

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: 22/2022/KDTM-PT

Ngày: 26/01/2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán

và hợp tác kinh doanh

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh

Các thẩm phán:

Ông Nguyễn Xuân Tuấn

Bà Ngô Tuyết Băng

Thư ký phiên tòa: **Ông Lê Hồng Hòa** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Hoa** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 + 26/01/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 184/2020/TLPT-KDTM ngày 9/7/2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản và hợp đồng hợp tác kinh doanh”. Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02A/2020/KDTM-ST ngày 13/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 413/2020/QĐXXPT-KDTM ngày 04/8/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 503/2020/QĐPT-KDTM ngày 12/9/2020; Thông báo về việc thay đổi người tiến hành tố tụng số 265/TB-TA; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 266/2021/TB-MPT ngày 22/12/2021, giữa:

Nguyên đơn: Ông Tạ Mạnh Cường, sinh 1958; Bà Nguyễn Thị Lan Phương sinh 1962

Trú tại: Số 22, tổ 3C, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

Đã đổi thành: Số 16, ngõ 317, phố Tây Sơn, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ mới: Số 647, phố Vũ Phan Tông, phường Khương Đình, Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: **Ông Lê Hồng Huân** sinh 1981

Địa chỉ: Số 20, ngách 72/82, phố Tôn Thất Tùng, phường Khương Thượng, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Công ty Cổ phần Bất động sản Vijasun

Trụ sở: Số 1, nhà 10, tập thể Quân đội, phố Ngọc Khánh, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Nay đã chuyển đến: Số 212, Đường Bưởi, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Nguyễn Chí Tịnh**; Chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tam Phát

Trụ sở: Số 150, phố Hồng Mai, phường Bạch Mai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: ***Ông Phạm Đức Phương*** - Giám đốc Công ty

Công ty TNHH TM&DV Sáng tạo (Nay là Công ty Creative Engineering)

Trụ sở: Số 9, đường Nam Hòa, phường Phước Long A, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: ***Ông Nguyễn Quốc Cường***

Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà - Việt Đức

Trụ sở: Số 78, Bạch Đằng, phường Thanh Lương, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ***Ông Nguyễn Văn Bảy*** - Giám đốc Công ty

Văn phòng Công chứng Hùng Vương

Trụ sở: Số 560, đường Nguyễn Văn Cừ, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ***Ông Nguyễn Tuấn Thắng*** - Trưởng văn phòng

Chủ Doanh nghiệp tư nhân Mạnh Cường - Hoàng Hải

Trụ sở: Số 16, ngõ 317, phố Tây Sơn, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

Người đại diện Chủ doanh nghiệp: ***Ông Tạ Mạnh Cường***

Công ty Cổ phần Giấy và Bao bì Mạnh Cường

Trụ sở: Thôn Lai Xá, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hồng Huân - Sinh 1982

Địa chỉ: Số 20, ngách 72/82, phố Tôn Thất Tùng, phường Khương Thượng, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

(Nguyên đơn, Bị đơn, Công ty Tam Phát, Công ty Bao bì Mạnh Cường, Doanh nghiệp tư nhân Mạnh Cường có mặt; Văn phòng Công chứng Hùng Vương, Công ty Sông Đà - Việt Đức, Công ty Sáng tạo vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 07/12/2010 ông Tạ Mạnh Cường và bà Nguyễn Thị Lan Phương (Gọi tắt là ông Cường, bà Lan) và Công ty Cổ phần Bất động sản Vijasun (Gọi tắt là Công ty Vijasun) đã ký 01 Hợp đồng mua bán tài sản trên đất mang số 001959/2010/HĐMB (Gọi tắt là Hợp đồng mua bán). Nội dung hợp đồng thể hiện việc ông Cường, bà Phương bán cho Công ty Vijasun toàn bộ tài sản gồm: công trình xây dựng tường rào, hệ thống sân, đường hè, rãnh, cống nước, nhà văn phòng, xưởng sản xuất số 01,02,02, 04, trạm biến áp điện và hệ thống cột điện, dây cáp điện trên thửa đất thuộc Khu Trũng Khoai, thôn Lai Xá, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội có diện tích 12.123m²; Giá mua bán ghi trong hợp đồng mua bán là 6.200.000.000đ nhưng giá thực tế phải thanh toán là 125.000.000.000đ; Phương thức thanh toán là 03 lần + 1 lần đặt cọc. Cụ thể như sau:

Đặt cọc 8.000.000.000đ trước ngày 10/12/2010; Thanh toán đợt 1: 30.000.000.000đ trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng; Thanh toán đợt 2 30.000.000.000đ trong vòng 180 ngày kể từ ngày ký hợp đồng; Thanh toán đợt 3 (cuối cùng) 65.000.000.000đ trong vòng 240 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Ngoài ra hợp đồng còn quy định chi tiết về lãi suất chậm thanh toán, ddeieuf kiện bàn

giao tài sản, nghĩa vụ chịu các khoản thuế, phí phát sinh.

