TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2025/KDTM-PT
Ngày 10/01/2025

V/v: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Hồng Sơn;
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tất Nam;
Ông Trần Quang Minh.

Thư ký Toà án: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Thẩm tra viên Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 10 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 46/2023/TLPT-KDTM ngày 27 tháng 11 năm 2023 về việc "Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán vô hiệu", do có kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn đối với Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2023/KDTM-ST ngày 24 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân tỉnh QN.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14542/2024/QĐPT-KDTM ngày 24 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Công ty TNHH tập đoàn XL; địa chỉ trụ sở chính: Khu đô thị TV, phường TV, thành phố UB, tỉnh QN.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Bà Phạm Thị Mai H1 - Giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Bằng P1, ông Hà Quang T1; địa chỉ: Phòng 305, Tòa Nam Ricecity, ngõ 15 BL, phường HoL, quận HM, thành phố HN (ông P1 có mặt; ông T1 vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Huy A - Văn phòng luật sư HA, Đoàn Luật sư thành phố HN(vắng mặt).

2. Bị đơn:

Công ty TNHH BMX; địa chỉ trụ sở chính: Khu đô thị TV, phường TV, thành phố UB, tỉnh QN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc K - Chủ tịch Hội đồng thành viên (vắng mặt); ông Trịnh Hoàng N - Tổng Giám đốc (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh H2 và bà Nguyễn Thị Tố H3; cùng địa chỉ: 178 LB, phường LS, quận LC, thành phố HP (bà H2 có mặt; bà H3 vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Đinh Quang H4 - Luật sư Công ty luật TNHH HL thuộc Đoàn luật sư thành phố HN; địa chỉ: Số 24, ngõ 327, phố VTP, phường KĐ, quận TX, thành phố HN (có mặt).

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

- UBND tỉnh QN; địa chỉ trụ sở: Số 219 NVC, phường HồH, thành phố HL, tỉnh QN.

Người đại diện: Ông Vũ Văn D - Phó chủ tịch (vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Văn phòng công chứng QY; địa chỉ trụ sở: Số 97 NQ, khu phố 5, phường QY, thị xã QY, tỉnh QN.

Người đại diện: Bà Trần Thị L2 - Trưởng văn phòng (vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Ông Bùi Văn S; địa chỉ: Tổ 4, khu 3, phường TS, thành phố UB, tỉnh QN (vắng mặt).

- Bà Phạm Thị Mai H1; địa chỉ: Phòng 1006-GH43-CT17, đô thị VH, phường VH, quận LB, thành phố HN (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, được bổ sung bằng các lời khai tiếp theo, nguyên đơn trình bày:

Công ty TNHH Tập đoàn XL (Công ty TNHH hai thành viên trở lên) tiền thân là Doanh nghiệp tư nhân XL được thành lập từ năm 2009 do ông Nguyễn XL làm chủ tịch HĐTV kiêm tổng giám đốc. Ngày 23/8/2014 ông Nguyễn XL qua đời; trước đó ngày 08/8/2014 ông L1 tặng phần vốn góp của mình tại Công ty cho vợ là bà Bùi Thị H5. Ngày 17/11/2014 bà Bùi Thị H5 làm Chủ tịch HĐTV kiêm tổng giám đốc (Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 11). Ngày 17/01/2017, Công ty chuyển từ Công ty TNHH hai thành viên trở lên thành Công ty TNHH MTV với chủ sở hữu là ông Bùi Văn S (anh trai bà Bùi Thị H5) sở hữu 100% vốn góp, đồng thời làm Giám đốc Công ty. Ngày 17/11/2020 ông Bùi Văn S chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty sang cho bà Phạm Thị Mai H1, từ đây bà Phạm Thị Mai H1 trở thành chủ sở hữu mới của Công ty, và Công ty không còn liên quan đến gia đình ông Nguyễn XL nữa. Ngày 28/01/2021 bà Phạm Thị Mai H1 chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp cho ông Phạm Xuân K trong đó ông Phạm Xuân K làm Chủ tịch, bà Phạm Thị Mai H1 làm Tổng Giám đốc -người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư và dịch vụ thương mại tại phường TV, thành phố UB, tỉnh QN do Công ty TNHH Tập đoàn XL làm chủ đầu tư được

UBND tỉnh QN phê duyệt quy hoạch tại Quyết định số 4142/QĐ-UBND ngày 26/12/2011 và phê duyệt dự án đầu tư tại Quyết định số 3596/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 với tổng diện tích thực hiện dự án 17,39 ha. Công ty đã được giao đất giai đoạn 1 tại Quyết định số 1450/QĐ-UBND ngày 04/7/2014 với diện tích 11,32ha. Do có khó khăn trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng nên ngày 22/3/2016, UBND thành phố UB đã có Quyết định số 1146/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết của dự án; tổng diện tích quy hoạch sau điều chỉnh là 111.002m^2 (11,1ha, trong đó: đất ở 36.650m^2; đất ở liền kề 28.848,5m^2; đất ở biệt thự 7.801,5m^2; đất công trình công cộng, dịch vụ 17.679,5m^2; đất cây xanh, thể dục thể thao, vườn hoa 8.571,0m^2; đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, xử lý nước thải 48.101,5m^2). Ngày 30/6/2016, UBND tỉnh ban hành quyết định số 1965/QĐ-UBND điều chỉnh lại dự án đầu tư với tổng diện tích là 11,1 ha; phương thức thực hiện dự án: Chủ đầu tư được giao đất có thu tiền sử dụng đất để đầu tư kinh doanh hạ tầng; thời gian thi công dự án: Đến tháng 6/2018 phải hoàn thành. Ngày 20/9/2016 UBND tỉnh có Quyết định số 3012/QĐ-UBND điều chỉnh ranh giới, diện tích giao đất cho Công ty với diện tích 111.002,0m^2, trong đó diện tích đất ở, kinh doanh là 29.244,6m^2; đất dịch vụ thương mại là 13.759,0m^2; còn lại là đất công cộng, đất cây xanh, hạ tầng kỹ thuật.

Trước khi có chủ sở hữu mới, Công ty mới đầu tư xây dựng 8.906.932.331,0 đồng/91.383.330.541,0 đồng (chi phí xây lắp + thiết bị) đạt 9,7% khối lượng dự toán (mới san nền, làm 02 tuyến đường bê tông khoảng 360m, làm tuyến cống thoát nước trục chính, các hạng mục còn lại chưa thực hiện. Thời gian thi công từ 2011 đến 2012 thì dừng lại).

Ngày 05/5/2017, Công ty TNHH Tập đoàn XL ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản với Công ty TNHH BMX. Nội dung chuyển nhượng là toàn bộ công trình nhà dịch vụ-2 xây tại khu C3 (nằm trong dự án). Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng QY, số 804, quyển số 01/TP-CC-SCC/HĐGD.

Ngày 04/6/2017, Công ty XL có đơn xin trả diện tích 4.815m^2 (đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm) đất dịch vụ thương mại (lô C3). Cùng ngày, Công ty TNHH BMX nộp đơn xin thuê phần đất Công ty XL đã trả. Ngày 11/9/2017, UBND tỉnh QN cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số CĐ 955170 cho Công ty TNHH BMX. Tuy nhiên, đến thời điểm này lô đất C3 nêu trên chưa được Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh ra khỏi dự án. Cụ thể, ngày 06/8/2021, UBND tỉnh QN ban hành Quyết định số 2600/QĐ-UBND chấp nhận chủ trương đầu tư nêu rõ quy mô dự án là 111.002m^2 (giữ nguyên diện tích, ranh giới, mốc giới, quy hoạch tổng thể mặt bằng tỷ lệ 1/500 của dự án theo Quyết định số 1965/QĐ-UBND ngày 30/6/2016 của UBND tỉnh).

Sau khi công ty được chuyển giao cho chủ sở hữu mới, trong quá trình hoạt động, rà soát hồ sơ pháp lý liên quan, Công ty XL đã phát hiện ra hành vi vi phạm pháp luật trong việc chuyển nhượng tài sản là: Mua bán toàn bộ công trình xây dựng nhà dịch vụ-2 lô C3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CĐ919800 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh QN cấp ngày 14/10/2016, bổ sung 05/12/2016.

Việc chuyển nhượng tài sản nêu trên giữa Công ty TNHH Tập đoàn XL cho Công ty TNHH BMX ngày 05/5/2017 là vi phạm pháp luật, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH Tập đoàn XL; xâm phạm đến quản lý hành chính Nhà nước trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và tài nguyên môi trường. Tại thời điểm chuyển nhượng, công trình xây dựng trên đất lô C3 chưa hoàn thành, không có thiết kế được phê duyệt, không đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/11/2021 Công ty XL khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên Hợp đồng mua bán toàn bộ công trình xây dựng nhà dịch vụ-2 theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 919800 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh QN cấp ngày 14/10/2016 giữa Công ty XL và Công ty TNHH BMX lập ngày 05/5/2017 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Buộc Công ty TNHH BMX trả lại toàn bộ công trình xây dựng nhà dịch vụ-2 đã nhận chuyển nhượng theo hợp đồng mua bán.

