

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 108/KDTM-PT

Ngày: 30/6/2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng
kinh tế

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh

Các thẩm phán: Bà Lê Thúy Linh

Bà Ngô Tuyết Băng

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Hồng Hòa - Thư ký Tòa án

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Thị Hoa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24/5/2021 và 30/6/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử công khai vụ án kinh doanh thương mại phúc thẩm thụ lý số 27/2021/KDTM-PT ngày 25/01/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng kinh tế”, do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 18/2020/KDTM-ST ngày 12/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 154/2021/QĐXX-PTKT ngày 05/4/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 230/2021/QĐ-HPT ngày 19/4/2021, giữa:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Tasco

Trụ sở: Tầng 4, tòa nhà M5, số 91, đường Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Nguyễn Viết Tân**; Chức vụ: Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: **Ông Vũ Khánh Din** - Trưởng phòng pháp chế Công ty

Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh, bà Trịnh Ngọc Anh Phương - Công ty TNHH Luật YKVN (Giấy ủy quyền số 05/UQ-TASCO, ngày 20/5/2021)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: **Luật sư Lưu Tiến Dũng** - Công ty Luật TNHH YKVN, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị

Trụ sở: Số 37, Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Đỗ Hoài Đông**; Chức vụ: Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: **Bà Vũ Hải Anh, ông Nguyễn Ngọc Hà, ông Vũ Văn Thủy** (Giấy ủy quyền số 513/UQ-HUD ngày 23/02/2021)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Mai Tiến Dũng** - Công ty Luật TNHH Practical Law, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

(Các đương sự và các luật sư đều có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (Gọi tắt là HUD) là Chủ đầu tư của Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Vân Canh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội (Gọi tắt là Dự án Vân Canh). Công ty Cổ phần Tasco (Gọi tắt là Công ty Tasco) là Chủ đầu tư cấp 2 của Dự án Vân Canh.

Ngày 31/12/2009 HUD và Công ty Tasco ký kết Hợp đồng kinh tế số 477/HUD-HĐKT (Gọi tắt là Hợp đồng 477). Nội dung hợp đồng thể hiện việc HUD chuyển giao quyền sử dụng đất và hạ tầng lô đất BT1, LK03, LK22, LK24, LK25, LK26 có tổng diện tích tạm tính là 37.917m² tại Dự án Vân Canh cho Công ty Tasco với giá trị tạm tính là 405.478.550.400đ (Tính cả thuế VAT thành 410.931.479.794đ). Hợp đồng còn quy định chi tiết về điều khoản thanh toán, bồi thường và phạt vi phạm cùng quyền lợi, trách nhiệm cụ thể của mỗi bên.

Thực hiện hợp đồng, Công ty Tasco đã thanh toán cho HUD toàn bộ số tiền theo Hợp đồng 477. HUD cũng đã bàn giao phần lớn diện tích đất ở tại các lô có hạ tầng gồm LK22, LK24, LK25, LK26 cho Công ty Tasco.

Các lô còn lại gồm BT1, LK03, một phần LK24, LK25 có diện tích còn thiếu là 12.870m² tương ứng với số tiền chưa giao đất là 139.224.992.963đ thì HUD chưa bàn giao.

Công ty Tasco khởi kiện yêu cầu HUD phải bàn giao đầy đủ diện tích đất còn thiếu tương ứng với số tiền đã nhận. Trường hợp các lô đất trên không đủ hoặc đã sử dụng vào mục đích khác hay bị thay đổi quy hoạch thì HUD phải hoán đổi, bố trí trả bằng đất tại các lô đất khác gồm LKM3 (2.521m²; LKM5' (1.195m²); LKM6 (3.236m²); LKM7 (1.981m²); LKM8 (2721m²) và một phần diện tích của lô LKM5 (1.216m²) căn cứ theo Quyết định về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Vân Canh tỷ lệ 1/500 số 5092/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội ngày 31/7/2017 và không làm phát sinh thêm chi phí cho Công ty Tasco.