Thực hiện hợp đồng, Công ty Vijasun đã thanh toán cho ông Cường, bà Phương được tổng cộng 46.336.465.325đ, còn nợ lại 78.663.534.675đ.

Tính đến ngày 31/12/2011 Công ty Vijasun còn nợ ông Cường, bà Phương toàn bộ số gốc $78.663.534.675đ + 7.330.370.325đ = 85.993.905.000đ$.

Tháng 1/2012 ông Cường, bà Phương đồng ý tạo điều kiện cho Công ty Vijasun được giãn nợ đến tháng 6/2012.

Để tạo điều kiện cho Công ty Vijasun thực hiện dự án và huy động vốn lấy tiền thanh toán trả cho mình, ông Cường và bà Phương đã đồng ý ký vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh do Công ty đề nghị và soạn thảo vào tháng 3/2012.

Hợp đồng hợp tác nêu trên có nội dung: Công ty Vijasun dùng chính khu đất và tài sản trên đất đã mua từ ông Cường + bà Phương tại Khu Trũng Khoai, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức và chi phí chuẩn bị đầu tư, giá trị tài sản gắn liền với khu đất, chi phí xây dựng hạ tầng, đường điện viễn thông, chi phí nộp tiền sử dụng đất xây dựng các công trình trong dự án để góp vốn vào hợp tác kinh doanh với ông Cường và bà Phương. Còn ông bà Cường Phương thì góp vốn hợp tác bằng chính khoản tiền mà Công ty Vijasun có trách nhiệm thanh toán.

Phân chia kết quả kinh doanh: Ông Cường, bà Phương được phân chia số căn nhà tương ứng với diện tích đất là 2.700m². Nếu diện tích lẻ không đủ căn thì ông Cường, bà Phương phải trả cho Công ty Vijasun số tiền tương ứng với diện tích đất còn thiếu nhân với đơn giá. Nếu ông Cường, bà Phương không nhận căn đó thì Công ty Vijasun phải trả cho ông Cường, bà Phương số tiền tương ứng với diện tích còn thừa nhân với đơn giá. Trường hợp ông Cường, bà Phương không nhận phân chia sản phẩm dự án thì Công ty sẽ trả bằng tiền, thời hạn và lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán tài sản và Biên bản làm việc ngày 31/01/2012 hai bên đã ký kết.

Theo ông Cường, bà Phương thì mục đích là để huy động vốn xây dựng dự án và có tiền trả cho ông bà nên kể từ ngày ký Hợp đồng hợp tác, Công ty Vijasun không tiến hành bất cứ động thái nào liên quan đến việc hợp tác và triển hợp đồng. Trong khoảng thời gian từ năm 2012 đến 2015 do những công trình xây dựng trên thửa đất bị xuống cấp, không còn sử dụng được nên ông Cường, bà Phương đã tháo dỡ một số phần hư hỏng và xây dựng thêm một công trình mới. Khi dọn dẹp tài sản bị hư hỏng, ông Cường, bà Phương có thông báo cho Công ty Vijasun biết. Cũng trong thời điểm năm 2015 ông Cường, bà Phương có cho Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tam Phát, Công ty Cổ phần Sông Đà - Việt Đức, Công ty TNHH Sáng tạo thuê mặt bằng.

Ông Cường, bà Phương khởi kiện yêu cầu Công ty Vijasun phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán tài sản và thanh toán số tiền 85.993.905.000đ bao gồm cả gốc và lãi các bên đã chốt đến ngày 31/12/2011 và các chi phí phát sinh là tiền thuê đất từ tháng 1/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm. Đối với hợp đồng hợp tác kinh doanh, ông Cường, bà Phương đề nghị hủy vì đây là hợp đồng giả cách.

