tại thôn Bài Nha, xã C, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Xuyên theo biên bản thỏa thuận ngày 20/01/2015.

- Nếu trong trường hợp phải hủy hợp đồng thì đề nghị Tòa án xác định đây là Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Công ty T phải hoàn trả lại cho Công ty N toàn bộ số tiền 1.932.000.000đ và lãi suất theo quy định từ thời điểm ngày 27/01/2015. Công ty T phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng mua bán. Các công trình xây dựng mà Công ty N đã sửa chữa, đầu tư tổng là 343.418.000đ *(Ba trăm bốn mươi ba triệu, bốn trăm mười tám nghìn đồng)* yêu cầu Công ty T phải hoàn trả số tiền này (một số các phần chi phí: Giấy phép sửa chữa, cải tạo cây xăng, đề án môi trường, phòng cháy chữa cháy do bà Xuyên làm nhà lên phần bể sai so với thiết kế ban đầu, chi phí đổi giấy đủ điều kiện kinh doanh xăng dầy khi chưa hoàn thiện thủ tục, trả tiền biển vẫy, đèn led và đường ống, chi trả camera, điện thoại, internet, gạch, cát, xây bể nước phòng cháy chữa cháy và gạch ốp làm bếp nấu trong nhà, các phần chi phí này bên Công ty N không có hóa đơn).

- Về chi phí tố tụng: Công ty N không chấp nhận hoàn trả cho Công ty T số tiền 7.000.000đ.

- Về án phí: Công ty N đề nghị giải quyết theo quy định về án phí.

** UBND xã C, UBND huyện Ba Vì có quan điểm:* Ủy ban nhân dân xã C không biết các thỏa thuận được ký kết giữa Công ty T và Công ty N. Qua kiểm tra sổ sách và các tài liệu lưu trữ tại Ủy ban nhân dân xã C xác định: Diện tích đất 1.222m^2 , thuộc tờ bản đồ số 4 gồm các thửa 623, 673, 672, 672+673, 671 tại xã C, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/01/2008, số vào sổ cấp GCN: 00553A/QSDĐ-CT-CN mang tên bà Nguyễn Thị Xuyên, nguồn gốc là do bà Xuyên nhận chuyển nhượng từ các chủ sử dụng khác, mục đích sử dụng để sản xuất nông nghiệp. Kiểm tra tài liệu bản đồ 299 được thiết lập năm 1986 lưu tại UBND xã C cho thấy các thửa đất 623, 673, 672, 672+673, 671 không ghi tên người sử dụng đất, riêng thửa 623 ở vị trí khác, không liền với các thửa 673, 672, 672+673, 671. Gia đình bà Nguyễn Thị

Xuyên xác nhận hiện đang sử dụng ổn định các thửa đất liền kề 673, 672, 672+673, 671 và không rõ vị trí thửa đất 623, trên tài liệu bản đồ cũng không thể hiện tên chủ sử dụng đối với thửa đất này. Ngoài các thửa đất trên, gia đình bà Nguyễn Thị Xuyên được giao đất theo hợp đồng giao đất làm dịch vụ ngày 28/02/1995 đứng tên ông Đặng Văn Đức (chồng bà Nguyễn Thị Xuyên) diện tích 50m^2 và bà Xuyên có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dịch vụ từ nhiều hộ gia đình khác, tổng diện tích đất dịch vụ của gia đình bà Xuyên hiện nay là 270m^2. UBND xã C không nắm được tên cũng như việc giao dịch chuyển nhượng giữa các hộ dân vì các bên không qua chính quyền địa phương. Năm 1995 UBND xã C có giao đất làm dịch vụ cho một số hộ dân, hiện nay tại UBND xã không còn lưu trữ danh sách các hộ dân được giao đất làm dịch vụ. Nay quan điểm của UBND xã C và Ủy ban nhân dân huyện Ba Vì là: Diện tích đất được giao theo các hợp đồng giao đất làm dịch vụ năm 1995 chưa có kế hoạch cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Xuyên cũng chưa làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng. Ngoài ra, diện tích đất 1.222m^2 , thửa đất 623, 673, 672, 672+673, 671, tờ bản đồ 04, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Xuyên cấp ngày 23/01/2008, mục đích sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, thời hạn sử dụng tháng 10 năm 2013 nay thời hạn sử dụng đã hết, diện tích đất trên chưa được UBND huyện Ba Vì gia hạn quyền sử dụng đất với lý do hộ bà Xuyên đã vi phạm luật đất đai là đổ đất san lấp lên đất sản xuất nông nghiệp.

Ông Đoàn Mạnh Trung, bà Trịnh Thị Điệp thống nhất trình bày: Ngày 28/02/1995 ông Trung được Ủy ban nhân dân xã C giao đất làm dịch vụ với diện tích 50m^2 (chiều rộng 5 mét, chiều sâu 10 mét) tại thôn Bài Nha, xã C, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội để làm ăn kinh doanh. Tuy nhiên gia đình không có nhu cầu sử dụng diện tích đất này nên ông Trung, bà Điệp đã thống nhất chuyển nhượng diện tích đất này cho bà Nguyễn Thị Xuyên và các bên có ký kết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2003 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C. Ông Trung, bà Điệp xác nhận việc chuyển nhượng diện tích đất trên là thực hiện xong, bà Nguyễn Thị Xuyên đã sử dụng ổn định cho đến nay, ông Trung, bà Điệp không có yêu cầu đề nghị gì đối với bà Nguyễn Thị Xuyên. Do tuổi đã cao nên ông Trung, bà Điệp xin được vắng mặt khi Tòa án triệu tập.