Ngày 24/5/2023 Công ty TNHH Tập đoàn XL có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện: Tuyên hủy Quyết định số 3096/QĐ-UBNDngày 11/8/2017 của UBND tỉnh QN về việc thu hồi đất của Công ty XL và cho Công ty BMX thuê đất theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm để làm nhà dịch vụ - 2. Tuyên bố Hợp đồng thuê đất giữa Công ty BMX và UBND tỉnh QN ngày 22/8/2017 vô hiệu. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 955170 do UBND tỉnh QN cấp ngày 11/9/2017 cho Công ty BMX. Buộc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 919800 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh QN cấp ngày 14/10/2016 mà Công ty XL đã nộp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh QN theo nội dung Quyết định số 3096/QĐ-UBND ngày 11/8/2017 của UBND tỉnh QN. Trường hợp không thể trả lại Giấy chứng nhận, đề nghị tuyên Công ty XL được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo nội dung Giấy chứng nhận số CD919800 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh QN đã cấp cho Công ty XL ngày 11/9/2016.

2. Tại bản khai ngày 12/4/2022, được bổ sung bằng các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là Công ty TNHH BMX trình bày:

Công ty TNHH BMX và Công ty TNHH Tập đoàn XL ký hợp đồng mua bán tài sản như lời trình bày của nguyên đơn. Sau khi nhận chuyển nhượng, Công ty BMX đã làm thủ tục theo quy định của pháp luật, ngày 25/8/2017, Công ty đã ký hợp đồng thuê đất với UBND tỉnh QN với diện tích 4.815m^2, thời hạn thuê 47 năm tính từ ngày 11/8/2017 đến ngày 04/7/2064, trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định. Ngày 11/9/2017 được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh QN cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Công ty TNHH BMX không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Tập đoàn XL bởi lẽ: Việc xác lập giao dịch dân sự tại thời điểm ký kết là đúng trình tự về chủ thể, mục đích, nội dung và hình thức. Công ty BMX đã quản lý sử dụng diện tích đất và công trình gắn liền với đất ổn định từ đó đến nay và thực hiện nộp thuế cũng như các nghĩa vụ khác với Nhà nước đầy đủ đúng quy định, Công ty vẫn hoạt động kinh doanh bình thường theo

đúng ngành nghề đăng ký tại Sở Kế hoạch và Đầu tư. Vì vậy, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa ngày 14/02/2023 Công TNHH BMX có quan điểm trong trường hợp Hợp đồng mua bán tài sản ngày 05/5/2017 giữa Công ty XL và Công ty BMX vô hiệu, thì Công ty BMX yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Áp dụng quy định của pháp luật về thời hiệu, yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 132 Bộ luật dân sự để tuyên bố hết thời hiệu yêu cầu khởi kiện.

- Trường hợp Tòa án không áp dụng thời hiệu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thì đề nghị xác định lỗi của các bên liên quan và giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu. Cụ thể bên có lỗi dẫn đến giao dịch mua bán tài sản nhà dịch vụ - 2 lô C3 bị Tòa án tuyên vô hiệu là:

+ Công ty XL là đơn vị đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản.

+ UBND tỉnh QN là đơn vị đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản số CĐ 919800 (số vào sổ cấp GCN: CT 05514) cho Công ty XL, nên Công ty BMX mới thực hiện giao dịch mua bán.

Đề nghị Tòa án buộc UBND tỉnh QN và Công ty XL trả lại cho Công ty BMX số tiền 2.676.072.055 đồng. Gồm: khoản tiền đã thanh toán cho Công ty XL là 2.600.000.000 đồng; tiền thuế phí đã nộp vào ngân sách Nhà nước từ việc nhận chuyển nhượng tài sản là 76.072.055 đồng. Buộc UBND tỉnh QN và Công ty XL phải bồi thường thiệt hại cho Công ty BMX số tiền sau: bồi thường thiệt hại do chênh lệch tài sản bằng 05 lần số tiền đã thanh toán cho công ty XL là 13.380.000.000đồng; chi phí trông coi, trả lương bảo vệ từ ngày 06/5/2017 đến nay là 2.247.000.000 đồng.

Tổng số tiền bồi thường là 18.303.000.000 đồng. Trong đó UBND tỉnh QN bồi thường số tiền 10.000.000.000 đồng; Công ty XL bồi thường 8.303.000.000 đồng.

Công ty BMX trả lại toàn bộ công trình xây dựng nhà dịch vụ - 2 lô C3 cho Công ty XL. Do quyền sử dụng diện tích 4.815m^2 đất thuộc về Công ty BMX, nên Công ty XL có trách nhiệm tháo dỡ tài sản ra khỏi diện tích đất chứng nhận quyền sử dụng cho Công ty BMX.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày như sau:

3.1. UBND tỉnh QN:

Tại Công văn số 1024/UBND-TD ngày 05/5/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh QN có quan điểm như sau:

Theo quy định của Luật đất đai 2013, đất thuê không có quyền chuyển nhượng nhưng người được thuê đất có quyền bán tài sản thuộc quyền sở hữu của mình gắn liền với đất thuê, người bán tài sản trả lại đất cho Nhà nước, người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất.

Tài sản được cấp quyền sở hữu hợp pháp của Công ty TNHH Tập đoàn XL do đó Công ty có quyền chuyển nhượng.

Các bên đã ký hợp đồng mua bán tài sản trên đất (việc thực hiện hợp đồng mua bán là tự nguyện, đã được công chứng và có sự đồng thuận của các thành viên cũng như người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Tập đoàn XL), sau khi mua bán tài sản trên đất, Công ty TNHH Tập đoàn XL đã có đơn tự nguyện trả lại đất thuê để Công ty TNHH BMX được tiếp tục thuê đất. UBND tỉnh đã có Quyết định thu hồi và cho đơn vị mua tài sản tiếp tục thuê.

Công ty TNHH Tập đoàn XL đã không có nhu cầu sử dụng đất thuê nên đã bán tài sản gắn liền với đất thuê, trả lại đất và đến nay UBND tỉnh đã thu hồi đất của Công ty TNHH Tập đoàn XL.

Sở Tài nguyên và môi trường đã có thông báo số 4841/TNMT-QHKH ngày 24/8/2017 chấm dứt hợp đồng thuê đất với Công ty TNHH Tập đoàn XL, vì vậy Công ty TNHH Tập đoàn XL không còn quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã thu hồi này.

3.2. Văn phòng công chứng QY trình bày:

- Về thẩm quyền công chứng: theo quy định tại Điều 7, Điều 42 Luật Công chứng, Công chứng viên của Văn phòng công chứng có đủ thẩm quyền để công chứng Hợp đồng mua bán tài sản là công trình xây dựng gắn liền với đất giữa Công ty TNHH Tập đoàn XL với Công ty TNHH BMX.

- Về đối tượng của hợp đồng: tại thời điểm yêu cầu công chứng, Công ty XL là chủ sử dụng đất hợp pháp, đã hoàn thành việc xây dựng tài sản gắn liền với đất hợp pháp, đúng quy hoạch nên đã được Cơ quan Nhà nước cấp quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Căn cứ Điều 175, Điều 189 Luật đất đai năm 2013 Công ty XL có quyền bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất.

- Về chủ thể tham gia giao kết hợp đồng: căn cứ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của 02 Công ty thì chủ thể tham gia giao kết hợp đồng là ông Bùi Văn S và ông Cao Anh Khương là đúng thẩm quyền.

- Về thủ tục công chứng: Công chứng viên đã kiểm tra bản chính các giấy tờ do 02 bên xuất trình, tiến hành đối chiếu thông tin, ký vào từng trang và ghi lời chứng đúng quy định tại Điều 41 Luật công chứng. Vì vậy công chứng Hợp đồng nua bán tài sản trên của Công chứng viên Văn phòng công chứng QY là đúng quy định.

3.3. Ông Bùi Văn S trình bày:

Năm 2017, do gặp phải nhiều khó khăn về tài chính và nguồn lực nên Công ty XL không có khả năng tiếp tục thực hiện việc đầu tư đối với khu dịch vụ thương mại tại phường TV, thành phố UB. Tháng 5/2017, ông Sĩ đã chủ động liên hệ, tìm kiếm đối tác có năng lực tiếp tục thực hiện dự án. Sau khi gặp gỡ và trao đổi với Công ty TNHH BMX, ông Sĩ đã đồng ý chuyển nhượng tài sản là nhà dịch vụ - 2 khu C3 cho Công ty TNHH BMX với giá 2.600.000.000đ. Công trình nhà dịch vụ - 2 đã được cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sở hữu tài sản thể hiện tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 919800 mang tên Công ty TNHH Tập đoàn XL. Sau khi ký kết Hợp đồng mua bán tài sản ngày 05/5/2017, Công ty BMX đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ giá trị tài sản mua là 2.600.000.000đ cho Công ty XL.

Công ty XL đã tiến hành bàn giao toàn bộ tài sản là công trình nhà dịch vụ - 2 với diện tích xây dựng 385,2m^2, diện tích sàn 1.155,6m^2, được xây dựng trên tổng diện tích 4.815m^2, thuộc thửa đất số 142, tờ bản đồ số 40, địa chỉ: phường TV, thành phố UB, tỉnh QN, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 919800, số vào sổ cấp GCN: CT 05514, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh QN cấp ngày 14/10/2016.