Công ty Cổ phần Bất động sản Vijasun (Công ty Vijasun) thừa nhận có ký kết hợp đồng và mua bán tài sản của ông Cường, bà Phương đúng như lời trình bày của ông bà. Công ty đã thanh toán cho ông Cường, bà Phương số tiền 46.336.465.325đ, còn nợ 78.663.534.675đ (gốc) + 7.330.370.325đ (lãi theo thỏa thuận 21%/năm). Công ty không chấp nhận yêu cầu thanh toán tiền và tiếp tục thực

hiện hợp đồng mua bán tài sản do ông Cường, bà Phương khởi kiện bởi vì phần lớn các tài sản mà Công ty và ông Cường, bà Phương thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán đã bị ông Cường, bà Phương tháo dỡ hoặc đem bán cho bên thứ ba, hiện trên đất chỉ còn 1 nhà xưởng, nhà văn phòng 4 tầng, 1 trạm biến áp.

Ngày 01/3/2019 Công ty Vijasun có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Hủy hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất và phụ lục hợp đồng mua bán đã ký kết ngày 07/11/2010 và hủy hợp đồng hợp tác kinh doanh lập ngày 12/3/2012 giữa ông Cường, bà Phương với Công ty Vijasun

- Buộc ông Cường, bà Phương phải trả lại Công ty Vijasun 46.336.465.325đ tiền ứng trước theo hợp đồng mua bán.

- Buộc ông Cường, bà Phương phải bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng là khoản tiền lãi của số tiền gốc Công ty đã trả theo mức lãi suất của Ngân hàng quy định là 62.030.322.222đ.

- Hủy các hợp đồng cho thuê tài sản, cho thuê mặt bằng giữa ông Cường và các công ty khác đang thuê trên khu đất đã ký kết hợp đồng mua bán tài sản.

- Kê biên các tài sản của ông Cường, bà Phương là khu đất và tài sản gắn liền với đất ở khu Trũng Khoai, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức và nhà số tại 647, phố Vũ Phan Tông, phường Khương Đình, Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Công ty Vijasun thừa nhận ngày 30/6/2012 đã cùng lập biên bản và xin gia hạn thời gian phải thanh toán số tiền 85.939.905.000đ bao gồm cả gốc và lãi cho ông Cường, bà Phương đến ngày 30/6/2012 nhưng đến ngày 12/3/2012 (Chưa đến thời hạn phải trả tiền theo hợp đồng mua bán tài sản) thì hai bên đã ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh và thống nhất chuyển toàn bộ quyền nghĩa vụ của Hợp đồng mua bán sang Hợp đồng hợp tác kinh doanh nên Công ty không có nghĩa vụ phải thanh toán số nợ đã cam kết và cũng không vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Thời điểm ông Cường, bà Phương tự ý thanh lý một số tài sản trên đất gồm nhà điều hành 04 tầng, nhà kho, nhà xưởng số 5 có tổng trị giá 1.765.000.000đ cho Công ty Cổ phần Giấy và Bao bì Mạnh Cường năm 2015 thì Công ty Vijasun không biết, mãi đến năm 2016 Công ty mới biết sự việc này.

Sau khi ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh để thực hiện dự án khu nhà ở Vijasun Villas với ông Cường, bà Phương, Công ty Vijasun đã được UBND thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đầu tư vào ngày 14/02/2015. Tuy nhiên khi yêu cầu ông Cường, bà Phương bàn giao mặt bằng để triển khai dự án thì ông Cường, bà Phương không đồng ý mà còn xây dựng và cho thuê trái phép khu đất đã hợp tác liên doanh.

Trước khi mở phiên tòa sơ thẩm, Công ty Vijasun rút một số yêu cầu phản tố, chỉ đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng hợp tác kinh doanh và buộc ông Cường, bà Phương phải thanh toán số tiền gốc 46.336.465.325đ (gốc) và 62.030.322.000đ (lãi tính đến ngày 03/3/2019).

Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tam Phát thừa nhận có ký kết hợp đồng thuê nhà xưởng tại cụm Công nghiệp Lai xá, Kim Chung, Hoài Đức, Hà Nội với Công ty Cổ phần Giấy và Bao bì Mạnh Cường với thời hạn là 10 năm (kể từ năm 2015). Diện tích thuê là 2710m². Công ty đã trả tiền thuê mặt bằng đến hết tháng 3/2018. Mặc dù biết việc tranh chấp giữa Công ty Vijasun với ông Cường nhưng Công ty vẫn có nguyện vọng được tiếp tục thực hiện hợp đồng đã thuê.

Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sáng tạo thừa nhận có ký kết hợp đồng và thuê nhà xưởng tại Công nghiệp Lai xá, Kim Chung, Hoài Đức, Hà Nội với Công ty Cổ phần Giấy và Bao bì Mạnh Cường thời hạn là 10 năm kể từ năm 2014; Diện tích thuê là 1000m². Công ty đã thanh toán tiền thuê mặt bằng đến hết tháng 3/2018. Công ty vẫn có nguyện vọng được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng đã ký kết.

Đại diện của Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà - Việt Đức trình bày: Năm 2015 Công ty có ký kết và thuê 5000m² đất tại Công nghiệp Lai xá, Kim Chung, Hoài Đức, Hà Nội với Công ty Cổ phần Giấy và Bao bì Mạnh Cường. để làm trạm trộn bê tông. Thời hạn thuê là 10 năm (bắt đầu từ 01/5/2015 kết thúc vào 01/5/2025). Công ty đề nghị được tiếp tục thuê đất, trường hợp phải dỡ bỏ công trình đã đầu tư, Công ty không yêu cầu định giá và có thể tự dỡ đi rồi tài sản.

Công ty Cổ phần Giấy và Bao bì Mạnh Cường (Công ty Bao Bì) trình bày: Công ty Cổ phần Giấy và Bao bì Mạnh Cường; Doanh nghiệp Tư nhân Mạnh Cường - Hoàng Hải đều do ông Tạ Mạnh Cường thành lập và là người đại diện theo pháp luật. Giữa hai doanh nghiệp này không có bất cứ tranh chấp nào. Việc ký Công ty Bao Bì kết hợp đồng thuê nhà xưởng với Công ty Tam Phát và Công ty Sông Đà chỉ là với mục đích đảm bảo thủ tục hành chính về thuế với Nhà nước, tài sản này vẫn thuộc quyền sở hữu của ông Cường, bà Phương.

Văn phòng Công chứng Hùng Vương trình bày: Hợp đồng mua bán tài sản trên đất số 001959/2010/HĐMB và Phụ lục hợp đồng số 001966/PLHĐ lập cùng ngày 07/12/2010 giữa ông Cường, bà Phương với Công ty Vijasun về việc mua bán tài sản là các công trình gắn liền với đất tại Khu Trũng Khoai, thôn Lai Xá, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, Hà Nội được lập và công chứng tại Văn phòng Công chứng Hùng Vương. Việc công chứng hợp đồng nêu trên được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật trên cơ sở đề nghị và sự tự nguyện thỏa thuận của các bên trong giao kết hợp đồng. Nay các bên có tranh chấp liên quan đến việc thực hiện hợp đồng, đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật để giải quyết.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02A/2020/KDTM-ST ngày 13/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội đã quyết định:

“1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Mạnh Cường và bà Nguyễn Thị Lan Phương. Cụ thể: Chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 12/3/2012 giữa ông Tạ Mạnh Cường và bà Nguyễn Thị Lan Phương với Công ty Cổ phần Bất động sản Vijasun.

Tuyên chấm dứt Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 12/3/2012 giữa ông Tạ Mạnh Cường và bà Nguyễn Thị Lan Phương với Công ty Cổ phần Bất động sản Vijasun.

2. Không chấp nhận yêu cầu buộc thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng mua bán tài sản trên đất số 001959/2010/HĐMB và Phụ lục hợp đồng số 001966/PLHĐ lập cùng ngày 07/12/2010 giữa ông Tạ Mạnh Cường, bà Nguyễn Thị Lan Phương với Công ty Cổ phần Bất động sản Vijasun.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Bất động sản Vijasun về việc hủy Hợp đồng mua bán tài sản trên đất số 001959/2010/HĐMB và Phụ lục hợp đồng số 001966/PLHĐ lập cùng ngày 07/12/2010 giữa ông Tạ Mạnh Cường, bà Nguyễn Thị Lan Phương với Công ty Cổ phần Bất động sản Vijasun.

Tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán tài sản trên đất số 001959/2010/HĐMB và Phụ lục hợp đồng số 001966/PLHĐ lập cùng ngày 07/12/2010 giữa ông Tạ Mạnh Cường, bà

Nguyễn Thị Lan Phương với Công ty Cổ phần Bất động sản Vijasun.