Ông Vũ Văn Thìn trình bày: Ông Thìn được Hợp tác xã C giao đất canh tác tại thửa số 671, diện tích 480m^2 , tờ bản đồ 04 tại thôn Bài Nha, xã C (ông không nhớ cụ thể thời gian). Do không tiện vị trí canh tác nên ông và bà Nguyễn Thị Xuyên đã thống nhất đổi diện tích đất canh tác cho nhau, theo thỏa thuận: bà Xuyên nhận diện tích đất 480m ^{2} tại

thửa số 671tờ bản đồ 04 , còn ông Thìn nhận diện tích 500m ^{2} (không nhớ số thửa, tờ bản đồ, thuộc thôn Bài Nha) là đất canh tác của bà Xuyên. Việc trao đổi này hai bên đã thực hiện xong, bà Xuyên và ông Thìn đều sử dụng ổn định đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất được hoán đổi. Nay ông Thìn không có yêu cầu, đề nghị gì, xin được vắng mặt khi Tòa án triệu tập.

Theo biên bản thẩm định ngày 09 tháng 12 năm 2020, định giá tài sản ngày 30/ 12/2020 Hội đồng định giá tiến hành định giá những tài sản sau:

1.Diện tích đất 1.802,5m^2 tại thôn Bài Nha, xã C, huyện Ba Vì, Hà Nội (gồm diện tích đất 1.222m^2 đất sản xuất nông nghiệp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 743877 được cấp ngày 23/01/2008 đứng tên bà Nguyễn Thị Xuyên ; diện tích 270m^2 hợp đồng giao khoán đất làm dịch vụ ngày 28/02/1995 đứng tên ông Đặng Văn Đức, ông Đoàn Mạnh Trung, hợp giao khoán đất làm dịch vụ ngày 10/01/1995 đứng tên ông Đặng Văn Đức) hiện bà Nguyễn Thị Xuyên đang quản lý.

Theo giá nhà nước quy định tại Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố Hà Nội có giá 108.000đ/m^2 x 1.802,5 m^2 = 194.670.000đ *(Một trăm chín mươi tư triệu sáu trăm bày mươi nghìn đồng).*

Theo giá thị trường tại thời điểm tháng 12/2020 căn cứ vào một số thông tin do cán bộ và nhân dân thôn cung cấp có giá trị như sau: diện tích 1.802,5 m^2 x 1.200.000đ/m^2 = 2.163.000.000đ *(Hai tỷ một trăm sáu mươi ba triệu đồng).*

2. Tài sản trên đất gồm:

-01 nhà cấp 4, mái lợp tole, ốp trần nhựa, nền nát gạch hoa, tường xây chỉ 220 xây dựng năm 2007, có 4 cửa ra vào, không có khu phụ, của khung nhôm kính diện tích 118m^2 có giá trị là 118m^2 x 2.278.000đ/m^2 x 13,34% = 35.858.453đ *(Ba mươi lăm triệu tám trăm năm mươi tám nghìn bốn trăm năm mươi ba đồng)*

-01 cây xăng mái lợp tole, ốp trần tole, kết cấu 4 trụ bê tông, ba cột bơm xăng, xây dựng năm 2007, diện tích 150m^2 (Ba cột bơm xăng mua năm 2007 là 145.000.000đ x 13,34% = 19.343.000 *(Mười chín triệu, ba trăm bốn mươi ba nghìn đồng)*; 150m^2 mái tole x 443.000đ/m^2 x 13,34% = 8.864.430đ *(Tám triệu tám trăm sáu mươi tư nghìn bốn trăm ba mươi đồng)*

-01 gian bếp kết cấu cửa ra vào xây gạch chín, nền lát gạch chín, xây năm 2015 diện tích 16,24m^2 có giá 16,24m^2 x 1.374.000đ/m^2 x 66,7% = 14.883.277đ *(Mười bốn triệu tám trăm tám mươi ba nghìn hai trăm bảy mươi bảy đồng)*

-01 chuồng chăn nuôi xây gạch chín 02 gian, mái lợp proximăng, chưa chát xi cát, xây dựng năm 2007, diện tích 15m^2 có giá 15m^2 x 1.374.000đ/m^2 x 13,34% = 2.749.374đ *(Hai triệu bảy trăm bốn mươi chín nghìn ba trăm bảy tư đồng)*

-01 tường bao cao 2m, dài 16m, tổng diện tích 32m^2 , xây gạch chín, tường mười bổ trụ xây năm 2007 có giá 32m^2 x 676.000đ/m^2 x 13,34% = 2.885.708đ (Hai triệu tám trăm tám mươi lăm nghìn bảy trăm linh tám đồng)

-03 bể chứa xăng dầu thể tích 70m^3 xây dựng năm 2007 có giá 70m^3 x 2.941.000đ/m^3 x 13,34% = 27.463.058đ (Hai mươi bảy triệu bốn trăm sáu ba nghìn không trăm năm tám đồng)

-01 bể nước thể tích 2m^3 xây gạch chín, xây dựng năm 2016 có giá 2m^3 x 2.941.000đ/m^3 x 73% = 4.293.860đ (Bốn triệu hai trăm chín mươi ba nghìn tám trăm sáu mươi đồng)

3. Các cây cối trên đất:

- 01 cây xoài, đường kính 25 < Ø < 30cm có giá 741.000đ
-04 cây mít đường kính Ø < 15cm có giá 400.000đ/cây, tổng 1.600.000đ
- 03 cây cau vua cao khoảng 15m, có giá 420.000đ/cây, tổng 1.260.000đ
- 01 cây cau vua cao dưới 10m, có giá 420.000đ
- 03 cây khế đừong kính Ø < 15cm, có giá 140.000đ, tổng 420.000đ
- 09 khóm chuối có buồng có giá 40.000đ/khóm, tổng 360.000đ
- 05 cây xoan đừong kính Ø < 15cm, có giá 55.000đ/cây, tổng 275.000đ
- 10 cây sưa đường kính Ø<15cm, có giá 180.000đ/cây, tổng 1.800.000đ

Công trình trên đất và tài sản, cây cối định giá căn cứ vào Thông báo số 8785/TB-STC ngày 26/12/2019 của Sở Tài Chính Hà Nội.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm 05/2021/ KDTM – ST ngày 23 tháng 12 năm 2021 của Toà án nhân dân Huyện Ba Vì đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ tổng hợp T đối với Công ty cổ phần đầu tư và thương mại dầu khí N về việc *"Tranh chấp hợp đồng kinh tế"*.

