

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LẠNG GIANG
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 02/2022/DS-ST

Ngày 18 - 01 - 2022

*V/v: “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản
gắn liền với đất thuê của Nhà nước vô hiệu”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẠNG GIANG, TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thiêm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Thành Đô

2. Ông Nguyễn Quang Vinh.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Vũ Thị Thanh Huyền – Thư ký
Tòa án nhân dân huyện LG, tỉnh BG.

Đại diện Viện kiểm sát huyện LG: Ông Trần Văn Mạnh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18/01/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện LG, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 64/2021/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2021 về việc tranh chấp Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước; theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2022/QĐST-DS ngày 06/01/2022, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Công ty TNHH TLBG

Địa chỉ: Thôn DC, xã TD, huyện LG, tỉnh BG.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Y - Chức vụ: Giám đốc. Địa chỉ: Số 412, đường NTMK, phường DK, thành phố BG, Bắc Giang. - *(Có mặt)*

*** Bị đơn:**

1. Công ty Cổ phần C

Địa chỉ trụ sở hiện nay: Thôn L, xã ND, huyện LN, tỉnh BG.

Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn D - Chức vụ: Giám đốc. Địa chỉ: Số nhà 14, tổ 19, phường M, quận H, Tp. Hà Nội - *(Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).*

2. Ông Giáp HP – Chấp hành viên - (*Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.*)

Đơn vị công tác: Chi cục Thi hành án dân sự huyện LG, tỉnh BG

Địa chỉ: Tổ dân phố Toàn Mỹ, thị trấn Vôì, huyện LG, tỉnh BG.

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

1. Văn phòng công chứng C. Đại diện theo pháp luật: ông Đỗ Đình Tụng - Chức vụ: Trưởng Văn. Địa chỉ: số 14, đường HVT, phường H, thành phố BG, Bắc Giang. phòng - (*Vắng mặt và có ý kiến đề nghị xét xử vắng mặt.*)

2. Ủy ban nhân dân tỉnh BG. Đại diện theo pháp luật: Ông Lê A - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh BG. Địa chỉ: Số 82, đường Hùng Vương, phường H, thành phố BG, tỉnh BG.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn T - Chi cục trưởng Chi cục quản lý đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BG. Địa chỉ: Số 50, Ngô Gia Tự, phường N, thành phố BG, tỉnh BG - (*Vắng mặt và có ý kiến xin xét xử vắng mặt*)

3. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1974. Địa chỉ: Khu dân cư DN, phường PT, thị xã K, tỉnh H - *Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn yêu cầu phản tố đề ngày 26/9/2021, bản tự khai và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn Công ty TNHH TLBG do bà Nguyễn Thị Y - Chức vụ: Giám đốc là người đại diện theo pháp luật trình bày:*

Ngày 10/12/2018 Công ty Cổ phần C và Công ty TNHH TLBG có ký kết Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất trên diện tích đất 6.616,5m² thuộc Thôn DC, xã TD, huyện LG, tỉnh BG đã được UBND tỉnh BG cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở với tài sản gắn liền với đất số BU 672149 ngày 04/9/2014, mang tên Công ty Cổ phần C.

Hợp đồng mua bán đã được Văn phòng công chứng C công chứng số 4236/2018/HĐGD ngày 10/12/2018. Sau khi ký hợp đồng mua bán giữa Công ty Cổ phần C và Công ty TNHH TLBG đã thực hiện xong tất cả các điều khoản trong hợp đồng, cụ thể:

Công ty Cổ phần C đã bàn giao lại toàn bộ tài sản là nhà xưởng trên đất (dãy nhà điều hành 304m², nhà xưởng sản xuất 1050m²) cho Công ty TNHH TLBG và Công ty TNHH TLBG đã trả đủ cho Công ty Cổ phần C số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) .

Ngày 10/02/2019, Công ty Cổ phần C đã có văn bản tự nguyện trả lại diện tích đất thuê 6.616,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở với tài sản gắn liền với đất số BU 672149 do UBND tỉnh BG cấp ngày

04/9/2014, mang tên Công ty Cổ phần C thuộc Thôn DC, xã TD, huyện LG, tỉnh BG cho UBND tỉnh BG để UBND tỉnh BG cho Công ty TNHH TLBG thuê lại theo quy định của pháp luật.

Đến nay, Công ty Cổ phần C đã trả lại diện tích đất nêu trên cho UBND tỉnh BG và UBND tỉnh BG đã có văn bản chấp thuận đầu tư cho Công ty TNHH TLBG ngày 26/9/2019.

Tại thời điểm Công ty Cổ phần C bán tài sản trên đất cho Công ty TNHH TLBG thì tài sản không bị thế chấp, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, không bị kê biên thi hành án. Việc mua bán giữa Công ty Cổ phần C và Công ty TNHH TLBG là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định pháp luật và được công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng C theo quy định pháp luật. Hai bên đã thực hiện xong, đầy đủ hợp đồng mua bán. Do đó việc mua bán tài sản trên đất giữa Công ty Cổ phần C và Công ty TNHH TLBG hoàn toàn hợp pháp.