4. Buộc ông Tạ Mạnh Cường và bà Nguyễn Thị Lan Phương phải trả Công ty Vijasun tổng số tiền là 113.394.026.661đ trong đó tiền gốc là 46.336.465.325đ và tiền lãi là 67.057.561.336đ.

5. Giành quyền khởi kiện cho Công ty Sông Đà - Việt Đức; Công ty Dịch vụ Thương mại Tam Phát và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Kỹ thuật Sáng tạo đối với các Hợp đồng thuê nhà xưởng trên đất giữa các công ty này với Công ty do ông Cường làm giám đốc và với ông Cường, bà Phương bằng một vụ án khác nếu các bên có yêu cầu phù hợp với quy định của pháp luật.

6. Đình chỉ một phần yêu cầu phân tổ của Công ty Vijasun với nội dung: Kê biên tài sản của ông Tạ Mạnh Cường và bà Nguyễn Thị Lan Phương và yêu cầu hủy các hợp đồng cho thuê tài sản...”

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

Không đồng ý với bản án, ngày 13/01/2020 bà Nguyễn Thị Lan Phương có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Cường, bà Phương và Công ty Vijasun cùng thống nhất thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ các vấn đề liên quan đến vụ án, có nội dung như sau:

1.1. Tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất số 001959/2010/HĐMB ngày 07/12/2010 giữa ông Tạ Mạnh Cường, bà Nguyễn Thị Lan Phương với Công ty Cổ phần Bất động sản Vijasun.

Tài sản mua bán là công trình xây dựng gắn liền với quyền sử dụng đất theo hiện trạng tài sản có tại thời điểm kiểm kê của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, bao gồm: Nhà văn phòng 4 tầng, nhà xưởng, nhà kho, các công trình tường rào, sân, đường, hè, rãnh; 1 trạm biến áp sau khi đã di dời máy móc thiết bị của các đơn vị thuê.

- Tài sản trên gắn liền với quyền sử dụng 12.123 m² đất thuê trả tiền hàng năm của Nhà nước, có thời hạn đến năm 2034 tại địa chỉ Cụm công nghiệp Lai Xá, thôn Lai Xá, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.
- Hồ sơ đất gồm: Hợp đồng thuê đất số 12 HĐ/TĐ ngày 30/08/2020 giữa Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hoài Đức và ông Tạ Mạnh Cường; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 512821, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00042 QSDĐ. Quyết định cấp giấy chứng nhận số 2443/QĐ-UB của UBND huyện Hoài Đức ký ngày 16/09/2004.

Giá bán tài sản là: 81.336.465.325 đồng.

Công ty Cổ phần Bất động sản Vijasun đã thanh toán cho ông Cường, bà Phương 46.336.465.325đ nên còn phải thanh toán nốt số tiền còn thiếu là 35.000.000.000đ bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản đứng tên ông Tạ Mạnh Cường mở tại Ngân hàng TMCP Vietinbank Chi nhánh Ba Đình - Số tài khoản 106000003178.

+ Đợt 1: Thanh toán 30.000.000.000đ vào ngày 27/01/2022.

+ Đợt 2: Thanh toán nốt số tiền 5.000.000.000 thời gian chậm nhất là ngày 30/6/2022.

- Hủy toàn bộ thỏa thuận hứa thưởng giữa ông Tạ Mạnh Cường và ông Nguyễn Chí Tịnh về việc hứa thưởng cho ông Nguyễn Chí Tịnh số tiền thưởng liên quan đến việc thực hiện hợp đồng mua bán.

- Ông Cường và bà Lan có trách nhiệm đóng thuế sử dụng đất và các nghĩa vụ tài chính khác tại địa chỉ: Vùng đất Trũng Khoai, thôn Lai Xá, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, Hà Nội phát sinh đến ngày 31/12/2021.

- Các loại thuế khác liên quan đến việc chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật thuộc bên nào thì bên đó phải chịu.

- Ông Cường, bà Phương cam kết sẽ tiến hành thanh lý hợp đồng với các bên thuê mặt bằng, nhà xưởng trên diện tích đất tại Vùng đất Trũng Khoai, thôn Lai Xá, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, Hà Nội chậm nhất đến ngày 30/6/2022 phải bàn giao mặt bằng sạch cho Bên Công ty Vijasun.