2. Tuyên các Hợp đồng kinh tế số 01 - HĐKT/2015/NP-TT ngày 20/01/2015 về việc thuê cửa hàng xăng dầu C; Hợp đồng liên kết kinh doanh số 01/LD/2015/NP-TT 20/01/2015 về việc góp vốn kinh doanh và các thỏa thuận trong Biên bản thỏa thuận ngày 20/01/2015 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa Công ty cổ phần đầu tư

thương mại và dịch vụ tổng hợp T đối với Công ty cổ phần đầu tư và thương mại dầu khí N là vô hiệu.

- Buộc Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ tổng hợp T phải thanh toán số tiền 365.263.000đ *(Ba trăm sáu mươi năm triệu, hai trăm sáu mươi ba nghìn đồng)* cho Công ty cổ phần đầu tư và thương mại dầu khí N.

- Buộc Công ty cổ phần đầu tư và thương mại dầu khí N phải có trách nhiệm trả lại cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ Tổng hợp T các loại: Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh xăng dầu cấp ngày 25/12/2012 do Sở Công thương – Uỷ ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp cho doanh nghiệp Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ Tổng hợp T (bản gốc) , Giấy chứng nhận đủ điều kiện phòng cháy chữa cháy cấp ngày 24/12/2007 do Bộ Công an tỉnh Hà Tây cấp Cửa hàng xăng dầu C thuộc Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ Tổng hợp T (bản gốc) , giấy phép môi trường ngày 19/3/2015 của UBND huyện Ba Vì, Hà nội(bản gốc), giấy chứng nhận kiểm định cột bơm, quyển sơ đồ thiết kế cửa hàng xăng dầu T (bản gốc).

- Kể từ ngày 24/12/2021 Công ty cổ phần đầu tư và thương mại dầu khí N phải tiếp tục thanh toán tiền thuê cây xăng cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ Tổng hợp T 20.000.000đ/ tháng cho đến khi bàn giao đất và cây xăng cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ Tổng hợp T.

3.Về chi phí tố tụng: Buộc Công ty cổ phần đầu tư và thương mại dầu khí N phải hoàn trả số tiền 7.000.000đ (Bảy triệu đồng) cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ tổng hợp T.

4.Về án phí: Công ty cổ phần đầu tư và thương mại dầu khí N phải nộp 3.000.000đ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và 3.000.000đ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Công ty cổ phần đầu tư và thương mại dầu khí N đã nộp số tiền 3.000.000đ theo biên lai số 00502 ngày 15/12/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Vì,nay được khấu trừ số tiền án phí phải nộp. Nay Công ty cổ phần đầu tư và thương mại dầu khí N còn phải nộp tiếp số tiền 3.000.000đ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ tổng hợp T số tiền 3.000.000đ đã nộp theo biên lai thu số 00268 ngày 24/9/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm :

- Công ty T kháng cáo đề nghị: Công ty N tự cải tạo sửa chữa Cửa hàng xăng dầu C do vậy Công ty N tự chịu mọi chi phí , Công ty T không đồng ý trả ½ giá trị sửa chữa.

- Công ty N kháng cáo đề nghị: Thực chất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng Cửa hàng xăng dầu C trên khoảng 2044m^2 đất tại thôn Bài Nha, xã C, huyện Ba Vì, Hà Nội . Do vậy buộc Công ty T phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng, không đồng ý trả lại Cửa hàng xăng dầu trên diện tích đất.

Tại cấp phúc thẩm:

Công ty T trình bày : Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất nông nghiệp và tài sản cây xăng, tuy nhiên nếu không làm được thủ tục chuyển nhượng thì hai bên thỏa thuận là thuê. Khi chuyển nhượng hai bên đều biết là đất nông nghiệp đã hết thời hạn sử dụng, bà Xuyên đã giao toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty N, do vậy Công ty T không chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường của Công ty N. Công ty T đã bàn giao toàn bộ cây xăng cho Công ty N kinh doanh từ tháng 1/2015 đến nay. Công ty N kinh doanh ổn định từ đó đến nay, nếu Công ty N cho rằng kinh doanh thua lỗ thì trả lại cho Công ty T. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Công ty N:

- Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (cây xăng) tại thôn Bài Nha, xã C, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Xuyên theo biên bản thỏa thuận ngày 20/01/2015.

- Nếu trong trường hợp phải hủy hợp đồng thì đề nghị Tòa án xác định đây là Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Công ty T phải hoàn trả lại cho Công ty N toàn bộ số tiền 1.932.000.000đ và lãi suất theo quy định tính từ thời điểm ngày 27/01/2015. Công ty T phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do vi phạm thỏa thuận mua bán. Công ty N yêu cầu Công ty T phải hoàn trả số tiền đã sửa chữa, đầu tư Cửa hàng xăng dầu với tổng chi phí là 343.418.000đ.

- Nếu trong trường hợp Tòa án vẫn xác định việc hai bên thỏa thuận thuê Cửa hàng xăng dầu có hiệu lực thì đề nghị do ảnh hưởng của dịch COVID nên Cửa hàng kinh doanh bị thua lỗ đề nghị giảm tiền thuê xuống 10.000.000đ/tháng.

- Sau khi ký kết Thỏa thuận bà Xuyên vi phạm thỏa thuận không thực hiện hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy đề nghị Tòa án tạm giao đất cho Công ty N.

- Trong số tiền 1.932.000.000đ mà Công ty T đã nhận có 1.430.000.000đ là tiền riêng của ông Khoa đề nghị Tòa án xem xét.