Khi thực hiện hợp đồng mua bán tài sản thì Công ty Cổ phần C không phải thực hiện nghĩa vụ gì đối với ông Nguyễn Văn Hù.

Do Công ty Cổ phần C không có nhu cầu thuê đất đối với diện tích đất trên nên đã trả lại cho UBND tỉnh BG, để UBND tỉnh BG xem xét, tiến hành các thủ tục cho Công ty TNHH TLBG thuê đất. Để làm các thủ tục cho thuê đất dự án từ Công ty Cổ phần C sang Công ty TNHH TLBG thì Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh đã chủ trì phối hợp với các bên liên quan gồm Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài chính tỉnh BG, đã tiến hành thẩm định nhu cầu sử dụng đất, nhu cầu thuê đất tại xã TD, huyện LG, tỉnh BG. Hiện nay Công ty TNHH TLBG đã được chấp thuận đầu tư thực hiện dự án sản xuất gạch không nung.

Vì vậy Công ty TNHH TLBG yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất số công chứng 4236/2018/HĐGD ngày 10/12/2018 giữa Công ty Cổ phần C và Công ty TNHH TLBG được công chứng tại Văn phòng công chứng C có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, Công ty TNHH TLBG có quyền hoàn thiện các thủ tục, hồ sơ đề nghị UBND tỉnh BG và các cơ quan liên quan để xin thuê diện tích đất 6.616,5m² tại Thôn DC, xã TD, huyện LG, tỉnh BG mà Công ty Cổ phần C đã trả lại đất thuê cho UBND tỉnh BG theo quy định pháp luật.

** Tại bản tự khai ngày 09/6/2021 và các lời khai tiếp theo, bị đơn là Công ty Cổ phần C do ông Nguyễn Văn D - Chức vụ: Giám đốc là người đại diện theo pháp luật trình bày:*

Năm 2014, Công ty Cổ phần C được nhà nước chấp thuận đầu tư gạch không nung và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở với

tài sản gắn liền với đất số BU 672149 ngày 04/9/2014 mang tên Công ty Cổ phần C đối với tích đất 6.616,5m² thuộc Thôn DC, xã TD, huyện LG, tỉnh BG; Mục đích sử dụng: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; thời hạn sử dụng đến ngày 01/4/2061; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Công ty Cổ phần C đã xây dựng nhà điều hành, nhà xưởng sản xuất với diện tích xây dựng: dãy nhà điều hành 304m², nhà xưởng sản xuất 1.050m² tại diện tích đất thuê như trên. Do quá trình sản xuất gạch không nung không mang lại hiệu quả nên Công ty Cổ phần C thu hẹp sản xuất và bán toàn bộ tài sản là nhà xưởng sản xuất, dãy nhà điều hành mà Công ty xây dựng trên đất cho thuê cho Công ty TNHH TLBG. Đồng thời, Công ty Cổ phần C không có nhu cầu thuê đất đối với diện tích đất nêu trên nên đã trả lại cho UBND tỉnh BG để UBND tỉnh BG xem xét, tiến hành các thủ tục cho Công ty TNHH TLBG được thuê đất.

Ngày 10/12/2018 Công ty Cổ phần C và Công ty Thành Lộc BG có ký kết Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất trên diện tích đất 6.616,5m² thuộc Thôn DC, xã TD, huyện LG, tỉnh BG đã được UBND tỉnh BG cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở với tài sản gắn liền với đất số BU672149 ngày 04/9/2014, mang tên Công ty Cổ phần C. Hợp đồng mua bán đã được Văn phòng công chứng C công chứng số 4236/2018/HĐGD ngày 10/12/2018. Sau khi ký hợp đồng mua bán Công ty Cổ phần C và Công ty TNHH TLBG đã thực hiện xong tất cả các điều khoản trong hợp đồng, cụ thể:

Công ty Cổ phần C đã bàn giao lại toàn bộ tài sản là nhà xưởng trên đất (dãy nhà điều hành 304m², nhà xưởng sản xuất 1.050m²) cho Công ty TNHH TLBG và Công ty TNHH TLBG đã trả đủ cho Công ty Cổ phần C số tiền tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) .

Ngày 10/02/2019, Công ty Cổ phần C đã có văn bản tự nguyện trả lại diện tích đất thuê 6.616,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở với tài sản gắn liền với đất số BU 672149 do UBND tỉnh BG cấp ngày 04/9/2014, mang tên Công ty Cổ phần C thuộc Thôn DC, xã TD, huyện LG, tỉnh BG cho UBND tỉnh BG để UBND tỉnh BG cho Công ty TNHH TLBG thuê lại theo quy định của pháp luật. UBND tỉnh BG đã có văn bản chấp thuận đầu tư cho Công ty TNHH TLBG.

Tại thời điểm Công ty Cổ phần C bán tài sản trên đất cho Công ty TNHH TLBG thì tài sản không bị thế chấp, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, không bị kê biên thi hành án. Việc mua bán giữa Công ty Cổ phần C và Công ty TNHH TLBG là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định pháp luật và được công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng C theo quy định pháp luật.

Hai bên đã thực hiện xong hợp đồng mua bán. Do đó việc mua bán tài sản trên đất giữa Công ty Cổ phần C và Công ty TNHH TLBG hoàn toàn hợp pháp.