- Công ty Vijasun sẽ được trực tiếp nhận tiền thuê mặt bằng, nhà xưởng theo thỏa thuận trong biên bản thanh lý hợp đồng với các bên thuê kể từ ngày nhận bàn giao. Trong trường hợp đến thời hạn phải di dời theo văn bản thanh lý hợp đồng mà các bên thuê mướn chưa di dời xong thì ông Cường, bà Phương phải tiếp tục giải quyết và chịu 100% chi phí phát sinh cho việc thực hiện di dời.

- Ông Cường, bà Phương cùng Công ty Cổ phần Bất động sản Vijasun sẽ tiến hành thực hiện việc bàn giao tài sản, ký Biên bản bàn giao tài sản ngay trong ngày 27/01/2022 ngay khi Công ty Vijasun thực hiện việc thanh toán tiền đợt 1

1.2. Ông Cường, bà Phương và Công ty Cổ phần Bất động sản Vijasun thỏa thuận hủy Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 12/3/2012 đã ký kết giữa ông Tạ Mạnh Cường và bà Nguyễn Thị Lan Phương với Công ty Cổ phần Bất động sản Vijasun.

2. Về án phí: Mỗi bên chịu 50% nghĩa vụ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hòa giải. Cụ thể: bà Lan Phương phải chịu 17.875.000 đồng án phí sơ thẩm; Công ty Vijasun phải chịu 35.750.000 đồng. Ông Tạ Mạnh Cường được miễn toàn bộ nghĩa vụ án phí.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội trình bày luận cứ có nội dung chính: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Lan Phương làm và nộp trong thời hạn luật định nên kháng cáo là hợp lệ. Vụ án bị kéo dài thời hạn chuẩn bị xét xử là do đề nghị của các bên đương sự xin có thời gian để hòa giải với nhau việc giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận với nhau được toàn bộ nội dung vụ án. Các thỏa thuận này là tự nguyện và không trái với quy định của pháp luật nên đề nghị HĐXX công nhận sự thỏa thuận này. Về án phí: Đề nghị Tòa án sửa án phí sơ thẩm do các đương sự đã hòa giải được, các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo và biên lai nộp tiền tạm ứng án phí kháng cáo của bà Nguyễn Thị Lan Phương làm và nộp trong thời hạn luật định nên kháng cáo được chấp nhận.

Xét về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm ông Tạ Mạnh Cường (Ông Cường), bà Nguyễn Thị Lan Phương (Bà Phương) cùng Công ty Cổ phần Bất động sản Vijasun (Công ty Vijasun) thỏa thuận tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất số 001959/2010/HĐMB ngày 07/12/2010 và hủy Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 12/3/2012 đã ký kết giữa hai bên.

Xét thấy việc thỏa thuận nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, các bên đều đã thống nhất được việc giải quyết toàn bộ vụ án. Các nội dung thỏa thuận không trái với quy định của pháp luật nên cần được ghi nhận nên HĐXX sẽ sửa bản án sơ thẩm để công nhận sự thỏa thuận này, các đương sự không phải chịu án phí phúc

thăm.

Từ những nhận định trên

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Áp dụng Nghị quyết 326/NQ- QH năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội năm 2016.

QUYẾT ĐỊNH

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02A/2020/KDTM-ST ngày 13/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự gồm ông Tạ Mạnh Cường, bà Nguyễn Thị Lan Phương và Công ty Cổ phần Bất động sản Vijasun về việc giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản trên đất và hợp đồng hợp tác đầu tư” như sau:

1.1. Tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất số 001959/2010/HĐMB ngày 07/12/2010 giữa ông Tạ Mạnh Cường, bà Nguyễn Thị Lan Phương với Công ty Cổ phần Bất động sản Vijasun.

Tài sản mua bán là công trình xây dựng gắn liền với quyền sử dụng đất theo hiện trạng tài sản bao gồm: Nhà văn phòng 4 tầng, nhà xưởng, nhà kho , các công trình tường rào, sân, đường, hè, rãnh; 1 trạm biến áp sau khi đã di dời máy móc thiết bị của các đơn vị thuê.

- Tài sản trên gắn liền với quyền sử dụng 12.123 m² đất thuê trả tiền hàng năm của Nhà nước, có thời hạn đến năm 2034 tại địa chỉ Cụm công nghiệp Lai Xá, thôn Lai Xá, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.