- Về chi phí tố tụng: Công ty N không chấp nhận hoàn trả cho Công ty T số tiền 7.000.000đ.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội có quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

+ Đối với kháng cáo của Nguyên đơn: Trong quá trình quản lý và sử dụng tại Cửa hàng xăng dầu C Công ty N có sửa chữa cải tạo đối với Cửa hàng xăng dầu là hợp pháp, do vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty T phải trả cho Công ty N ½ khoản tiền sửa chữa 197.193.000đồng là có căn cứ.

+ Đối với kháng cáo của Bị đơn: Trong quá trình giải quyết vụ kiện, Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và đề nghị trong trường hợp phải hủy hợp đồng thì đề nghị Nguyên đơn phải trả cho Bị đơn số tiền 1.932.000.000đ và lãi suất theo quy định tính từ 27/1/2015 và bồi thường các công trình xây dựng mà bị đơn đã sửa chữa, đầu tư với số tiền 343.418.000đ. Đây là yêu cầu phản tố của Bị đơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu Nguyên đơn làm Đơn phản tố và nộp tạm ứng án phí đối với yêu cầu này, nhưng lại buộc bị đơn nộp 3.000.000đ án phí do yêu cầu phản tố không được chấp nhận là không phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm không buộc Nguyên đơn phải chịu án phí phần bị đơn được chấp nhận là vi phạm khoản 4,5 điều 26 Nghị quyết 326/2016 về án phí, lệ phí.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định Biên bản thỏa thuận và các Hợp đồng do Công ty N và Công ty T ký kết ngày 20/1/2015 đều là giả tạo nhằm che dấu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Đối tượng của giao dịch chuyển là toàn bộ tài sản gắn liền với đất mà các thửa đất bà Xuyên chuyển nhượng chưa được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất. Khi tham gia giao kết hợp đồng và biên bản

thỏa thuận các bên đều biết nguồn gốc đất và tài sản do đó không bên nào phải bồi thường theo quy định tại điều 411 Bộ luật dân sự 2005 như cấp sơ thẩm đã nhận định.

Tại mục 9 Biên bản thỏa thuận ngày 20/1/2015 các bên thỏa thuận về việc thuê khi hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được. Tòa án cấp sơ thẩm đã đối trừ số tiền thuê từ 1/2/2015 đến khi xét xử sơ thẩm là có căn cứ.

Bị đơn xuất trình Giấy cam kết ngày 19/3/2015 của bà Xuyên cam kết có nhận của Công ty N số tiền 400.000.000đ và cam kết cuối quý 2/2015 sẽ hoàn thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu không sẽ bị phạt 50% số tiền trên. Như phân tích ở trên giao dịch chuyển nhượng vô hiệu, bị đơn không đề nghị giải quyết yêu cầu phạt trên do vậy sau này có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị : Không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn, chấp nhận 1 phần kháng cáo của bị đơn về tố tụng, sửa bản án như phân tích ở trên.

Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm, bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- ***Về thủ tục tố tụng*** : Đơn kháng cáo của Công ty T và Công ty N trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

- ***Về nội dung***:

1/ Đối với Hợp đồng liên kết kinh doanh số 01/LD/2015/NP-TT ngày 20/01/2015 :

Ngày 20/01/2015, Công ty T do bà Nguyễn Thị Xuyên đại diện và Công ty N do ông Nguyễn Duy Việt Khoa đại diện ký kết Biên bản thoả thuận với nội dung : Công ty T chuyển nhượng Công ty N toàn bộ tài sản trên đất của Cửa hàng xăng dầu C trên 2044m^2 đất tại thôn Bài Nha, xã C, huyện Ba Vì, Hà Nội.

Để thực hiện Thỏa thuận nêu trên cùng ngày Công ty T do bà Nguyễn Thị Xuyên đại diện và Công ty N do bà Phạm thị Thanh Hải đại diện ký kết Hợp đồng liên kết kinh doanh số 01/LD/2015/NP-TT với nội dung : " *Hai bên bỏ vốn như nhau để liên kết đồng kinh doanh xăng dầu tại Cửa hàng xăng dầu C*".

Theo quy định tại Điều 129 BLDS 2005: *"Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này"* .

Căn cứ vào lời khai của hai bên đương sự, Công văn trả lời của Sở công thương Thành phố Hà Nội đều thể hiện: Công ty T do bà Nguyễn Thị Xuyên đại diện và Công ty N do bà Phạm thị Thanh Hải đại diện ký kết Hợp đồng liên kết kinh doanh số 01/LD/2015/NP-TT ngày 20/1/2015 với nội dung hai bên liên kết kinh doanh tại Cửa hàng xăng dầu C, nhưng trong thực tế hai bên không liên kết kinh doanh như thỏa thuận mà mục đích của việc hai bên ký hợp đồng nêu trên là để hợp pháp hóa việc Công ty N xin cấp Giấy chứng nhận kinh doanh xăng dầu tại Sở công thương, thấy rằng các bên ký kết Hợp đồng với mục đích giả tạo che giấu cho giao dịch chuyển nhượng là vi phạm Điều 129 BLDS 2005, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng liên kết kinh doanh số 01/LD/2015/NP-TT ngày 20/1/2015 là vô hiệu, không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch là có căn cứ, nên chấp nhận.

2/ Đối với Biên bản thỏa thuận ngày 20/1/2015:

2.1/ Về hình thức của Biên bản:

Ngày 20/01/2015, Công ty T do bà Nguyễn Thị Xuyên đại diện và Công ty N do ông Nguyễn Duy Việt Khoa đại diện ký kết Biên bản thoả thuận với nội dung: Bà Nguyễn Thị Xuyên chuyển nhượng Công ty N khoảng 2044m2 đất nông nghiệp, Công ty T chuyển nhượng Công ty N toàn bộ tài sản trên đất của Cửa hàng xăng dầu C tại thôn Bài Nha, xã C, huyện Ba Vì, Hà Nội để Công ty N kinh doanh tại Cửa hàng xăng dầu C nói trên.