Khi thực hiện hợp đồng mua bán tài sản nêu trên thì Công ty Cổ phần C không phải thực hiện nghĩa vụ gì đối với ông Nguyễn Văn Hùng.

Vì vậy, Công ty Cổ phần C đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH TLBG. Đề nghị Tòa án công nhận “Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất số công chứng 4236/2018/HĐGD ngày 10/12/2018 được giao kết giữa Công ty Cổ phần C và Công ty TNHH TLBG đã được công chứng tại Văn phòng công chứng C có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, Công ty TNHH TLBG có quyền hoàn thiện các thủ tục, hồ sơ đề nghị UBND tỉnh BG và các cơ quan liên quan để xin thuê diện tích đất 6.616,5m² tại Thôn DC, Tân Dĩnh, Lạng Giang, Bắc Giang mà Công ty Cổ phần C đã trả lại đất thuê cho UBND tỉnh BG theo quy định của pháp luật.

** Bị đơn là ông Giáp HP – Chức vụ: Chấp hành viên. Đơn vị công tác: Chi cục Thi hành án dân sự huyện LG trình bày:*

Ông là chấp hành viên công tác tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện LG, được phân công giải quyết hồ sơ thi hành án đối với bản án dân sự phúc thẩm số 145/2019/DSPT ngày 05/12/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh BG giữa ông Nguyễn Văn Hùng và Công ty Cổ phần C. Theo nội dung bản số 145/2019/DSPT ngày 05/12/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh BG, đã buộc Công ty Cổ phần C phải thanh toán trả cho ông Nguyễn Văn Hùng số tiền vay gốc 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng) cùng lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 115.000.000 đồng (Một trăm mười lăm triệu đồng).

Ngày 10/02/2020, ông Nguyễn Văn Hùng làm đơn nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện LG yêu cầu thi hành bản án số 145/DSPT ngày 05/12/2019 của TAND tỉnh BG. Căn cứ đơn yêu cầu thi hành án và bản án, Chi cục THA dân sự huyện LG đã ra Quyết định thi hành án chủ động số 97/QĐ-CCTHADS và Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 100/QĐ-CCTHADS ngày 12/02/2020 cho thi hành: Buộc Công ty Cổ phần C phải thi hành nộp án phí dân sự sơ thẩm 115.000.000 đồng và phải trả cho ông Nguyễn Văn Hùng số tiền vay gốc cùng tiền lãi theo quyết định của bản án.

Quá trình giải quyết việc thi hành án, Chấp hành viên Chi cục THA dân sự huyện LG xác định được:

Ngày 10/12/2018, Công ty Cổ phần C đã chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất cho Công ty TNHH TLBG đối với thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BU 672149 ngày 04/9/2014,

mang tên Công ty Cổ phần C với diện tích đất 6.616,5m² Thôn DC, xã TD, huyện LG, tỉnh BG tại hợp đồng chuyển nhượng tài sản số 4236/2018/HĐGD do Văn phòng công chứng C chứng thực. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn Hùng nhận thấy đây là hành vi tẩu tán tài sản của Công ty Cổ phần C nên đã có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp ngăn chặn việc tẩu tán tài sản của Công ty Cổ phần C, tuy nhiên do không có tiền nộp tiền đặt cọc để áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên Tòa án nhân các cấp đã không ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo yêu cầu của ông Hùng.

Ngày 18/5/2020, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện LG đã ra thông báo về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu hoặc cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch số 430/TB-THADS. Ông Nguyễn Văn Hùng đã có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện LG tuyên bố giao dịch vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất số công chứng 4236/2018/HĐGD ngày 10/12/2018 được giao kết giữa Công ty Cổ phần C và Công ty TNHH TLBG được công chứng tại Văn phòng công chứng C. Tuy nhiên, đại diện theo ủy quyền của ông Hùng là ông Bùi Văn Đình mặc dù đã được triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vẫn vắng mặt mà không có lý do nên TAND huyện LG đã ra quyết định đình chỉ số 22/2020/QĐST-DS ngày 30/9/2020.

Vì vậy, theo quy định của pháp luật, ông là Chấp hành viên Chi cục THADS đã tiến hành thủ tục khởi kiện vụ án tại Tòa án.

Ngày 29/3/2021, ông làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất số công chứng 4236/2018/HĐGD ngày 10/12/2018 được giao kết giữa Công ty Cổ phần C và Công ty TNHH TLBG được công chứng tại Văn phòng công chứng C vô hiệu.

Ngày 06/5/2021, Tòa án nhân dân huyện LG đã thụ lý vụ án. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty TNHH TLBG có đơn yêu cầu phản tố với nội dung: Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện LG công nhận “Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất số công chứng 4236/2018/HĐGD ngày 10/12/2018 được giao kết giữa Công ty Cổ phần C và Công ty TNHH TLBG được công chứng tại Văn phòng công chứng C là có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, Công ty TNHH TLBG có quyền hoàn thiện các thủ tục, hồ sơ đề nghị UBND tỉnh BG và các cơ quan liên quan để xin thuê diện tích đất 6.616,5m² tại Thôn DC, xã TD, huyện LG, tỉnh BG mà Công ty Cổ phần C đã trả lại đất thuê cho UBND tỉnh BG.