Ngày 04/6/2017, Công ty TNHH Tập đoàn XL đã có đơn xin trả lại diện tích 4.815m^2 đất; cùng ngày Công ty BMX có đơn xin thuê đất gửi tới UBND tỉnh QN. Ngày 11/8/2017, UBND tỉnh QN đã ra Quyết định số 3096/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của Công ty XL và cho Công ty BMX thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất để làm nhà dịch vụ - 2 tại phường TV, thành phố UB. Đồng thời thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 919800, số vào sổ cấp GCN: CT 05514, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh QN cấp ngày 14/10/2016. Ông Sĩ khẳng định việc mua bán tài sản trên đất của Công ty XL và Công ty BMX là đúng quy định của pháp luật.

3.4. Bà Phạm Thị Mai H1 trình bày:

Việc chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Tập đoàn XL giữa bà Hương và ông Bùi Văn S là giao dịch dân sự hợp pháp và đã hoàn thành, đảm bảo theo quy định của Luật doanh nghiệp, đã được Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội phán quyết bằng Bản án có hiệu lực pháp luật. Trong quá trình chuyển nhượng vốn góp, giữa bà Hương và ông Sĩ không thực hiện việc kiểm kê/bàn giao tài sản. Do vậy tại thời điểm chuyển nhượng bà Hương hoàn toàn không có thông tin/không biết về tình trạng pháp lý, hồ sơ, hiện trạng của việc chuyển nhượng nhà dịch vụ - 2 và lô đất C3 của dự án. Sau khi hoàn thành việc chuyển nhượng vốn góp, bà Hương tiến hành rà soát, kiểm tra các hồ sơ pháp lý liên quan đến các Dự án của Công ty TNHH Tập đoàn XL thì mới nắm được một số thông tin về việc chuyển nhượng nhà dịch vụ - 2 và lô đất C3 thuộc Dự án. Ngày 28/01/2021 bà Hương đã chuyển nhượng lại toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Tập đoàn XL cho ông Phạm Xuân Khánh. Hiện nay bà Hương không còn là chủ sở hữu Công ty TNHH Tập đoàn XL. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2023/KDTM-ST ngày 24 tháng 7 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh QN đã quyết định**:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố Tụng dân sự; điểm c khoản 1 Điều 175, khoản 1 Điều 189, điểm b khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Tập đoàn XL về yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán toàn bộ công trình xây dựng nhà dịch vụ - 2 lập ngày 5/5/2017 giữa Công ty TNHH Tập đoàn XL và Công ty TNHH BMX

được công chứng số 804, quyển số 01/TP-CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng QY.

Buộc Công ty TNHH Tập đoàn XL phải trả lại cho Công ty TNHH BMX số tiền 2.600.000.000đồng (Hai tỷ sáu trăm triệu đồng). Buộc Công ty TNHH BMX phải trả lại cho Công ty TNHH Tập đoàn XL toàn bộ công trình xây dựng nhà dịch vụ - 2 tại địa chỉ khu dịch vụ thương mại lô C3 Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư và dịch vụ thương mại tại phường TV, thành phố UB.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của Công ty TNHH Tập đoàn XL về: Tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê đất giữa Công ty BMX và UBND tỉnh QN ngày 22/8/2017; tuyên buộc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 919800 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh QN cấp ngày 14/10/2016 mà Công ty XL đã nộp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh QN theo nội dung Quyết định số 3096/QĐ-UBND ngày 11/8/2017 của UBND tỉnh QN; tuyên Công ty XL được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo nội dung Giấy chứng nhận số CD919800 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh QN đã cấp cho Công ty XL ngày 11/9/2016; do vượt quá yêu cầu khởi kiện. Công ty TNHH Tập đoàn XL được quyền khởi kiện trong vụ kiện dân sự khác.

3. Không chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện của Công ty TNHH BMX đối với yêu cầu khởi kiện tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán toàn bộ công trình xây dựng nhà dịch vụ-2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 919800 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh QN cấp ngày 14/10/2016 giữa Công ty XL và Công ty TNHH BMX lập ngày 05/5/2017.

4. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH BMX về việc yêu cầu UBND tỉnh QN bồi thường thiệt hại số tiền 10.000.000.000đồng (mười tỷ đồng), do không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án trong vụ án tranh chấp dân sự.

5. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH BMX về việc yêu cầu Công ty TNHH Tập đoàn XL phải bồi thường thiệt hại số tiền 9.019.061.900 đồng (Chín tỷ không trăm mười chín triệu không trăm sáu mươi một nghìn chín trăm đồng).

6. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH BMX về việc yêu cầu Công ty TNHH Tập đoàn XL tháo dỡ công trình xây dựng nhà dịch vụ - 2 tại khu C3 để trả lại quyền sử dụng diện tích 4.815m^2 đất cho Công ty TNHH BMX.

7. Hủy Quyết định cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 955170, số vào sổ cấp GCN: CT 06327 do UBND tỉnh QN cấp ngày 11/9/2017 mang tên Công ty TNHH BMX.

8. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 01/8/2023, bị đơn là Công ty TNHH BMX có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 03/8/2023, nguyên đơn là Công ty TNHH tập đoàn XL có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm**:

- Nguyên đơn rút toàn bộ nội dung kháng cáo. Nhà nước không bao giờ cho phép xây dựng tùy tiện trong dự án; nhà dịch vụ - 2 không có thiết kế, chưa hoàn thành, sân tennis và đài phun chưa xây dựng; khu c3 là một phần của tổng thể dự án, quyết định 146 đã nói rõ nó là 1 phần của dự án. Quyết định của tỉnh không có bổ sung chủ đầu tư nên dự án không có tên chủ đầu tư là Công ty BMX. Đề nghị tính thiệt hại cho BMX 50/50. Đồng ý trả cho Công ty BMX tiền thuê đất hàng năm mà Công ty BMX đã trả 311.000.000 đồng. Chi phí thuê trông coi không nằm trong hợp đồng và không phát sinh từ hợp đồng.

- Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày như sau: Đề nghị bác yêu cầu của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán tài sản, không chấp nhận thời hiệu, không bồi thường thiệt hại và hủy sổ đỏ của Công ty BMX là sai. Đề nghị buộc Công ty XL phải tháo dỡ tài sản để trả đất cho Công ty BMX.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty BMX: XL đã được cấp sổ đỏ khu đất dự án và chắc chắn phía XL khi trình hồ sơ cho UBND tỉnh thì phải có thiết kế đầy đủ, có thiết kế trong hồ sơ. Về giấy phép xây dựng thấy các dự án thuộc UBND tỉnh phê duyệt thì phê duyệt chính là các quyết định cũng như giấy phép của UBND tỉnh (Theo luật 2005 và các quy định 2005 được ban hành). Vấn đề hoàn công hay chưa hoàn công thuộc về XL. Công ty BMX và Công ty XL mua bán ngay thẳng và đúng quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của Công ty XL.

- Bà Nguyễn Thị Thanh H2- người đại diện theo ủy quyền của Công ty BMX: Điều 175 và Điều 189 Luật Đất đai 2013 quy định được bán tài sản đã phê duyệt, chấp thuận. Quyết định 1146 đã được phê duyệt tỉ lệ 1/500 và trong sổ đỏ đã thể hiện có nhà trên đất. Bể cảnh, đài phun và sân tennis không có trong sổ đỏ vì nó là phụ trợ nên không cần phê duyệt. Thời hiệu tuyên vô hiệu là 2 năm nên vụ án đã hết thời hiệu. Nếu vô hiệu thì giải quyết hậu quả: BMX không có lỗi, và XL chủ động mời bán, có sổ đỏ hợp pháp, hợp đồng được công chứng. Lỗi thuộc về XL và UBND tỉnh QN vì tỉnh cấp sổ đỏ và đồng ý bán cho BMX. Chi phí thuê trông coi được BMX thuê từ năm 2017 thực tế đến nay, có hợp đồng lao động 2,5 tỷ đồng đến năm 2023. XL thấy không có người trông coi là chỉ chốc lát, phải có trông coi thì tài sản mới còn, thực tế là có công trông coi. Tiền thuê đất là 311 triệu đồng và 100 triệu đồng năm 2024. Đề nghị Tòa buộc UBND tỉnh QN bồi thường cho BMX 10 tỷ đồng, XL bồi thường 9 tỷ đồng.

- Ông Trịnh Hoàng N - người đại diện của Công ty BMX: Sổ đỏ cấp cho XL diện tích 4.815m^2 là hợp pháp, XL chuyển nhượng cho BMX là hợp pháp và sổ đỏ cấp cho BMX cũng là hợp pháp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm hủy GCNQSDĐ đã cấp cho BMX là sai.