Xét thấy Thỏa thuận nêu trên có 2 nội dung là chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nhưng Biên bản thỏa thuận không được công chứng, chứng thực là vi phạm điều 134, khoản 2 điều 689 Bộ luật dân sự 2005. Trong thực tế hai bên vẫn đang trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Hợp đồng chưa thực hiện xong do vậy Thỏa thuận nêu trên vô hiệu theo điều 134, khoản 2 điều 689 Bộ luật dân sự 2005.

- Về chủ thể của Thỏa thuận: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ lời khai của các bên xác định Bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Xuyên và Công ty T do bà Xuyên là đại diện và Bên nhận chuyển nhượng là Công ty N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty N có lời khai cho rằng số tiền 1.430.000.000đồng ông Nguyễn Duy Việt Khoa chuyển cho Công ty T là tiền riêng của cá nhân ông Khoa không phải là tiền của Công ty N. Xét thấy, Công ty N gồm bà Phạm thị Tuyết Mai – Chủ tịch Hội đồng quản trị (bà Mai là chị gái bà Phạm Thị Thanh Hải), bà Phạm Thị Thanh Hải là Giám đốc, ông Nguyễn Duy Việt Khoa là Phó giám đốc, ông Nguyễn Duy Việt Khoa và bà Phạm Thị Thanh Hải là hai vợ chồng, như vậy Thành viên Công ty N đều có quan hệ ruột thịt. Bà Phạm Thị Thanh Hải nhận ủy quyền của ông Nguyễn Duy Việt Khoa tham gia tố tụng tại Tòa án, tại Giấy khai ngày 7/10/2020 (bút lục số 79), Văn bản ý kiến (bút lục số 87), Biên bản đối chất (bút lục số 167), Biên bản hòa giải (bút lục số 266), Biên bản phiên tòa (bút lục số 328) bà Hải trình bày: " *Công ty N đã thanh toán cho Công ty T số tiền 1.932.000.000 đồng* ", như vậy trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông Nguyễn Duy Việt Khoa và Công ty N do bà Hải đại diện đều khai nguồn gốc số tiền 1.932.000.000đồng là của Công ty N, do vậy tại cấp phúc thẩm bà Hải thay đổi lời khai là không có căn cứ để chấp nhận. Hơn nữa căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thấy rằng ngày 27/1/2015 ông Khoa nộp vào tài khoản của Công ty T số tiền 600.000.000đồng ghi rõ nội dung chuyển tiền mua cây xăng C, ông Khoa là Cổ đông, Phó giám đốc Công ty N. Ngày 2/2/2015 bà Xuyên nhận số tiền 400.000.000đ theo Phiếu chi PC344 của Công ty N, ngày 19/3/2015 bà Nguyễn Thị Hồng Quế nhân viên Công ty N giao cho bà Nguyễn Thị Xuyên số tiền 400.000.000đ, Ngày 30/1/2015 bà Xuyên nhận từ bà Hải 20.000.000đ, Ngày 27/10/2015 bà Xuyên nhận 10.000.000đ (có ký sổ) do vậy việc ông Khoa thay đổi lời khai cho rằng số tiền 1430.000.000đ là tiền riêng là không có căn cứ để chấp nhận, nếu sau này giữa cá nhân ông Khoa và Công ty N có tranh chấp về khoản tiền nêu trên sẽ được giải quyết bằng vụ án khác, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền 1.932.000.000đồng là của Công ty N là có căn cứ.

2.2/ Về nội dung của Thỏa thuận:

2.2.1/ Về nguồn gốc đất nông nghiệp:

- Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của các bên đương sự thể hiện:

* Ngày 23/01/2008, Ủy ban nhân dân huyện Ba Vì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI743877, số vào sổ cấp GCN: 00553A/QSDĐ-CT-CN đứng tên bà Nguyễn Thị Xuyên đối với diện tích 1.222m^2 đất sản suất nông nghiệp đối với các thửa 623, 673, 672, 672+673, 671 tờ bản đồ số 4 tại thôn Bài Nha, xã C, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội, thời hạn sử dụng đến tháng 10 năm 2013.

* Ủy ban nhân dân xã C và Ủy ban nhân dân huyện Ba Vì cho biết: " *diện tích 1.222m^2 đất thửa 623, 673, 672, 672+673, 671 tờ bản đồ số 4 Giấy chứng nhận đứng tên bà Nguyễn Thị Xuyên cấp ngày 23/01/2008, mục đích sử dụng đất sản xuất nông nghiệp , thời hạn sử dụng đến tháng 10 năm 2013 nay thời hạn sử dụng đã hết , diện tích đất nêu trên chưa được Ủy ban nhân dân huyện Ba Vì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do hộ bà Nguyễn Thị Xuyên đã tự ý đổ đất lên đất sản xuất nông nghiệp*".

Căn cứ vào các tài liệu và trích dẫn nêu trên thấy rằng diện tích 1.222m^2 đất sản suất nông nghiệp tại các thửa 623, 673, 672, 672+673, 671 tờ bản đồ số 4 tại thôn Bài Nha, xã C, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 743877 do UBND Huyện Ba Vì cấp ngày 23/1/2008 thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Xuyên, tuy nhiên từ tháng 11/2013 đến nay thời hạn sử dụng đất đã hết, Ủy ban nhân dân huyện Ba Vì chưa gia hạn và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đối với diện tích 1.222m^2 đất nêu trên, do vậy việc ngày 20/1/2015 bà Nguyễn Thị Xuyên và Công ty N thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 1.222m^2 đất nêu trên là vi phạm khoản 1 điều 168, điểm a, d khoản 1 điều 188 Luật đất đai : " *Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, ...khi có Giấy chứng nhận, Trong thời hạn sử dụng đất*".

Khoản 2,3 điều 191 Luật đất đai 2013 quy định: " *2.Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa.3. Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa*"

Tại phiên tòa UBND xã C có ý kiến, diện tích đất nông nghiệp mà các bên đang có tranh chấp là đất trồng lúa, do vậy căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các tài liệu có trong hồ sơ thấy rằng việc Công ty N , hoặc cá nhân ông Nguyễn Duy Việt Khoa không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, do vậy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 1.222m^2 đất nông nghiệp nêu trên nêu trên giữa bà Nguyễn Thị Xuyên và Công ty N là vi phạm điều cấm của Pháp luật được quy định tại khoản 2,3 điều 191 Luật đất đai 2013, điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005 nên Thỏa thuận ngày 20/1/2015 bị vô hiệu và không phát sinh hiệu lực.