Ngày 04/11/2021, Tòa án nhân dân huyện LG đã thụ lý yêu cầu phản tố của Công ty TNHH TLBG.

Xét thấy đây là yêu cầu khởi kiện tranh chấp giữa Công ty TNHH TLBG và Công ty Cổ phần C về nội dung mua bán tài sản giữa 02 công ty. Do đó, ông

có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đã nộp cho Tòa án. Đề nghị Tòa án đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông và tiếp tục giải quyết yêu cầu phản tố của Công ty TNHH TLBG.

Ông đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết đối với yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thành Lộc về việc tranh chấp Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất số công chứng 4236/2018/HĐGD ngày 10/12/2018 được giao kết giữa Công ty Cổ phần C và Công ty TNHH TLBG được công chứng tại Văn phòng công chứng C. Sau này căn cứ vào quyết định của Tòa án, Chấp hành viên có căn cứ để giải quyết hồ sơ thi hành án đối với vụ án của ông Nguyễn Văn Hùng và Công ty Cổ phần C. Do điều kiện công việc bận, ông xin phép vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải và các phiên tòa xét xử vụ án của Tòa án.

** Tại Bản trình bày quan điểm ngày 05/01/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND tỉnh BG, do ông Nguyễn Trung Lượng - Chi cục trưởng Chi cục quản lý đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BG đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Công ty Cổ phần C được UBND tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số 171/QĐ-UBND ngày 13/5/2011, ký hợp đồng thuê đất số 1342/HĐTD ngày 18/5/2011, trong đó có nội dung: Diện tích thuê đất: 6.616,5 m²; mục đích sử dụng: Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh; Thời hạn thuê đất: đến ngày 01/4/2061; Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Khi thuê đất Công ty Cổ phần C có quyền và nghĩa vụ của Bên thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 175 Luật đất đai năm 2013; khoản 4 Điều 2 Quyết định số 171/QĐ-UBND ngày 13/5/2011 của UBND tỉnh BG.

Đối với tài sản là nhà xưởng sản xuất và nhà điều hành của Công ty Cổ phần C xây dựng trên diện tích đất 6.616,5m² tại Thôn DC, Tân Dĩnh, Lạng Giang, Bắc Giang đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số BU 672149 ngày 04/9/2014 mang tên Công ty Cổ phần C được phép “Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 189 của luật này; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định” theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 175 Luật Đất đai năm 2013.

Đối với việc Công ty Cổ phần C bán tài sản là nhà xưởng sản xuất và dãy nhà điều hành cho Công ty TNHH TLBG là trường hợp mua bán tài sản gắn liền với đất. Khi Công ty Cổ phần C chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất cho bên mua tài sản thì người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo giá đất cụ thể, sử dụng đất đúng mục đích đã được

xác định trong dự án (theo khoản 3 Điều 189 Luật đất đai năm 2013); Nhà nước thu hồi đất của bên bán là Công ty Cổ phần C cho bên mua tiếp tục thuê quyền sử dụng đất.

Công ty Cổ phần C đã có văn bản trả lại đất thuê. Hiện nay, UBND tỉnh chưa thu hồi đất và chưa hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 672149 ngày 04/9/2014 mang tên Công ty Cổ phần C. Do đó Công ty Cổ phần C vẫn có quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho đến khi UBND tỉnh có quyết định thu hồi đất.

Do bận công việc cơ quan nên ông xin phép vắng mặt trong các buổi làm việc, xét xử tại Tòa án đối với vụ án này.

** Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 26/12/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng C do ông Đỗ Đình Tung - Chức vụ: Trưởng văn phòng là người đại diện theo pháp luật trình bày:*

Ngày 10/12/2018, Văn phòng công chứng C nhận được yêu cầu công chứng “Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất” giữa bên bán là Công ty Cổ phần C và bên mua là Công ty TNHH TLBG. Tài sản mua bán là nhà xưởng trên đất (dãy nhà điều hành 304m², nhà xưởng sản xuất 1.050m²) tài sản gắn liền với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 672149 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh BG cấp ngày 04/9/2014.

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

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

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

Văn phòng công chứng C xin phép được vắng mặt trong các phiên hòa giải, các phiên xử tại các phiên tòa.

** Tại biên bản ghi lời khai ngày 07/01/2022, ông Nguyễn Văn Hùng trình bày:*

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH TLBG về việc đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán tài sản, gắn liền với đất số công chứng 4326/2018/HĐGD ngày 10/12/2018 giữa Công ty TNHH TLBG với Công ty Cổ phần C. Lý do ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH TLBG là do: ông nhận thấy việc mua bán tài sản theo “Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất số công chứng 4236/2018/HĐGD ngày 10/12/2018 được giao kết giữa Công ty Cổ phần C và Công ty TNHH TLBG được công chứng tại Văn phòng công chứng C nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh thực hiện nghĩa vụ của Công ty Cổ phần C đối với ông. Ông đã được Tòa án giao thông báo thụ lý yêu cầu độc lập; thông báo về thay đổi địa vị tố tụng và các văn bản tố tụng khác của Tòa án về việc giải quyết vụ án. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông.