- Ông Nguyễn Bằng P1 - người đại diện của Công ty XL: Thanh tra tỉnh đã kết luận trong sổ đỏ ghi nhận tài sản trên đất là vi phạm và kết luận không có thiết kế, không có hoàn công và nhà chưa xong. UBND tỉnh QN là đương sự trong vụ án, toà án là người phán quyết cho dù tỉnh có ý kiến trình bày về vụ án hay không. Tài sản định giá 4 tỷ đồng sau nhiều năm xây dựng là vô lý. Tài sản được làm trên đất thuê nên nó là một phần dự án nên phải áp dụng Luật Đất đai và các luật kinh doanh khác. Muốn làm nhà đầu tư thì phải làm các thủ tục và được UBND công nhận, BMX

chưa làm nên không có tên trong dự án. Thiệt hại mỗi bên chịu 50/50, XL không đồng ý về chi phí thuê bảo vệ. Đồng ý tiền thuê đất hàng năm tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 311 triệu đồng và 76 triệu đồng phí, lệ phí sổ đỏ.

- Bà Nguyễn Thị Thanh H2- người đại diện theo ủy quyền của Công ty BMX: Kết luận của thanh tra không phải là quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không phải quy phạm pháp luật.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan điểm đánh giá việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm là đúng pháp luật, kháng cáo hợp lệ nên được xem xét; nguyên đơn rút toàn bộ nội dung kháng cáo tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn. Về nội dung: Về tổng thể dự án theo các văn bản của UBND tỉnh QN có nhiều mâu thuẫn nhưng đến nay chưa làm rõ. Bị đơn phản tố nhưng không có thông báo phản tố nên không biết Tòa án tỉnh thụ lý nội dung nào. UBND tỉnh QN bị yêu cầu bồi thường 9 tỷ đồng, Tòa án sơ thẩm đánh giá thuộc trách nhiệm bồi thường nhà nước nhưng quyết định của bản án lại không chấp nhận yêu cầu là làm mất quyền của BMX. Về thuê người trông coi, không được chấp nhận nhưng chưa xác định được lỗi để giải quyết. Ngày 13/7/2022, Tòa án nhân dân thành phố UB, tỉnh QN tạm đình chỉ vụ án của ông Sở, bà Hương, ngày 29/9/2022, chuyển Toà án tỉnh nhưng không thu thập được quyết định tạm đình chỉ trong hồ sơ vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà; trên cơ sở ý kiến trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, của các bên đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Ngày 22/3/2022, Tòa án nhân dân thành phố UB thụ lý đơn khởi kiện của Công ty TNHH Tập đoàn XL khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán toàn bộ công trình xây dựng nhà dịch vụ - 2 ngày 05/5/2017 giữa Công ty TNHH Tập đoàn XL và Công ty TNHH BMX, được công chứng số 804, quyển số 01/TP-CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng QY là vô hiệu. Do cần xem xét đánh giá tính hợp pháp của quyết định cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà Sở tài nguyên và môi trường tỉnh QN cấp cho Công ty TNHH BMX; ngày 30/9/2022 Tòa án nhân dân thành phố UB ban hành văn bản số 158/CV/TA chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh QN để giải quyết theo thẩm quyền. Ngày 24/10/2022 Tòa án nhân dân tỉnh QN thụ lý vụ án là đúng quy định tại khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Kháng cáo của các bên đương sự là hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa, nguyên đơn rút toàn bộ nội dung kháng cáo nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn.

[1.3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, có một số người vắng mặt tại phiên tòa nhưng họ đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc có người đại diện theo ủy quyền có mặt tại phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Về nội dung:

Xét yêu cầu tuyên Hợp đồng mua bán toàn bộ công trình xây dựng nhà dịch vụ - 2 lập ngày 05/5/2017 giữa Công ty TNHH Tập đoàn XL và Công ty TNHH BMX được công chứng số 804, quyển số 01/TP-CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng QY là vô hiệu:

[2.1]. Xét Hợp đồng mua bán toàn bộ công trình xây dựng nhà dịch vụ - 2 lập ngày 05/5/2017 giữa Công ty TNHH Tập đoàn XL và Công ty TNHH BMX, Hội đồng xét xử xét thấy:

Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư và dịch vụ thương mại tại phường TV, thành phố UB, tỉnh QN do Công ty TNHH Tập đoàn XL làm chủ đầu tư được UBND tỉnh QN phê duyệt quy hoạch tại Quyết định số 4142/QĐ-UBND ngày 26/12/2011, và phê duyệt dự án đầu tư tại Quyết định số 3596/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 với tổng diện tích thực hiện dự án 17,39 ha. Công ty đã được giao đất giai đoạn 1 tại Quyết định số 1450/QĐ-UBND ngày 04/7/2014 với diện tích 11,32ha. Do có khó khăn trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng nên ngày 22/3/2016 UBND thành phố UB đã có Quyết định số 1146/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết của dự án; tổng diện tích quy hoạch sau điều chỉnh là 111.002m^2 (11,1ha, trong đó: đất ở 36.650m^2; đất ở liền kề 28.848,5m^2; đất ở biệt thự 7.801,5m^2; đất công trình công cộng, dịch vụ 17.679,5m^2; đất cây xanh, thể dục thể thao, vườn hoa 8.571,0m^2; đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, xử lý nước thải 48.101,5m^2). Ngày 30/6/2016, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1965/QĐ-UBND điều chỉnh lại dự án đầu tư với tổng diện tích là 11,1 ha; phương thức thực hiện dự án: Chủ đầu tư được giao đất có thu tiền sử dụng đất để đầu tư kinh doanh hạ tầng; thời gian thi công dự án: Đến tháng 6/2018 phải hoàn thành. Ngày 20/9/2016, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3012/QĐ-UBND điều chỉnh ranh giới, diện tích giao đất cho Công ty với diện tích 111.002,0m^2, trong đó diện tích đất ở kinh doanh là 29.244,6m^2; đất dịch vụ thương mại là 13.759,0m^2; còn lại là đất công cộng, đất cây xanh, hạ tầng kỹ thuật.

Theo Quyết định số 1965/QĐ-UBND ngày 30/6/2016 của UBND tỉnh thì Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư và dịch vụ thương mại tại phường TV, thành phố UB là dự án cấp 1. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để thực hiện Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500; thực hiện mục tiêu phát triển, chỉnh trang đô thị, đáp ứng nhu cầu về nhà ở, đất ở, nâng cao giá trị sử dụng đất, tạo nguồn thu cho ngân sách Nhà nước từ thu tiền sử dụng đất. Nội dung quy mô đầu tư: San nền, làm kè, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cây xanh cảnh quan, cấp nước, thoát nước mặt, thoát nước thải và trạm xử lý nước thải, cấp điện, chiếu sáng) theo quy hoạch điều chỉnh được duyệt. Nhà ở và các công trình thương mại, dịch vụ được thực hiện bằng các dự án thứ cấp. Phương thức thực hiện dự án: Chủ đầu tư được giao đất có thu tiền sử dụng đất để đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch, dự án được duyệt và chuyển giao cho Nhà nước sau đầu tư. UBND tỉnh trưng dụng 20% quỹ đất xây dựng nhà ở của Dự án để phục vụ

các mục đích chung của tỉnh. Đối với quỹ đất xây dựng nhà ở còn lại, quỹ đất xây dựng công trình dịch vụ, chủ đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư cấp II để xây dựng, kinh doanh nhà ở, công trình; hoặc đầu tư xây dựng nhà ở, công trình để kinh doanh theo quy định của pháp luật.

Theo Quyết định số 3012/QĐ-UBND ngày 20/9/2016 của UBND tỉnh tại Điều 1 quy định: Đối với đất ở - Chủ đầu tư được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng; đối với đất dịch vụ thương mại - Chủ đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm, thời hạn thuê 48 năm, từ ngày ban hành quyết định này đến ngày 04/7/2064.

Ngày 29/8/2016 Công ty TNHH Tập đoàn XL có văn bản số 89/BC-TĐXL V/v xin thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm của dự án khu dân cư và dịch vụ thương mại. Ngày 07/10/2016, Công ty TNHH Tập đoàn XL ký hợp đồng thuê đất với UBND tỉnh QN. Tại Điều 1 của hợp đồng ghi: Diện tích đất thuê 13.759m^2; trong đó khu C1: 4.004,5m^2, khu C2: 4.939,5m^2, khu C3: 4.815,5m^2, tại phường TV, thành phố UB. Thời hạn thuê 48 năm tính từ ngày 20/9/2016 đến hết ngày 04/7/2064. Mục đích sử dụng đất: Đất dịch vụ thương mại. Tại Điều 2 quy định đơn giá thuê: 9.331 đ/m^2/năm, mức đơn giá trên ổn định trong 05 năm tính từ ngày 20/9/2016 đến ngày 20/9/2021. Tại khoản 2 Điều 4 quy định: Trường hợp bên thuê đất bị thay đổi do chia tách, sát nhập, chuyển đổi doanh nghiệp, bán tài sản gắn liền với đất thuê,...thì tổ chức, cá nhân được hình thành hợp pháp sau khi bên thuê đất bị thay đổi sẽ thực hiện tiếp quyền và nghĩa vụ của bên thuê đất trong thời gian còn lại của hợp đồng này. Tại khoản 3 Điều 4 quy định: Trong thời hạn hợp đồng còn hiệu lực thi hành, nếu bên thuê đất trả lại toàn bộ hoặc một phần khu đất thuê trước thời hạn thì phải thông báo cho bên thuê đất biết trước ít nhất là 06 tháng. Bên cho thuê đất trả lời cho bên thuê đất trong thời gian 03 tháng, kể từ ngày nhận được đề nghị của bên thuê đất.