Công ty N nộp Bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND Huyện Ba Vì cấp cho Hộ bà Nguyễn Thị Xuyên 3060 m^2 đất có mục đích sử dụng hai lúa và một lúa, thời hạn sử dụng đất đến 2013, Biên bản thỏa thuận ngày 20/1/2015 các bên thỏa

thuận chuyển nhượng 552 m^2 đất nông nghiệp, nhưng không ghi số thửa và số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vậy không xác định được đối tượng mà các bên thỏa thuận là thửa đất nào, diện tích bao nhiêu m^2, ở vị trí nào, tuy nhiên như phân tích ở trên việc bà Nguyễn Thị Xuyên và Công ty N thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 552 m^2 đất nông nghiệp trồng lúa tại Biên bản thỏa thuận ngày 20/1/2015 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của Pháp luật được quy định tại Khoản 2,3 điều 191 Luật đất đai và điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005, nên không phát sinh hiệu lực.

2.2.2/ Về nguồn gốc dịch vụ:

- Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của các bên đương sự thể hiện:

- Hợp đồng giao đất dịch vụ ngày 28/2/1995 của UBND xã C giao cho ông Đặng Văn Đức diện tích 50m^2 ; Hợp đồng giao đất dịch vụ ngày 10/01/1995 của UBND xã C giao cho ông Đặng Văn Đức diện tích 170m^2 , thấy rằng ông Đặng Văn Đức là chồng bà Nguyễn Thị Xuyên đã mất năm 1998, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Nguyễn Thị Xuyên và các con Đặng Văn Đức, Đặng Văn Huy, Đặng Huy Hoàng là người đang trực tiếp sử dụng diện tích đất dịch vụ nêu trên là có căn cứ, nên chấp nhận. Hợp đồng giao đất dịch vụ ngày 10/01/1995 của UBND xã C giao cho ông Đoàn Mạnh Trung diện tích 50m^2, Ngày 3/11/2003 ông Đoàn Mạnh Trung chuyển nhượng 50m^2 đất dịch vụ nêu trên cho bà Nguyễn Thị Xuyên có xác nhận của UBND xã C. Xét thấy tại Tòa án cấp sơ thẩm ông Đoàn Mạnh Trung xác nhận việc mua bán giữa hai bên đã xong không có tranh chấp, đến thời điểm hiện tại Ủy ban nhân dân xã C, UBND huyện Ba Vì không có văn bản thu hồi, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Nguyễn Thị Xuyên và các con Đặng Văn Đức, Đặng Văn Huy, Đặng Huy Hoàng đang sử dụng diện tích 270m^2 đất dịch vụ nêu trên là có căn cứ, nên chấp nhận.

Ủy ban nhân dân xã C, UBND huyện Ba Vì cho biết (Bút lục 151, 145) : " *Năm 1995 Ủy ban nhân dân xã C giao đất dịch vụ cho các hộ, thực tế diện tích đất được giao theo các Hợp đồng giao đất làm dịch vụ năm 1995 chưa có kế hoạch cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* ".

Như vậy căn cứ vào các tài liệu nêu trên đủ cơ sở kết luận bà Nguyễn Thị Xuyên đang quản lý và sử dụng 270m^2 đất được giao làm dịch vụ không có tranh chấp. Tuy nhiên bà Nguyễn Thị Xuyên và các con Đặng Văn Đức, Đặng Văn Huy, Đặng Huy Hoàng chưa được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với 270m^2 đất nêu trên.

Do vậy việc ngày 20/01/2015, Bà Nguyễn Thị Xuyên và Công ty N thoả thuận chuyển nhượng 270m ^{2} đất nêu trên khi chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là là vi phạm khoản 1 điều 168, điểm a, d khoản 1 điều 188 Luật đất đai , điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005, nên thỏa thuận chuyển nhượng 270m ^{2} đất vô hiệu và không phát sinh hiệu lực. Như đã phân tích ở trên thỏa thuận giữa Bà Nguyễn Thị Xuyên và Công ty N về việc chuyển nhượng 270m^2 đất dịch vụ và 1.222m^2 + 552 m^2 đất nông nghiệp vô hiệu, không phát sinh hiệu lực, nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty N trả lại đất cho bà Nguyễn Thị Xuyên và Công ty T trả lại cho Công ty N số tiền 1.430.000.000đồng là có căn cứ, nên chấp nhận.

2.2.3/ Về tài sản trên đất: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của các bên đương sự thể hiện : Toàn bộ tài sản trên đất tại Cửa hàng xăng dầu C gồm bể chứa dầu, 3 trụ bơm, nhà điều hành, nhà nhân viên, ….là tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty T. Tuy nhiên tài sản nêu trên nằm trên 270m^2 đất dịch vụ chưa được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận, Công ty T chưa được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận là chủ sở hữu đối với toàn bộ tài sản trên đất nêu trên, do vậy việc Công ty T và Công ty N thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên đất của Cửa hàng xăng dầu C là không phù hợp với pháp luật là vi phạm khoản 1 điều 429, điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005, nên không phát sinh hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty N trả Công ty T tài sản trên đất của Cửa hàng xăng dầu C và Công ty T trả cho Công ty N 502.000.000đ là có căn cứ, nên chấp nhận.