Tòa án đã tiến hành thủ tục hòa giải nhưng đồng bị đơn đều xin vắng mặt nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện theo pháp luật của nguyên đơn Công ty TNHH TLBG là bà Nguyễn Thị Y yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất số công chứng 4236/2018/HĐGD ngày 10/12/2018 được giao kết giữa Công ty Cổ phần C và Công ty TNHH TLBG được công chứng tại Văn phòng công chứng C là có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, Công ty TNHH TLBG có quyền hoàn thiện các thủ tục, hồ sơ đề nghị UBND tỉnh BG và các cơ quan liên quan để xin thuê diện tích đất 6.616,5m² tại Thôn DC, Tân Dĩnh, Lạng Giang, Bắc Giang mà Công ty Cổ phần C đã trả lại đất thuê cho UBND tỉnh BG theo quy định của pháp luật. Công ty TNHH TLBG xin chịu cả số tiền 5.000.000đ chi phí định giá tài sản; xem xét thẩm định tại chỗ.

Đồng bị đơn là Công ty Cổ phần C, do ông Nguyễn Văn D - Chức vụ: Giám đốc đại diện theo pháp luật; ông Giáp HP – Chức vụ: Chấp hành viên. Đơn vị công tác Chi cục Thi hành án dân sự huyện LG; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND tỉnh BG do ông Nguyễn Trung Lượng - Chi cục

trưởng Chi cục quản lý đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BG đại diện theo ủy quyền; Văn phòng công chứng C; ông Nguyễn Văn Hùng đều vắng mặt và có ý kiến xin xét xử vắng mặt.

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu việc tuân theo pháp luật và trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án thực hiện nghiêm túc, đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH TLBG về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố “Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất số công chứng 4236/2018/HĐGD ngày 10/12/2018 được giao kết giữa Công ty Cổ phần C và Công ty TNHH TLBG được công chứng tại Văn phòng công chứng C là có hiệu lực pháp luật.

Công ty TNHH TLBG có quyền hoàn thiện các thủ tục, hồ sơ đề nghị UBND tỉnh BG và các cơ quan liên quan để xin thuê diện tích đất 6.616,5m² tại Thôn DC, Tân Dĩnh, Lạng Giang, Bắc Giang mà Công ty Cổ phần C đã trả lại đất thuê cho UBND tỉnh BG theo quy định của pháp luật.

Về chi phí định giá tài sản; xem xét thẩm định tại chỗ: Công ty TNHH TLBG tự nguyện xin chịu toàn bộ số tiền 5.000.000đ chi phí định giá tài sản; xem xét thẩm định tại chỗ, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này.

Về án phí: Công ty Cổ phần C phải chịu toàn bộ tiền án phí theo quy định của pháp luật; Ông Giáp HP – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện LG không phải chịu án phí.

Ngoài ra còn đề nghị Tòa án tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa sau khi tiến hành nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

1.1. Về thẩm quyền, quan hệ pháp luật giải quyết vụ án và thời hiệu khởi kiện:

Chấp hành viên – Chi cục Thi hành án dân sự huyện LG khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất số công chứng 4236/2018/HĐGD ngày 10/12/2018 được giao kết giữa Công ty Cổ phần C và Công ty TNHH TLBG được công chứng tại Văn phòng công chứng C vô hiệu

theo thủ tục tại Tòa án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện LG, tỉnh BG, quan hệ pháp luật xác định là “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu” theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện LG có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện. Tòa án đã đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện LG. Do trong vụ án có yêu cầu phản tố của Công ty TNHH TLBG nên Tòa án đã thông báo về việc thay đổi địa vị tố tụng số 65/TB-TLVA ngày 31/12/2021 và tiếp tục giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật và thẩm quyền được quy định tại khoản 3 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước vô hiệu". Theo quy định tại Điều 184; Điều 186; Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015, thì Công ty TNHH TLBG có quyền khởi kiện và thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

1.2. Về sự có mặt của các đương sự:

Tòa án đã tiến hành đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa bị đơn là Công ty Cổ phần C do ông Nguyễn Văn D, Giám đốc đại diện theo pháp luật; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng C do ông Đỗ Đình Tung - Chức vụ: Trưởng văn phòng là người đại diện theo pháp luật, UBND tỉnh BG do ông Nguyễn Trung Lượng - Chi cục trưởng Chi cục quản lý đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BG đại diện theo ủy quyền; ông Nguyễn Văn Hùng vắng mặt và đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy HĐXX tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người này theo quy định tại khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH TLBG thì thấy:

Xét Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất được giao kết giữa Công ty Cổ phần C và Công ty TNHH TLBG ngày 10/12/2018 thấy:

- Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng được lập bằng văn bản, có công chứng tại Văn phòng công chứng C, phù hợp với quy định tại Điều 119; Điều 430 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Về chủ thể tham gia ký kết hợp đồng: Căn cứ vào Biên bản họp hội đồng thành viên của Công ty TNHH TLBG và Biên bản họp Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần C thì bà Nguyễn Thị Hằng và ông Nguyễn Văn D là người đại diện theo pháp luật của hai Công ty ở thời điểm giao kết hợp đồng có đầy đủ

thẩm quyền thay mặt Công ty TNHH TLBG và Công ty Cổ phần C thực hiện ký kết hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 1 Điều 13 Luật doanh nghiệp năm 2014.