Ngày 14/10/2016, UBND tỉnh QN cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CĐ919800 diện tích 4.815m^2 đất cho Công ty TNHH Tập đoàn XL.

Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư và dịch vụ thương mại tại phường TV, thành phố UB được công ty TNHH Tập đoàn XL thi công thời gian từ năm 2011 đến năm 2012 thì dừng lại. Công ty mới đầu tư xây dựng 8.906.932.331,0 đồng/91.383.330.541,0 đồng (chi phí xây lắp + thiết bị) đạt 9,7% khối lượng dự toán, mới san nền, làm 02 tuyến đường bê tông khoảng 360m, làm tuyến cống thoát nước trục chính, các hạng mục còn lại chưa thực hiện. (theo Kết luận thanh tra số 12/KL-Ttr ngày 16/6/2021 của Thanh tra tỉnh QN).

Theo Quyết định số 1146/QĐ-UBND ngày 22/3/2016 của UBND thành phố UB "V/v phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư và dịch vụ thương mại tại phường TV, thành phố UB" thì công trình xây dựng tại khu dịch vụ thương mại lô C3 gồm có: 01 nhà dịch vụ - 2, 01 sân tennis, 02 bể cảnh, đài phun. Tại thời điểm Công ty TNHH Tập đoàn XL bán tài sản nhà dịch vụ - 2 cho Công ty TNHH BMX ngày 05/5/2017, công trình nhà dịch vụ - 2 chưa hoàn thiện, chưa thi công sân tennis, bể cảnh, đài phun nước; chưa có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của Chủ tịch UBND tỉnh QN. Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố UB xác định công trình nhà dịch vụ - 2 mới thi công xong phần thô, trát

phía trong và ngoài, chưa lắp cửa, ốp lát và sơn. Tại Biên bản làm việc về việc xử lý tồn tại thông qua kết quả thanh tra của Thanh tra tỉnh QN ngày 05/3/2020, Kết luận thanh tra số 12/KL-TTr ngày 16/6/2021 của Thanh tra tỉnh QN đều có nội dung xác nhận công trình xây dựng nhà dịch vụ -2 thi công chưa hoàn thành, chưa có hồ sơ thiết kế được phê duyệt. Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư và dịch vụ thương mại phường TV, thành phố UB, tỉnh QN do Công ty TNHH Tập đoàn XL là chủ đầu tư đến ngày 06/8/2021 mới được Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, chấp thuận (Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 2600/QĐ-UBND ngày 06/8/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh QN - bút lục số 399). Tại tờ trình số 135/TTr-UBND ngày 05/7/2017 của UBND thành phố UB ghi "Về việc cho Công ty TNHH BMX thuê đất **để đầu tư làm khu nhà thương mại dịch vụ** tại phường TV, thành phố UB". Tại khoản 4 Điều 1 Hợp đồng thuê đất giữa UBND tỉnh QN và Công ty TNHH BMX ký ngày 25/8/2017 ghi: "Mục đích sử dụng đất: **làm nhà dịch vụ - 2**. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là Công ty TNHH BMX không cung cấp được giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế công trình xây dựng nhà dịch vụ - 2. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH BMX khai xác nhận công trình xây dựng nhà dịch vụ - 2 không có giấy phép xây dựng, không có hồ sơ thiết kế.

Căn cứ tài liệu chứng cứ đã phân tích nêu trên, đủ cơ sở kết luận: Tại thời điểm ngày 05/5/2017 Công ty TNHH Tập đoàn XL bán tài sản là công trình xây dựng nhà dịch vụ - 2 cho Công ty TNHH BMX khi công trình xây dựng chưa hoàn thành, không có giấy phép xây dựng, không có hồ sơ thiết kế công trình; dự án đầu tư chưa được UBND tỉnh phê duyệt chấp thuận. Việc mua bán tài sản nêu trên giữa Công ty TNHH Tập đoàn XL và Công ty TNHH BMX trái với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 175, khoản 1 Điều 189 Luật đất đai.

Điểm c khoản 1 Điều 175 Luật đất đai năm 2013 quy định:

"1. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

c). 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".

Khoản 1 Điều 189 Luật đất đai năm 2013 quy định:

"1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được bán tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước khi có đủ các điều kiện sau đây:

a). Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật;

b). Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận".

Công ty TNHH Tập đoàn XL bán tài sản công trình xây dựng nhà dịch vụ - 2 trên đất thuê trả tiền hàng năm khi công trình xây dựng nhà dịch vụ - 2 chưa hoàn thành, không có giấy phép xây dựng, không có hồ sơ thiết kế công trình, dự án đầu

tư chưa được UBND tỉnh phê duyệt chấp thuận, là trái với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 175, khoản 1 Điều 189 Luật đất đai năm 2013. Vì vậy, Hợp đồng mua bán tài sản công trình xây dựng nhà dịch vụ - 2 ngày 05/5/2017 giữa Công ty TNHH Tập đoàn XL với Công ty TNHH BMX bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

Văn phòng công chứng QY vắng mặt tại phiên tòa, nhưng có bản khai thể hiện quan điểm cho rằng căn cứ Điều 175, Điều 189 Luật đất đai năm 2013 Công ty XL có quyền bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất. Hội đồng xét xử xét thấy tại thời điểm công chứng hợp đồng mua bán tài sản nhà dịch vụ - 2 ngày 05/5/2017, nhà dịch vụ - 2 chưa hoàn thành việc xây dựng, không có giấy phép xây dựng, không có hồ sơ thiết kế công trình, dự án đầu tư chưa được UBND tỉnh phê duyệt chấp thuận; Công ty TNHH Tập đoàn XL bán tài sản nhà dịch vụ - 2 cho Công ty TNHH BMX khi chưa đủ điều kiện quy định tại điểm c khoản 1 Điều 175 và khoản 1 Điều 189 Luật đất đai năm 2013. Không có căn cứ chấp nhận quan điểm nêu trên của Văn phòng công chứng QY.

Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện tuyên Hợp đồng mua bán toàn bộ công trình xây dựng nhà dịch vụ - 2 lập ngày 05/5/2017 giữa Công ty TNHH Tập đoàn XL và Công ty TNHH BMX được công chứng số 804, quyển số 01/TP-CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng QY là vô hiệu. Buộc Công ty TNHH Tập đoàn XL phải trả lại cho Công ty TNHH BMX số tiền 2.600.000.000đ. Buộc Công ty TNHH BMX phải trả lại cho Công ty TNHH Tập đoàn XL toàn bộ công trình xây dựng nhà dịch vụ - 2 tại địa chỉ: Khu dịch vụ thương mại lô C3 Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư và dịch vụ thương mại tại phường TV, thành phố UB.

[2.2]. Xét Quyết định cá biệt: GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 955170, số vào sổ cấp GCN: CT 06327 do UBND tỉnh QN cấp ngày 11/9/2017 mang tên Công ty TNHH BMX, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 14/10/2016 Công ty TNHH Tập đoàn XL được UBND tỉnh QN cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 919800, số vào sổ cấp GCN: CT 05514; diện tích 4.815,0m^2; mục đích sử dụng: đất thương mại, dịch vụ; thời hạn sử dụng 48 năm; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Tại điểm c khoản 1 Điều 175 Luật đất đai năm 2013 quy định: Người mua tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định. Tại khoản 3 Điều 189 Luật đất đai năm 2013 quy định: 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.

Căn cứ quy định tại điểm c khoản 1 Điều 175 và quy định tại khoản 3 Điều 189 Luật đất đai năm 2013 như đã nêu trên, thì Công ty TNHH BMX sau khi mua công trình xây dựng gắn liền với quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm sẽ được tiếp tục thuê đất trả tiền hàng năm theo mục đích và thời hạn đã được xác định; và thực hiện đăng ký biến động theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 95 Luật đất đai. Khoản 4 Điều 95 Luật đất đai năm 2013 quy định: Đăng ký biến động được

thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi sau:

a. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện quyền chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất.

Công ty TNHH Tập đoàn XL sau khi bán tài sản nhà dịch vụ - 2 trên đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm cho Công ty TNHH BMX ngày 05/5/2017, đến ngày 04/6/2017 có đơn xin trả lại diện tích 4.815,0m^2 đất thuê cho UBND tỉnh QN là không đúng với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 175 và quy định tại khoản 3 Điều 189 Luật đất đai năm 2013 như đã nêu trên; không đúng với quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 4 Hợp đồng thuê đất số 606/HĐTĐ ngày 07/10/2016 ký giữa Công ty TNHH tập đoàn XL với UBND tỉnh QN.

Tại khoản 2 Điều 4 Hợp đồng thuê đất số 606/HĐTĐ ngày 07/10/2016 nêu trên ghi: *".....Trường hợp bên thuê đất bị thay đổi do chia tách, sát nhập, chuyển đổi doanh nghiệp, bán tài sản gắn liền với đất thuê.....thì tổ chức, cá nhân được hình thành hợp pháp sau khi bên thuê đất bị thay đổi sẽ thực hiện tiếp quyền và nghĩa vụ của bên thuê đất trong thời gian còn lại của Hợp đồng này"*.