Như những phân tích trên thỏa thuận giữa Công ty T và Công ty N thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên đất của Cửa hàng xăng dầu C và thỏa thuận giữa Bà Nguyễn Thị Xuyên và Công ty N về việc chuyển nhượng chuyển nhượng 270m ^{2} đất dịch vụ và 1.222m^2 + 552 m^2 đất nông nghiệp là vô hiệu nên không phát sinh hiệu lực là có căn cứ , và trong thực tế Bên mua mới giao 1 phần tiền cho Bên Bán, bà Xuyên vẫn đang quản lý 1 phần diện tích đất, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Biên bản thỏa thuận ngày 20/1/2015 là có căn cứ.

Khoản 2 điều 411 Bộ luật dân sự quy định: " *Trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được, nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện*".

Điều 9 Biên bản thỏa thuận ngày 20/1/2015 quy định: "*Nếu bên bán không thực hiện đúng cam kết về việc bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thỏa thuận 2 bên đã nêu thì việc bán phần đất nông nghiệp là sai quy định của Nhà nước và việc mua bán là không thể thực hiện được. Số tiền 1.200.000.000 đồng mà bên mua đã đặt cọc cho bên bán thì sẽ được thực hiện thành tiền thuê cửa hàng bán lẻ xăng dầu với thời hạn thuê là 10 năm bên thuê đã trả trước 05 năm(tương đương 60 tháng), giá thuê 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng chẵn)/ tháng - đã bao gồm thuế VAT*".

Như vậy tại thời điểm ngày 20/1/2015 Bà Nguyễn Thị Xuyên, Công Ty T và Công ty N hoàn toàn nhận thức và biết đối tượng mà các bên giao dịch là quyền sử dụng đất nông nghiệp thuộc trường hợp đối tượng không thể thực hiện được, nhưng các bên vẫn tiến hành giao dịch là vi phạm khoản 2 điều 411 Bộ luật dân sự 2005, thuộc trường hợp các bên không phải bồi thường cho nhau, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường của Công ty N khi giao dịch chuyển nhượng vô hiệu là có căn cứ, nên chấp nhận.

Điều 9 Biên bản thỏa thuận ngày 20/1/2015, hai bên thỏa thuận trong trường hợp không thể thực hiện được việc chuyển nhượng thì chuyển sang thỏa thuận thuê Cửa hàng , thấy rằng thỏa thuận nêu trên là phù hợp với pháp luật, phù hợp với Hợp đồng kinh tế số 01- HĐKT/2015/NP-TT ngày 20/1/2015 và phù hợp với thực tế. Trong thực tế kể từ tháng 1/2015 Công ty N đã được Công Ty T bàn giao toàn bộ Cửa hàng xăng dầu C, Công ty N kinh doanh xăng dầu suốt từ thời gian đó đến nay. Công ty N kinh doanh và hưởng lời từ hoạt động kinh doanh xăng dầu, do vậy việc hai bên thỏa thuận trong trường hợp mua bán không thành thì Công ty N trả tiền thuê cho Công ty T là phù hợp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã nhiều lần ra Quyết định yêu cầu Công ty N phải nộp các sổ sách báo cáo thu chi của Công ty N để xem xét hoạt động kinh doanh của Cửa hàng xăng dầu C nhưng Công ty N không nộp, do vậy Công ty N phải chịu trách nhiệm về việc không nộp đầy đủ tài liệu chứng cứ cho Tòa án, Tòa án sẽ căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ để giải quyết theo quy định của Pháp luật.

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền thương mại số 01/NQTM/MPP-NGPHAT được ký kết giữa Công ty N và Công ty TNHH MTV kinh doanh thương mại xăng dầu MIPEC thể hiện : " *Thù lao Bên B được hưởng là khoản chênh lệch giữa giá bản lẻ niêm yết do Bên A quy định và giá Bên A bán cho Bên B (giá thanh toán)*" . Căn cứ vào Công

văn số 39/MPP ngày 31/8/2022 của Công ty TNHH MTV kinh doanh thương mại xăng dầu MIPEC thể hiện khối lượng xăng dầu Công ty N bán ra lớn phù hợp với doanh thu thể hiện trong Báo cáo tài chính của Công ty N. Trong Báo cáo tài chính của Công ty N không thể hiện việc kinh doanh xăng dầu bị thua lỗ, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận thỏa thuận của hai bên buộc Công ty N phải trả cho Công ty T số tiền thuê 20.000.000đ/tháng kể từ tháng 1.2015 đến khi xét xử sơ thẩm = 1.655.333.000đồng là có căn cứ, do vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty N về việc không đồng ý trả số tiền thuê nêu trên.

4/ Trong quá trinh kinh doanh tại Cửa hàng bán lẻ xăng dầu C, Công ty N có mua sắm, cải tạo sửa chữa một số hạng mục công trình có hóa đơn gồm: mua tủ hồ sơ két sắt: 3.900.000 đồng; mua bộ bình chuẩn đo xăng dầu phục vụ cho trạm xăng: 4.180.000 đồng; làm cửa nhôm trần phòng ngủ cho trạm trưởng, phòng làm việc nhân viên và làm lại phần tôn mái che: 46.750.000 đồng; lắp 04 mắt camera trên trạm và đầu ổ đĩa ghi: 6.490.000 đồng; mua máy phát điện: 19.000.000 đồng; mua ắc quy: 5.401.000 đồng; hệ thống thu hồi hơi xăng: 19.800.000 đồng; thay bộ điện tử cột bơm xăng: 12.650.000 đồng x 3 cột = 37.950.000 đồng; ổn áp Standa: 13.000.000 đồng; hệ thống đèn điện nhân công: 40.722.000 đồng. Tổng chi phí có hóa đơn là: 197.193.000 đồng*(Một trăm chín mươi bảy triệu một trăm chín mươi ba nghìn đồng)*.