- Về nội dung của hợp đồng: Ngày 10/12/2018 giữa Công ty Cổ phần C và Công ty TNHH TLBG đã ký kết Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước, cụ thể: Công ty Cổ phần C bán cho Công ty TNHH TLBG toàn bộ tài sản gồm: dãy nhà điều hành diện tích 304m^2 và nhà xưởng sản xuất diện tích 1.050m^2 trên diện tích đất $6.616,5\text{m}^2$ thuộc Thôn DC, xã TD, huyện LG, tỉnh BG đã được UBND tỉnh BG cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở với tài sản gắn liền với đất số BU 672149 ngày 04/9/2014, mang tên Công ty Cổ phần C; giá trị tài sản do các bên thỏa thuận là 500.000.000đ; Công ty Cổ phần C có trách nhiệm tự nguyện trả lại diện tích đất thuê $6.616,5\text{m}^2$ cho Nhà nước đồng thời đề nghị các cơ quan có thẩm quyền tiến hành các thủ tục để Công ty TNHH TLBG được tiếp tục thuê quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định.

- Về giá trị tài sản mua bán: theo kết quả định giá tài sản ngày 13/12/2021 đã xác định dãy nhà điều hành và nhà xưởng sản xuất trong hợp đồng mua bán tài sản ngày 10/12/2018 giữa Công ty Cổ phần C và Công ty TNHH TLBG có giá trị như sau:

+ 01 dãy nhà điều hành có giá $274\text{m}^2 \times 2.720.000\text{đ} \times 50\% = 372.000.000\text{đ}$;

+ 01 nhà vệ sinh có giá $30\text{m}^2 \times 910.000\text{đ} \times 50\% = 13.650.000\text{đ}$;

+ 01 nhà xưởng sản xuất diện tích 1.050m^2 có giá: Phần mái tôn khung sắt có giá: $1.050\text{m}^2 \times 335.000\text{đ} \times 50\% = 175.875.000\text{đ}$;

+ Phần nền bằng bê tông của Nhà xưởng sản xuất có giá:

$(1.050\text{m}^2 \times 0,2\text{m}) = 210\text{m}^3 \times 2.030.000\text{đ} \times 50\% = 213.150.000\text{đ}$

Tổng giá trị nhà xưởng sản xuất: 774.675.000 đồng (Bảy trăm bảy mươi tư triệu, sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng). Tòa án đã thông báo kết quả định giá và thẩm định tại chỗ cho các đương sự trong vụ án được biết, các đương sự không có ý kiến gì về kết quả này.

Giá trị tài sản trong hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thấp hơn so với giá trị thực tế định giá nhưng không phải là điều kiện để hợp đồng vô hiệu. Mặt khác, căn cứ vào lời khai và chứng từ thanh toán giá trị chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán thực tế đúng với giá trị ghi trong hợp đồng chuyển nhượng.

- Về quyền bán tài sản trên đất thuê của Công ty Cổ phần C: Nhà xưởng sản xuất diện tích 1.050 m² trên diện tích đất 6.616,5m² tại Thôn DC, Tân Dĩnh, Lạng Giang, Bắc Giang là thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần C và đã được cấp quyền sở hữu tại điểm 3 mục II Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 672149 ngày 04/9/2014 Tại thời điểm Công chứng Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất nêu trên thì không có tranh chấp, không thế chấp, không phải là tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ cho ai; Tài sản trên đất cũng không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn để đảm bảo cho thi hành án. Như vậy, Công ty Cổ phần C có quyền bán tài sản trên diện tích đất thuê theo điểm c khoản 1 Điều 175; khoản 1 Điều 189 Luật đất đai năm 2013.

- Về điều kiện mua tài sản trên đất thuê của Công ty TNHH TLBG: Sau khi mua tài sản là nhà xưởng sản xuất của Công ty Cổ phần C nêu trên. Công ty TNHH TLBG đã làm thủ tục xin thuê lại diện tích đất 6.616,5m² tại Thôn DC, Tân Dĩnh, Lạng Giang, Bắc Giang. Đến ngày 26/9/2019 Sở Kế hoạch và đầu tư đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho Công ty TNHH TLBG tiếp tục thực hiện dự án sản xuất gạch không nung. Hơn nữa tại tờ trình số 219/TTr-TNMT ngày 21/01/2021 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện LG; Tờ trình số 08/TTr-UBND ngày 22/01/2021 của UBND huyện LG đều đề nghị cấp có thẩm quyền thu hồi diện tích đất 6.616,5m² tại Thôn DC, Tân Dĩnh, Lạng Giang, Bắc Giang của Công ty cổ phần Clever và cho Công ty TNHH TLBG thuê đất để thực hiện dự án sản xuất gạch không nung. Như vậy, Công ty TNHH TLBG có đầy đủ điều kiện mua tài sản trên đất thuê theo khoản 2, 3 Điều 189 Luật đất đai năm 2013. Đồng thời, Công ty TNHH TLBG có quyền hoàn thiện các thủ tục, hồ sơ đề nghị UBND tỉnh BG và các cơ quan liên quan để xin thuê diện tích đất 6.616,5m² tại Thôn DC, Tân Dĩnh, Lạng Giang, Bắc Giang mà Công ty Cổ phần C đã trả lại đất thuê cho UBND tỉnh BG theo quy định của pháp luật.