- Hồ sơ đất gồm: Hợp đồng thuê đất số 12 HĐ/TĐ ngày 30/08/2020 giữa Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hoài Đức và ông Tạ Mạnh Cường; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 512821, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00042 QSDĐ. Quyết định cấp giấy chứng nhận số 2443/QĐ-UB của UBND huyện Hoài Đức ký ngày 16/09/2004.

Giá bán tài sản là: 81.336.465.325 đồng (Tám một tỷ, ba trăm ba sáu triệu, bốn trăm sáu lăm nghìn, ba trăm hai lăm đồng).

Công ty Cổ phần Bất động sản Vijasun đã thanh toán 46.336.465.325đ nên còn phải thanh toán nốt số tiền còn thiếu là 35.000.000đ vào tài khoản số 106000003178 đứng tên ông Tạ Mạnh Cường tại Ngân hàng TMCP Vietinbank Chi nhánh Ba Đình làm 02 đợt.

+ Đợt 1: Thanh toán 30.000.000.000đ vào ngày 27/01/2022.

+ Đợt 2: Thanh toán nốt số tiền 5.000.000.000 thời gian chậm nhất là ngày 30/6/2022.

- Hủy toàn bộ thỏa thuận hứa thưởng giữa ông Tạ Mạnh Cường và ông Nguyễn Chí Tịnh về việc hứa thưởng cho ông Nguyễn Chí Tịnh số tiền thưởng liên quan đến việc thực hiện hợp đồng mua bán.

- Ông Cường và bà Lan có trách nhiệm đóng thuế sử dụng đất và các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh tại địa chỉ: Vùng đất Trũng Khoai, thôn Lai Xá, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, Hà Nội đến ngày 31/12/2021.

- Các loại thuế khác liên quan đến việc chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật, pháp luật quy định bên nào phải chịu thuế thì bên đó phải nộp.

- Ông Cường, bà Phương sẽ tiến hành thanh lý hợp đồng với các bên thuê mặt bằng, nhà xưởng trên diện tích đất tại Vùng đất Trũng Khoai, thôn Lai Xá, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, Hà Nội chậm nhất đến ngày 30/6/2022 phải bàn giao mặt bằng sạch cho Công ty Cổ phần Bất động sản Vijasun.

- Công ty Cổ phần Bất động sản Vijasun được trực tiếp nhận tiền thuê mặt bằng, nhà xưởng theo thỏa thuận trong biên bản thanh lý hợp đồng với các bên thuê kể từ ngày nhận bàn giao tài sản. Trong trường hợp đến thời hạn phải di dời theo văn bản thanh lý hợp đồng mà các bên thuê mướn chưa di dời thì ông Cường, bà Phương có trách nhiệm tiếp tục giải quyết việc di dời và chịu 100% chi phí phát sinh cho việc thực hiện di dời.

- Ông Cường, bà Phương cùng Công ty Cổ phần Bất động sản Vijasun sẽ tiến hành thực hiện việc bàn giao tài sản, ký Biên bản bàn giao tài sản ngay trong ngày 27/01/2022 (Sau khi Công ty Vijasun thực hiện việc thanh toán tiền đợt 1)

1.2. Ông Cường, bà Phương và Công ty Cổ phần Bất động sản Vijasun thỏa thuận hủy Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 12/3/2012 đã ký kết giữa ông Tạ Mạnh Cường và bà Nguyễn Thị Lan Phương với Công ty Cổ phần Bất động sản Vijasun.

2. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Lan Phương phải chịu 17.875.000 đồng án phí sơ thẩm, bà Phương đã nộp 27.800.000 đồng tạm ứng án phí theo các biên lai số 3816 ngày 05/4/2017, số 7829 ngày 18/12/2017, số 9781 ngày 01/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Đức. Hoàn trả bà Phương số tiền 9.925.000 đồng.

Công ty Cổ phần Bất động sản Vijasun phải chịu 35.750.000 đồng án phí sơ thẩm, Công ty Cổ phần Bất động sản Vijasun đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai 8847 ngày 03/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Đức nay được trừ vào tiền án phí phải nộp;

Ông Tạ Mạnh Cường được miễn toàn bộ nghĩa vụ án phí vì là người cao tuổi đã có đơn xin miễn án phí, nay được hoàn trả số tiền 25.800.000 đồng tạm ứng án phí theo các biên lai số 7828 ngày 18/12/2017, số 3816 ngày 05/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Đức.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện Hoài Đức;
- Chi cục THA huyện Hoài Đức;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thúy Hạnh