Tại khoản 3 Điều 4 Hợp đồng thuê đất số 606/HĐTĐ ngày 07/10/2016 nêu trên ghi: *"Trong thời hạn Hợp đồng còn hiệu lực thi hành, nếu bên B thuê đất trả lại toàn bộ hoặc một phần khu đất thuê trước thời hạn thì phải thông báo cho bên cho thuê biết trước ít nhất là 6 tháng. Bên cho thuê đất trả lời cho bên thuê đất trong thời gian 03 tháng, kể từ ngày nhận được đề nghị của bên thuê đất. Thời điểm kết thúc hợp đồng tính đến ngày bàn giao mặt bằng*".

Tại khoản 3 Điều 1 của Hợp đồng thuê đất số 606/HĐTĐ ngày 07/10/2016 nêu trên ghi: *"Thời hạn thuê đất 48 năm, tính từ ngày 20/9/2016 đến hết ngày 04/7/2064"*.

Tại Điều 5 của Hợp đồng thuê đất số 606/HĐTĐ ngày 07/10/2016 ghi: *"Hợp đồng thuê đất chấm dứt trong các trường hợp sau: hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp; do đề nghị của một bên hoặc các bên tham gia hợp đồng và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất chấp thuận; bên thuê đất bị phá sản hoặc bị phát mại tài sản hoặc giải thể; bên thuê đất bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai; bên thuê đất không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo quy định của hợp đồng này"*.

Như vậy, ngày 04/6/2017 Công ty TNHH Tập đoàn XL có đơn xin trả lại diện tích 4.815,0m^2 đất thuê cho UBND tỉnh QN tại thời điểm trong trong thời hạn thuê đất, và chưa có văn bản đề nghị chấp dứt hợp đồng thuê đất; trái với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 175 và quy định tại khoản 3 Điều 189 Luật đất đai năm 2013.

Mặt khác, tại đơn xin trả lại đất ngày 04/6/2017 của Công ty TNHH Tập đoàn XL ghi lý do trả lại đất do Công ty thu hẹp quy mô sản xuất nên chuyển nhượng khu dịch vụ C3 cho Công ty TNHH BMX. Tại Quyết định số 45/QĐ-TĐXL ngày 04/5/2017 của Công ty TNHH Tập đoàn XL về việc chuyển nhượng khu dịch vụ C3, tại Điều 1 ghi chuyển nhượng khu dịch vụ C3, diện tích 4.815,0m^2. Điều 189 Luật đất đai năm 2013 chỉ quy định điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm, không quy định được quyền chuyển

nhượng quyền sử dụng đất Nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm. Tại tờ trình số 624/TTr-TNMT-QHKH ngày 01/8/2017 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh QN về việc thu hồi diện tích 4.815,0m^2 đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm của Công ty TNHH Tập đoàn XL, Sở Tài nguyên và môi trường ghi căn cứ vào Quyết định số 45/QĐ-TĐXL ngày 04/5/2017 của Công ty TNHH Tập đoàn XL về việc chuyển nhượng khu dịch vụ C3.

Ngày 11/8/2017, UBND tỉnh QN ban hành Quyết định số 3096/QĐ-UBND về việc thu hồi 4.815m^2 đất của Công ty TNHH Tập đoàn XL đã được UBND tỉnh cho thuê tại Quyết định số 3012/QĐ-UBND ngày 20/9/2016; ngày 11/9/2017, UBND tỉnh QN cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 955170, số vào sổ cấp GCN: CT 06327 mang tên Công ty TNHH BMX, là trái với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 175, khoản 3 Điều 189 Luật đất đai năm 2013 như đã phân tích, ở trên.

Tại Công văn số 1024/UBND-TD ngày 05/5/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh QN có quan điểm như sau: "Theo quy định của Luật đất đai 2013, đất thuê không có quyền chuyển nhượng nhưng người được thuê đất có quyền bán tài sản thuộc quyền sở hữu của mình gắn liền với đất thuê, người bán tài sản trả lại đất cho Nhà nước, người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất. Tài sản được cấp quyền sở hữu hợp pháp của Công ty TNHH Tập đoàn XL do đó Công ty có quyền chuyển nhượng...". Quan điểm nêu trên của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND tỉnh QN là không phù hợp với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 175 và khoản 1 Điều 189 Luật đất đai năm 2013. Điểm c khoản 1 Điều 175 quy định về điều kiện bán tài sản thuộc quyền sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 189 Luật đất đai năm 2013. Khoản 1 Điều 189 Luật đất đai năm 2013 quy định tổ chức kinh tế được bán tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước trả tiền hàng năm khi có đủ điều kiện sau: Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật; đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt chấp thuận. Tại thời điểm ngày 05/5/2017 Công ty TNHH Tập đoàn XL bán tài sản là công trình xây dựng nhà dịch vụ - 2 cho Công ty TNHH BMX khi công trình xây dựng chưa hoàn thành, không có giấy phép xây dựng, không có hồ sơ thiết kế công trình; dự án đầu tư chưa được UBND tỉnh phê duyệt chấp thuận. Việc mua bán tài sản nêu trên giữa Công ty TNHH Tập đoàn XL và Công ty TNHH BMX trái với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 175, khoản 1 Điều 189 Luật đất đai.

Mặt khác, điểm c khoản 1 Điều 175 và khoản 3 Điều 189 Luật đất đai năm 2013 chỉ quy định người mua tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn thuê đất còn lại, mà không quy định người bán sau khi bán tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm trả lại đất thuê cho Nhà nước.

Hợp đồng mua bán tài sản công trình xây dựng nhà dịch vụ - 2 giữa Công ty TNHH Tập đoàn XL và Công ty TNHH BMX ngày 05/5/2017 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 nên không phát sinh quyền sử dụng diện tích 4.815m^2 đất thuê của Công ty TNHH BMX kể từ thời điểm xác lập hợp đồng. Diện tích 4.815m^2 đất nêu trên thuộc loại đất thuê trả tiền hàng năm, tranh chấp phát

sinh gữa Công ty TNHH Tập đoàn XL với Công ty TNHH BMX là tranh chấp về Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm, không phải là tranh chấp về quyền sử dụng đất. Vì vậy không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi GCNQSDĐ đã cấp sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định tại khoản 3 Điều 106 Luật đất đai năm 2013.

Từ những phân tích nêu trên, căn cứ Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự cần hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 955170, số vào sổ cấp GCN: CT 06327 do UBND tỉnh QN cấp ngày 11/9/2017 mang tên Công ty TNHH BMX.

[2.3]. Xét yêu cầu khởi kiện bổ sung của Công ty TNHH Tập đoàn XL: yêu cầu tuyên hủy Quyết định thu hồi đất số 3096/QĐ-UBND ngày 11/8/2017 của UBND tỉnh QN; tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê đất giữa Công ty BMX và UBND tỉnh QN ngày 22/8/2017; tuyên hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 955170 do UBND tỉnh QN cấp ngày 11/9/2017 cho Công ty BMX; tuyên buộc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trả lại GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 919800 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh QN cấp ngày 14/10/2016 mà Công ty XL đã nộp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh QN theo nội dung Quyết định số 3096/QĐ-UBND ngày 11/8/2017 của UBND tỉnh QN; tuyên Công ty XL được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở theo theo nội dung Giấy chứng nhận số CD919800 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh QN đã cấp cho Công ty XL ngày 11/9/2016. Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa ngày 14/02/2023, nguyên đơn là Công ty TNHH Tập đoàn XL có quan điểm giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện. Vì vậy, ngày 24/5/2023 Công ty TNHH Tập đoàn XL có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện: yêu cầu tuyên hủy Quyết định thu hồi đất số 3096/QĐ-UBND ngày 11/8/2017 của UBND tỉnh QN; tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê đất giữa Công ty BMX và UBND tỉnh QN ngày 22/8/2017; tuyên hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 955170 do UBND tỉnh QN cấp ngày 11/9/2017 cho Công ty BMX; tuyên buộc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trả lại GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 919800 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh QN cấp ngày 14/10/2016 mà Công ty XL đã nộp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh QN theo nội dung Quyết định số 3096/QĐ-UBND ngày 11/8/2017 của UBND tỉnh QN; tuyên Công ty XL được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở theo theo nội dung Giấy chứng nhận số CD919800 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh QN đã cấp cho Công ty XL ngày 11/9/2016, là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự thì các yêu cầu khởi kiện bổ sung nêu trên không được chấp nhận. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự quy định:

"1. Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết."

GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 955170 do UBND tỉnh QN cấp ngày 11/9/2017 cho Công ty BMX thuộc loại Quyết định cá biệt và đã được Hội đồng xét xử xem xét tại mục [2.2] nêu trên.

[3]. Xét yêu cầu của Công ty TNHH BMX đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa ngày 14/02/2023 Công TNHH BMX có quan điểm trong trường hợp Hợp đồng mua bán tài sản ngày 05/5/2017 giữa Công ty XL và Công ty BMX vô hiệu, thì Công ty BMX yêu cầu Tòa án áp dụng quy định tại Điều 132 Bộ luật dân sự để tuyên bố hết thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán tài sản nhà dịch vụ - 2 giữa Công ty TNHH Tập đoàn XL và Công ty TNHH BMX ngày 05/5/2017.