Như vậy, việc ký kết Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất giữa Công ty Cổ phần C và Công ty TNHH TLBG ngày 10/12/2018 là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hoàn toàn phù hợp với Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015. Bên cạnh đó, việc nhận chuyển nhượng tài sản trên đất giữa hai bên thực hiện đúng trình tự luật định: Tài sản không có tranh chấp, không bị kê biên để thi hành án, chủ sở hữu bất động sản được quyền chuyển nhượng hợp pháp cho người khác.

- Việc Chấp hành viên – Chi cục Thi hành án dân sự huyện LG là bị đơn và ông Nguyễn Văn Hùy là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án

cho rằng Công ty Cổ phần C bán tài sản là dãy nhà điều hành và nhà xưởng sản xuất trên diện tích đất thuê nhằm tẩu tán và trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, Hội đồng xét xử thấy:

Căn cứ vào khoản 11 Điều 1 Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự như sau:

“1. Trường hợp tài sản đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà phát sinh các giao dịch liên quan đến tài sản đó thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án. Chấp hành viên có văn bản yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản đó.

Trường hợp có giao dịch về tài sản mà người phải thi hành án không sử dụng toàn bộ khoản tiền thu được từ giao dịch đó để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc có tài sản khác nhưng không đủ để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án thì xử lý như sau:

a) Trường hợp có giao dịch về tài sản nhưng chưa hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng thì Chấp hành viên tiến hành kê biên, xử lý tài sản theo quy định. Khi kê biên tài sản, nếu có tranh chấp thì Chấp hành viên thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự, trường hợp cần tuyên bố giao dịch vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự.

Trường hợp có giao dịch về tài sản kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nhưng đã hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng thì Chấp hành viên không kê biên tài sản mà thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự và có văn bản thông báo cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan để phối hợp tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản.

Việc xử lý tài sản được thực hiện theo quyết định của Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền.

b) Trường hợp có các giao dịch khác liên quan đến tài sản mà không chuyển giao quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất cho người khác thì Chấp hành viên tiến hành kê biên, xử lý tài sản để thi hành án. Quyền và lợi ích hợp pháp của người tham gia giao dịch được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và các quy định của pháp luật có liên quan.”

Đối chiếu trong vụ án này, các bên đương sự đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất từ ngày 10/12/2018; hồ sơ đã được công chứng và bên mua tài sản đã tiến hành thực hiện các thủ tục đăng ký đầu tư tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét thẩm định, cấp giấy chứng nhận đầu tư. Sau khi ký kết hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thì Công ty Cổ phần C nhận đủ số tiền 500.000.000đ giá trị tài sản và đã bàn giao tài sản cho Công ty TNHH TLBG. Theo lời khai của nguyên đơn và thực tế xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản vào ngày 13/12/2021 thì ngoài tài sản các bên thỏa thuận mua bán thì hiện nay trên diện tích đất 6.616,5m² tại Thôn DC, Tân Dĩnh, Lạng Giang, Bắc Giang thì hiện nay sau khi Công ty TNHH TLBG nhận bàn giao tài sản của Công ty Cổ phần C thì Công ty TNHH TLBG đã triển khai sản xuất và xây dựng một số tài sản khác gồm:

- 01 lán lợp bán mái tôn, khung sắt gần với khu nhà vệ sinh (của dãy nhà điều hành) có giá: $58,5\text{m}^2 \times 335.000\text{đ} \times 90\% = 17.638.000\text{đ}$;
- 01 lán sản xuất lợp bán mái tôn, khung sắt có giá là:
 - + Phần mái tôn, khung sắt có giá: $272\text{m}^2 \times 335.000\text{đ} \times 90\% = 82.008.000\text{đ}$;
 - + Phần tường bao xây cay bê tông có giá: $53\text{m}^2 \times 270.000\text{đ} \times 90\% = 12.875.000\text{đ}$;
 - + Phần tôn trên tường cay có giá: $78,75\text{m}^2 \times 297.000\text{đ} \times 90\% = 21.050.000\text{đ}$;
- 01 mái tôn trước cửa nhà điều hành có giá: $91\text{m}^2 \times 335.000\text{đ} \times 100\% = 30.485.000\text{đ}$;
- 01 nhà tạm xây cay bê tông có giá: $60\text{m}^2 \times 1.020.000\text{đ} \times 90\% = 55.080.000\text{đ}$;
- 01 lán lợp mái tôn, khung sắt nằm giữa khu nhà điều hành và nhà tạm cho công nhân ở có giá: $78,75\text{m}^2 \times 335.000\text{đ} \times 90\% = 23.743.000\text{đ}$.