Thấy rằng, Công ty N đã trả tiền thuê Cửa hàng xăng dầu cho Công ty T, do vậy Công ty N yêu cầu Công ty T trả 197.193.000 đồng là có căn cứ, nên chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận số tiền Công ty N chi không có hóa đơn là phù hợp, nên chấp nhận. Do chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện nên Công ty T phải chịu 7.000.0000đồng chi phí tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty N cho rằng bà Xuyên đã không thực hiện việc hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất là vi phạm thỏa thuận, căn cứ vào Kết luận thanh tra số 900/KL-STNMT ngày 18/5/2017 và các tài liệu khác có trong hồ sơ thể hiện từ năm 2016 Công ty T đã thực hiện việc kê khai thuê đất và đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, tuy nhiên đến nay chưa xong, do vậy việc Công ty N cho rằng bà Xuyên đã không thực hiện việc hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo thỏa thuận là không có căn cứ để chấp nhận. Tại cấp phúc thẩm Công ty N yêu cầu bà Xuyên bồi thường 200.000.000đ do vi phạm cam kết, thấy rằng tại cấp sơ thẩm Công ty N không yêu cầu, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết,

do vậy cấp phúc thẩm không xem xét, nếu sau này có tranh chấp giải quyết bằng vụ án khác.

Như vậy, Công ty T, bà Nguyễn Thị Xuyên phải trả cho Công ty N số tiền đã nhận 1.932.000.000đồng và 197.193.000 đồng chi phí sửa chữa, tổng là: 2.129.193.000đồng. Công ty N phải trả cho Công ty T tiền thuê Cửa hàng xăng dầu C đến ngày xét xử sơ thẩm 1.655.333.000đồng, đối trừ nghĩa vụ Công ty T phải trả cho Công ty N số tiền 473.860.000đồng.

Từ những phân tích trên căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của Công ty T, chấp nhận 1 phần kháng cáo của Công ty N, sửa bản án sơ thẩm theo phân tích trên.

* Về án phí : Do sửa bản án sơ thẩm nên xác định lại án phí sơ thẩm. Công ty N không phải chịu án phí phúc thẩm, Công ty T phải chịu án phí phúc thẩm.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với pháp luật.

Từ những nhận định trên!

Căn cứ điều 128, 129, 134, 137, khoản 2 điều 411, khoản 2 điều 689 Bộ luật dân sự 2005.

Căn cứ khoản 1 điều 168, điểm a, d khoản 1 điều 188, khoản 2,3 điều 191 Luật đất đai 2013

Căn cứ điều 147, điều 148, khoản 2 điều 308, điều 313, 349 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ điều 26, điều 29 Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm,thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

Xử : Chấp nhận 1 phần kháng cáo của Công ty cổ phần đầu tư và thương mại dầu khí N. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ tổng hợp T.

Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm 05/2021/ KDTM – ST ngày 23 tháng 12 năm 2021 của Toà án nhân dân Huyện Ba Vì và quyết định như sau:

1. Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ tổng hợp T đối với Công ty cổ phần đầu tư và thương mại dầu khí N về việc *"Tranh chấp hợp đồng kinh tế"*.

2. Tuyên các Hợp đồng kinh tế số 01 - HĐKT/2015/NP-TT ngày 20/01/2015 về việc thuê cửa hàng xăng dầu C; Hợp đồng liên kết kinh doanh số 01/LD/2015/NP-TT 20/01/2015 về việc góp vốn kinh doanh và các thỏa thuận trong Biên bản thỏa thuận ngày 20/01/2015 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ tổng hợp T đối với Công ty cổ phần đầu tư và thương mại dầu khí N là vô hiệu.

- Buộc Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ tổng hợp T phải thanh toán số tiền 473.860.000đồng *(Bốn trăm bảy mươi ba triệu, tám trăm sáu mươi nghìn đồng)* cho Công ty cổ phần đầu tư và thương mại dầu khí N.

- Buộc Công ty cổ phần đầu tư và thương mại dầu khí N phải có trách nhiệm trả lại cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ Tổng hợp T các loại: Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh xăng dầu cấp ngày 25/12/2012 do Sở Công thương – Uỷ ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp cho doanh nghiệp Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ Tổng hợp T (bản gốc) , Giấy chứng nhận đủ điều kiện phòng cháy chữa cháy cấp ngày 24/12/2007 do Bộ Công an tỉnh Hà Tây cấp Cửa hàng xăng dầu C thuộc Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ Tổng hợp T (bản gốc) , giấy phép môi trường ngày 19/3/2015 của UBND huyện Ba Vì, Hà nội(bản gốc), giấy chứng nhận kiểm định cột bơm, quyển sơ đồ thiết kế cửa hàng xăng dầu T (bản gốc).

- Kể từ ngày 24/12/2021 Công ty cổ phần đầu tư và thương mại dầu khí N phải tiếp tục thanh toán tiền thuê Cửa hàng xăng dầu C cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ Tổng hợp T 20.000.000đồng/tháng cho đến khi bàn giao toàn bộ diện tích đất và các công trình, tài sản của Cửa hàng xăng dầu C cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ Tổng hợp T, bà Nguyễn Thị Xuyên.

3.Về chi phí tố tụng: Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ tổng hợp T phải chịu số tiền 7.000.000đ (Bảy triệu đồng) chi phí tố tụng.

Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

4.Về án phí: Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ tổng hợp T phải chịu 22.954.000đồng án phí sơ thẩm, 2.000.000đồng án phí phúc thẩm, được trừ vào số tiền 3.000.000đ nộp theo biên lai thu số 00268 ngày 24/9/2020 và 2.000.000đồng nộp theo biên lai thu số 59956 ngày 11/1/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội. Còn phải nộp 19.954.000đồng án phí.

Công ty cổ phần đầu tư và thương mại dầu khí N phải nộp 3.000.000đ án phí sơ thẩm được trừ vào số tiền 3.000.000đ theo biên lai số 00502 ngày 15/12/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Vì, trả lại Công ty cổ phần đầu tư và thương mại dầu khí N số tiền 2.000.000đ đã nộp theo biên lai thu số 59958 ngày 12/1/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

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 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 14/9/2022.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Nơi nhận:
- Tòa án ND Huyện Ba Vì.
- Chi cục THADS Huyện Ba Vì;
- Viên kiểm sát ND TP Hà Nội;
- Đương sự.
- Lưu.