Như đã phân tích tại mục [2.1] nêu trên, Hợp đồng mua bán tài sản ngày 05/5/2017 giữa Công ty XL và Công ty BMX trái với quy định tại Điều 175 và Điều 189 Luật đất đai năm 2013, nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Theo quy định tại khoản 3 Điều 132 Bộ luật dân sự 2015 quy định thì đối với giao dịch dân sự quy định tại Điều 123 thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế. Vì vậy yêu cầu áp dụng thời hiệu nêu trên của Công ty TNHH BMX không có cơ sở chấp nhận.

[4]. Xét yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu của Công ty TNHH BMX:

Công ty TNHH BMX có quan điểm trong trường hợp Hợp đồng mua bán tài sản ngày 05/5/2017 giữa Công ty XL và Công ty BMX vô hiệu, thì Công ty BMX yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể:

Đề nghị Tòa án buộc UBND tỉnh QN và Công ty XL trả lại cho Công ty BMX số tiền 18.532.631.455 đồng, bao gồm: khoản tiền đã thanh toán trả tiền mua nhà dịch vụ - 2 là 2.600.000.000 đồng; tiền thuế phí đã nộp vào ngân sách Nhà nước từ việc nhận chuyển nhượng tài sản là 76.072.055 đồng; bồi thường thiệt hại do chênh lệch tài sản bằng 05 lần số tiền đã thanh toán cho công ty XL là 13.000.000.000đồng, trong đó Công ty XL bồi thường số tiền 3.532.104.000 đồng, UBND tỉnh QN bồi thường 9.923.928.000 đồng; chi phí trông coi, trả lương bảo vệ từ ngày 06/5/2017 đến 30/7/2023 là 2.576.299.400đồng; tiền trả tiền thuê đất từ năm 2017 đến tháng 6/2023 là 311.258.500đồng. Tổng số tiền UBND tỉnh QN phải bồi thường là 10.000.000.000đồng; tổng số tiền Công ty XL phải bồi thường là 9.019.061.900đồng.

Công ty BMX trả lại toàn bộ công trình xây dựng nhà dịch vụ - 2 lô C3 cho Công ty XL. Do quyền sử dụng diện tích 4.815m^2 đất thuộc về Công ty BMX, nên Công ty XL có trách nhiệm tháo dỡ tài sản ra khỏi diện tích đất chứng nhận quyền sử dụng cho Công ty BMX.

[4.1]. Xét yêu cầu của Công ty TNHH BMX yêu cầu UBND tỉnh QN bồi thường số tiền 10.000.000.000 đồng:

Tại bản ý kiến ghi ngày 10/3/2023 và tại phiên tòa, bị đơn trình bày: Trong trường hợp Tòa án xác định Hợp đồng mua bán tài sản ngày 05/5/2017 giữa Công ty

TNHH Tập đoàn XL và Công ty TNHH BMX vô hiệu, thì đề nghị giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu; xác định bên có lỗi dẫn đến giao dịch mua bán nhà dịch vụ - 2 bị Tòa án tuyên vô hiệu là Công ty TNHH Tập đoàn XL và UBND tỉnh QN. Công ty TNHH Tập đoàn XL là đơn vị đề nghị cấp GCNQSDĐ và quyền sở hữu tài sản. UBND tỉnh QN, đơn vị đã cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản số CĐ919800, số vào sổ cấp GCN: CT 05514 cho Công ty XL nên Công ty BMX mới thực hiện giao dịch mua bán. Bị đơn yêu cầu Công ty TNHH Tập đoàn XL và UBND tỉnh QN phải liên đới bồi thường thiệt hại cho bị đơn, trong đó UBND tỉnh QN phải bồi thường thiệt hại cho Công ty BMX số tiền 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng); Công ty TNHH Tập đoàn XL phải bồi thường 9.019.061.900 đồng (chín tỷ không trăm mười chín triệu không trăm sáu mươi một nghìn chín trăm đồng).

Xét thấy Công ty TNHH BMX yêu cầu UBND tỉnh QN bồi thường thiệt hại số tiền 10.000.000.000 đồng nêu trên thuộc đối tượng điều chỉnh của Luật trách nhiệm bồi thường của Nhà nước. Thuộc phạm vi trách nhiệm bồi thường trong hoạt động quản lý hành chính quy định tại Điều 13 Luật trách nhiệm bồi thường của Nhà nước. Tại khoản 8 Điều 13 quy định "Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, tái định cư; cấp hoặc thu hồi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất". Vì vậy không thuộc thẩm quyền giải quyết trong vụ kiện dân sự này.

[4.2]. Xét yêu cầu buộc Công ty TNHH Tập đoàn XL bồi thường 9.019.061.900 đồng, bao gồm; 2.600.000.000đ tiền đã chi trả cho giá trị công trình xây dựng nhà dịch vụ - 2, tiền bồi thường 05 lần giá trị của 2.600.000.000đ trong đó Công ty XL phải bồi thường số tiền 3.532.104.000đ, chi phí thuê bảo vệ trông coi tài sản tính từ năm 2017 đến ngày 30/7/2023 là 2.576.599.400 đồng, tiền trả tiền thuê đất hàng năm từ năm 2017 đến tháng 6 năm 2023 là 311.258.500 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa đã được phân tích, nhận định tại mục [2.1] nêu trên, có đủ cơ sở kết luận tại thời điểm xác lập Hợp đồng mua bán tài sản công trình xây dựng nhà dịch vụ - 2 ngày 05/5/2017, thì công trình xây dựng chưa hoàn thành, không có giấy phép xây dựng, không có hồ sơ thiết kế công trình; dự án đầu tư chưa được UBND tỉnh phê duyệt chấp thuận. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn cho rằng tại thời điểm ngày 05/5/2017 công trình xây dựng nhà dịch vụ - 2 khu C3 đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng thiết kế chi tiết là không có căn cứ, không phù hợp với các tài liệu chứng cứ đã được phân tích, nhận định tại mục [2.1] nêu trên.

Tại thời điểm ngày 05/5/2017 công trình xây dựng nhà dịch vụ - 2 khu C3 chưa hoàn thành, không có giấy phép xây dựng, không có hồ sơ thiết kế công trình; không thỏa mãn các điều kiện về mua bán tài sản trên đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm quy định tại điểm c khoản 1 Điều 175, khoản 1 Điều 189 Luật đất đai năm 2013; nhưng Công ty TNHH Tập đoàn XL và Công Ty TNHH BMX vẫn xác lập hợp đồng mua bán tài sản, vì vậy xác định Công ty XL và Công ty BMX có mức độ lỗi ngang nhau dẫn đến Hợp đồng mua bán công trình xây dựng nhà dịch vụ - 2 bị vô hiệu. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu buộc Công ty XL phải bồi thường thiệt hại cho Công ty BMX số tiền 9.019.061.900 đồng.

Tuy nhiên, xét đến yếu tố lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về cả 2 công ty (50/50) và Công ty TNHH Tập đoàn XL đã nhận và được sử dụng số tiền 2.600.000.000 đồng của Công ty TNHH BMX từ tháng 5/2017 đến thời điểm xét xử phúc thẩm là 07 năm 09 tháng. Tính lãi suất đối với khoản tiền trong trường hợp các bên có thỏa thuận lãi suất theo Điều 468 Bộ luật dân sự, mức 20%/năm. Xét giữa Công ty TNHH Tập đoàn XL với Công ty TNHH BMX trong trường hợp này là không có thỏa thuận nên Hội đồng xét xử tính lãi suất là 10%/năm để buộc Công ty TNHH Tập đoàn XL phải trả cho Công ty TNHH BMX 1/2 khoản tiền lãi là phù hợp, phần nào đảm bảo được yếu tố công bằng, đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự. Số tiền 2.600.000.000 đồng và 5% khoản tiền lãi của 2.600.000.000 đồng tính đến thời điểm xét xử phúc thẩm như phân tích là 2.600.000.000 đồng x 5%/năm x 7 năm 9 tháng = 1.007.500.000 đồng. Tổng cộng là 3.607.500.000 đồng.

[4.3]. Xét yêu cầu của Công ty TNHH BMX sau khi trả lại toàn bộ công trình nhà dịch vụ -2 lô C3 cho Công ty TNHH Tập đoàn XL. Do quyền sử dụng diện tích 4.815m^2 đất thuộc về Công ty BMX, nên yêu cầu Công ty XL tháo dỡ toàn bộ tài sản ra khỏi diện tích đất thuộc quyền sử dụng của Công ty BMX theo GCNQSDĐ số CĐ 955170, số vào sổ cấp GCN: CT 06327 mang tên Công ty TNHH BMX. Hội đồng xét xử thấy:

Hợp đồng mua bán tài sản công trình xây dựng nhà dịch vụ - 2 khu C3 xác lập ngày 05/5/2017 giữa Công ty TNHH Tập đoàn XL với Công ty TNHH BMX bị vô hiệu như đã phân tích tại mục [2.3] nêu trên. Do hợp đồng vô hiệu nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên (bên mua và bên bán) kể từ thời điểm xác lập hợp đồng. GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 955170, số vào sổ cấp GCN: CT 06327 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh QN cấp ngày 11/9/2017 mang tên Công ty TNHH BMX là quyết định cá biệt, bị tuyên hủy theo quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, như đã nhận định tại mục [2.2] nêu trên. Vì vậy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu buộc Công ty TNHH Tập đoàn XL tháo dỡ công trình xây dựng nhà dịch vụ - 2 tại khu C3 để trả lại đất cho Công ty TNHH BMX.