Tổng giá trị tài sản mà Công ty TNHH TLBG xây dựng thêm kể từ sau khi nhận bàn giao từ Công ty Cổ phần C là 242.879.000 đồng.

Mặc dù Công ty TNHH TLBG chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ký hợp đồng cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng các bên đã hoàn tất quyền và nghĩa vụ của mình được thỏa thuận trong hợp đồng. Hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Công ty TNHH TLBG đã hoàn thiện hồ sơ xin thuê đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và đang được xem xét giải quyết theo thủ tục hành chính của nhà nước. Do đó hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã hoàn thành.

Mặt khác, hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất được công chứng ngày 10/12/2018 nhưng đến ngày 10/02/2020 ông Nguyễn Văn Hùng mới có đơn yêu cầu thi hành án; ngày 12/02/2020 Chi cục Thi hành án dân sự huyện LG mới ra Quyết định thi hành chủ động số 97/QĐ-CCTHADS và Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 100/QĐ-CCTHADS. Ngày ông Nguyễn Văn Hùng khởi kiện Công ty Cổ phần C đòi nợ được Tòa án nhân dân tỉnh BG giải quyết và bản án có hiệu lực pháp luật là ngày 05/12/2019. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án kể từ ngày thụ lý vụ án 02/11/2017 cho đến khi bản án có hiệu lực thì tài sản gắn liền với đất của công ty Clever không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án. Quyền sử dụng đất và các tài sản trên diện tích 6.616,5m² tại Thôn DC, Tân Dĩnh, Lạng Giang, Bắc Giang không phải là tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả tiền giữa Công ty Cổ phần C và ông Nguyễn Văn Hùng. Thời điểm Công ty Cổ phần C phát sinh nghĩa vụ thanh toán nợ là sau thời điểm Công ty Cổ phần C, Công ty TNHH TLBG ký hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất đã hoàn thành và có hiệu lực ngay tại thời điểm ký kết.

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ xác định Công ty Cổ phần C có hành vi tẩu tán tài sản và trốn tránh nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn Hùng.

Với các phân tích nêu trên có đủ cơ sở xác định “Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất số công chứng 4236/2018/HĐGD ngày 10/12/2018 được giao kết giữa Công ty Cổ phần C và Công ty TNHH TLBG được công chứng tại Văn phòng công chứng C là hợp pháp. Công ty TNHH TLBG có quyền hoàn thiện các thủ tục, hồ sơ đề nghị UBND tỉnh BG và các cơ quan liên quan để xin thuê diện tích đất 6.616,5m² tại Thôn DC, Tân Dĩnh, Lạng Giang, Bắc Giang mà Công ty Cổ phần C đã trả lại đất thuê cho UBND tỉnh BG theo quy định của pháp luật.

Do các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu và do Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất giữa Công ty Cổ phần C và Công ty TNHH TLBG là phù hợp với quy định của pháp luật nên không đặt ra xem xét về hậu quả của giao dịch vô hiệu.

2.2. Về chi phí tố tụng và án phí:

- Về chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ: Chi phí tiến hành định giá, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/12/2021 là 5.000.000 đồng do Công ty TNHH TLBG là người nộp tạm ứng. Xét thấy, đây là chi phí thực tế,

Công ty TNHH TLBG tự nguyện xin chịu toàn bộ số tiền này nên Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện này của đương sự.

- Về án phí:

+ Công ty Cổ phần C phải chịu toàn bộ tiền án phí theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp tiền án phí, lệ phí Tòa án.

+ Ông Giáp HP là Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện LG được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 4 Điều 11 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp tiền án phí, lệ phí Tòa án.

+ Công ty TNHH TLBG không phải chịu án phí, hoàn trả Công ty TNHH TLBG số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[3]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 117, 119, 124, 194, 400, 401, 429, 430 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 175; Điều 189 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự; khoản 11 Điều 1 Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 164, 184, 186, 200, 227, 228, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 11, 26 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp tiền án phí, lệ phí Tòa án,

Xử:

[1]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH TLBG.

Công nhận “Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất số công chứng 4236/2018/HĐGD ngày 10/12/2018 được giao kết giữa Công ty Cổ phần C và Công ty TNHH TLBG được công chứng tại Văn phòng công chứng C là hợp pháp.

Công ty TNHH TLBG có quyền hoàn thiện các thủ tục, hồ sơ đề nghị UBND tỉnh BG và các cơ quan liên quan để xin thuê diện tích đất 6.616,5m² tại Thôn DC, Tân Dĩnh, Lạng Giang, Bắc Giang mà Công ty Cổ phần C đã trả lại đất thuê cho UBND tỉnh BG theo quy định của pháp luật.

[2]. Về chi phí tố tụng, án phí:

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng). Công ty TNHH TLBG tự nguyện chịu số tiền 5.000.000đ, đã thực hiện xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Công ty Cổ phần C mỗi bên phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Giáp HP – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện LG, tỉnh BG.

- Hoàn trả Công ty TNHH TLBG số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0012512 ngày 04/11/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện LG.

[3]. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc 15 ngày kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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, 7a, 7b và 9 - Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 - Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BG;
- VKSND huyện LG;
- THADS huyện LG;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Vũ Thị Thiêm