[5]. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát tỉnh QN cho rằng ngày 28/02/2023, Viện kiểm sát có văn bản số 06/YC-VKS-KDTM về việc yêu cầu Tòa án xác minh thu thập chứng cứ đề nghị UBND tỉnh QN có văn bản trả lời để xác định rõ mâu thuẫn trong việc năm 2017 UBND tỉnh QN đã cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Công ty TNHH BMX đối với diện tích 4.815m^2 đất; nhưng khi UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư cho Công ty TNHH tập đoàn XL tại Quyết định số 2600 ngày 08/8/2021 thì vẫn giữ nguyên diện tích, quy mô đầu tư theo Quyết định 1965 ngày 30/6/2016 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ tại phường TV, thành phố UB và các văn bản chỉ đạo của UBND tỉnh có liên quan, mà không trừ đi phần diện tích 4.815m^2 đã cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Công ty TNHH BMX năm 2017. Nhưng Tòa án không tiến hành xác minh thu thập tài liệu chứng cứ nêu trên theo yêu cầu của Viện kiểm sát, vì vậy chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án.

Tòa án cấp sơ thẩm xét thấy: Theo Quyết định số 1965/QĐ-UBND ngày 30/6/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh QN về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật (dự án cấp I) khu dân cư và dịch vụ thương mại tại phường TV, thành phố UB; và Quyết định số 3012/QĐ-UBND ngày 20/9/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh QN, về việc điều chỉnh ranh giới, diện tích giao đất, cho thuê đất và cơ cấu sử dụng đất cho Công ty TNHH Tập đoàn XL để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật (dự án cấp I) khu dân cư và dịch vụ thương mại tại phường TV, thành phố UB thì Công ty TNHH Tập đoàn XL là chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Dự án khu dân cư và dịch vụ thương mại tại phường TV, thành phố UB (dự án cấp I). Tại tiết 3 khoản 2 Điều 1 của Quyết định số 1965/QĐ-UBND ngày 30/6/2016 ghi: "Nội dung, quy mô đầu tư: San nền, làm kè, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cây xanh cảnh quan, cấp nước, thoát nước mặt, thoát nước thải và trạm xử lý nước thải, cấp điện, chiếu sáng) theo quy hoạch điều chỉnh được duyệt. Nhà ở và các công trình thương mại, dịch vụ được thực hiện bằng các dự án thứ cấp". Như vậy, theo nội dung quy định nêu trên thì công trình xây dựng nhà dịch vụ 2 khu C3 là công trình thương mại, dịch vụ thuộc dự án thứ cấp, còn Quyết định số 2600/QĐ-UBND ngày 06/8/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh QN về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật (dự án cấp I) khu dân cư và dịch vụ thương mại tại phường Trưng Vương thành phố UB là dự án cấp I xây dựng hạ tầng kỹ thuật. Ngày 05/5/2017, Công ty XL bán công trình xây dựng nhà dịch vụ 2 tại khu C3 cho Công ty BMX là bán tài sản trên đất thuê trả tiền hàng năm, không phải bán một phần dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật. Do vậy, không có sự mâu thuẫn giữa Quyết định số 2600/QĐ-UBND ngày 06/8/2021 với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty BMX như Viện kiểm sát nêu trên. Việc Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá như đã nêu và quyết định là có căn cứ.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán tài sản công trình xây dựng nhà dịch vụ 2 được chấp nhận, vì vậy Công ty TNHH BMX phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm không có giá ngạch là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

Yêu cầu buộc Công ty TNHH Tập đoàn XL bồi thường số tiền 9.019.061.900 đồng của Công ty TNHH BMX được chấp nhận một phần tương ứng với số tiền 3.994.500.000 đồng, vì vậy Công ty BMX phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch là 113.024.000 đồng (một trăm mười ba triệu không trăm hai mươi bốn nghìn đồng).

[6.1] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Công ty TNHH Tập đoàn XL rút kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm nên phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Kháng cáo được chấp nhận một phần nên Công ty TNHH BMX không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên; căn cứ Điều 289, Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

I. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH Tập đoàn XL.

II. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH BMX. Sửa một phần quyết định của Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2023/KDTM-ST ngày 24 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh QN.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Tập đoàn XL về yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán toàn bộ công trình xây dựng nhà dịch vụ - 2 lập ngày 05/5/2017 giữa Công ty TNHH Tập đoàn XL và Công ty TNHH BMX được công chứng số 804, quyển số 01/TP-CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng QY.

- Buộc Công ty TNHH Tập đoàn XL phải trả lại cho Công ty TNHH BMX số tiền 2.600.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm triệu đồng) và 5% khoản tiền lãi của 2.600.000.000 đồng tính đến thời điểm xét xử phúc thẩm là 1.007.500.000 đồng. Tổng cộng là 3.607.500.000 đồng (ba tỷ sáu trăm linh bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

- Công nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH Tập đoàn XL trả cho Công ty BMX 311.000.000 đồng (ba trăm mười một triệu đồng) tiền thuê đất BMX đã trả và 76.000.000 đồng (bảy mươi sáu triệu đồng) tiền phí trước bạ.

- Buộc Công ty TNHH BMX phải trả lại cho Công ty TNHH Tập đoàn XL toàn bộ công trình xây dựng nhà dịch vụ - 2 tại địa chỉ khu dịch vụ thương mại lô C3 Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư và dịch vụ thương mại tại phường TV, thành phố UB.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của Công ty TNHH Tập đoàn XL về: Tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê đất giữa Công ty BMX và UBND tỉnh QN ngày 22/8/2017; tuyên buộc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 919800 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh QN cấp ngày 14/10/2016 mà Công ty XL đã nộp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh QN theo nội dung Quyết định số 3096/QĐ-UBND ngày 11/8/2017 của UBND tỉnh QN; tuyên Công ty XL được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo nội dung Giấy chứng nhận số CD919800 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh QN đã cấp cho Công ty XL ngày 11/9/2016; do vượt quá yêu cầu khởi kiện. Công ty TNHH Tập đoàn XL được quyền khởi kiện trong vụ kiện dân sự khác.

3. Không chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện của Công ty TNHH BMX đối với yêu cầu khởi kiện tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán toàn bộ công trình xây dựng nhà dịch vụ-2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà

ở và tài sản gắn liền với đất số CD 919800 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh QN cấp ngày 14/10/2016 giữa Công ty XL và Công ty TNHH BMX lập ngày 05/5/2017.

4. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH BMX về việc yêu cầu UBND tỉnh QN bồi thường thiệt hại số tiền 10.000.000.000đồng (mười tỷ đồng), do không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án trong vụ án tranh chấp dân sự.

5. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH BMX về việc yêu cầu Công ty TNHH Tập đoàn XL phải bồi thường thiệt hại số tiền 9.019.061.900 đồng (chín tỷ không trăm mười chín triệu không trăm sáu mươi một nghìn chín trăm đồng).

6. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH BMX về việc yêu cầu Công ty TNHH Tập đoàn XL tháo dỡ công trình xây dựng nhà dịch vụ - 2 tại khu C3 để trả lại quyền sử dụng diện tích 4.815m^2 đất cho Công ty TNHH BMX.

7. Hủy Quyết định cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 955170, số vào sổ cấp GCN: CT 06327 do UBND tỉnh QN cấp ngày 11/9/2017 mang tên Công ty TNHH BMX.

8. Về chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Công ty TNHH Tập đoàn XL phải chịu 30.000.000đồng (ba mươi triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Công ty TNHH Tập đoàn XL đã nộp đủ số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

9. Về án phí:

9.1. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty TNHH BMX phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm không có giá ngạch là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng); và án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch là 113.024.000 đồng (một trăm mười ba triệu không trăm hai mươi bốn nghìn đồng), được trừ số tiền 62.196.000 đồng (sáu mươi hai triệu một trăm chín mươi sáu nghìn đồng) tạm ứng án đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016224 ngày 12/5/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh QN. Công ty TNHH BMX còn phải nộp tiếp số tiền 50.828.000 đồng (năm mươi triệu tám trăm hai mươi tám nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả lại cho Công ty TNHH Tập đoàn XL 45.000.000 đồng (bốn mươi lăm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006766 ngày 16/02/2022 và số 0006789 ngày 22/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố UB, tỉnh QN.

9.2. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Công ty TNHH Tập đoàn XL phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được đối trừ với số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số 0016306 ngày 07/9/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh QN, xác nhận Công ty TNHH Tập đoàn XL đã thi hành xong.

Công ty TNHH BMX không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Hoàn lại cho Công ty TNHH BMX 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số 0016301 ngày 28/8/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh QN.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, mà người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, mà người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho người được thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả thêm khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. (Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên đương sự nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015).

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 thoả 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.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận**:*
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND thành tỉnh QN;
- VKSND tỉnh QN;
- Cục THADS tỉnh QN;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, HCTP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Võ Hồng Sơn