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD) thừa nhận việc ký kết hợp đồng, giá trị hợp đồng và quá trình thực hiện hợp đồng của các bên đúng như Công ty Tasco đã trình bày. HUD đã bàn giao cho Công ty Tasco 6 lô đất như đã thỏa thuận trong Hợp đồng 477. Tuy nhiên sau khi biết được thông tin điều chỉnh quy hoạch chung của Thủ đô và quy hoạch phân khu được niêm yết công khai tại Khu triển lãm Văn Hồ, ngày 01/4/2010 HUD gửi công văn yêu cầu Công ty Tasco cùng các Chủ đầu tư cấp 2 khác tạm dừng triển khai đầu tư giai đoạn 2 của các dự án trong đó có các lô đất trong Hợp đồng 477 chờ thông tin chính xác về quy hoạch chung Thủ đô và quy hoạch phân khu được cơ quan chức năng phê duyệt.

Ngày 25/4/2012 UBND thành phố Hà Nội có văn bản số 3061/UBND-QHXDGT về việc xem xét ảnh hưởng của quy hoạch chung Thủ đô và quy hoạch phân khu đến dự án khu đô thị Vân Canh. Trong đó ghi rõ “Tạm dừng triển khai khu vực phía Bắc (Giai đoạn 2, chờ quy hoạch phân khu S2 do bị ảnh hưởng bởi trực quy hoạch Hồ Tây - Ba Vì).

Đến ngày 31/7/2017 UBND thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 5092/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Vân Canh, tỷ lệ 1/500.

HUD đã bàn giao đầy đủ diện tích đất cho Công ty Tasco theo hợp đồng. Việc Công ty Tasco không sử dụng được diện tích đất đã nhận từ HUD theo mục đích sử dụng ban đầu là do cấp có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh chức năng sử dụng đất tại một số lô đất. Chính việc điều chỉnh quy hoạch 1/500 đã làm cho diện tích đất ở của dự án giảm từ 308.000m² xuống còn 188.768m². Hơn nữa diện tích đất ở còn lại để tiếp tục kinh doanh của cả dự án chỉ còn khoảng 33.973m². Bên cạnh đó, việc điều chỉnh quy hoạch cũng làm cho HUD thiệt hại khoảng 283.000.000.000đ phần chi phí đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật bị điều chỉnh do phải phá dỡ hạ tầng nơi bị điều chỉnh.

Việc điều chỉnh quy hoạch cũng làm cho một số lô đất theo Hợp đồng 477 bị ảnh hưởng trong đó lô BT1 và LK3 (12.440m²) đã bị điều chỉnh chức năng sử dụng đất không còn là đất ở; Các lô LK24, LK25 bị giảm diện tích khoảng 430m² vì các tuyến đường xung quanh điều chỉnh mặt cắt ngang. Do đó tổng diện tích đất ở theo Hợp đồng 477 bị giảm 12.870m². HUD đã nhiều lần gửi văn bản giải thích cho Công ty Tasco về việc điều chỉnh quy hoạch thế nhưng đến ngày 09/8/2017 Công ty Tasco vẫn gửi văn bản yêu cầu hoàn trả các lô đất còn lại chưa bàn giao của Hợp đồng 477.

HUD cho rằng mình không vi phạm hợp đồng 477, ngược lại còn thông báo kịp thời, đầy đủ sự kiện bất khả kháng cùng các thông tin liên quan đến việc triển khai dự án cho Công ty Tasco nên HUD không có lỗi, không phải chịu trách nhiệm. Tuy nhiên để chia sẻ khó khăn với Công ty Tasco, HUD sẽ xem xét việc ưu tiên chuyển nhượng lô đất khác nếu như HUD còn tiếp tục kinh doanh dự án và Công ty Tasco vẫn còn nhu cầu nhận chuyển nhượng.

Ngày 12/11/2018 HUD có đơn phản tố cho rằng Hợp đồng 477 vô hiệu một phần đối với các lô đất BT01, LK03 đã bị chuyển đổi mục đích sử dụng, các lô LK24, LK 25 bị điều chỉnh giảm trừ diện tích nên đề nghị tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng 477 do Công ty Tasco đã thực hiện hành vi kinh doanh khi chưa hoàn tất thủ tục chuyển đổi chủ đầu tư và xây dựng công trình như thỏa thuận tại Điều 6.9 của Hợp đồng. HUD cho rằng. Lỗi làm cho Hợp đồng vô hiệu thuộc về Công ty Tasco.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 18/2020/KDTM - ST ngày

12/9/2020 của Toà án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội xét xử đã quyết định:

- 1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Tasco đối với Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị.*
- 2. Buộc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị trả cho Công ty Cổ phần Tasco tổng số tiền 191.783.280.000đ.*
- 3. Chấm dứt hiệu lực thi hành của 01 phần Hợp đồng số 477 ký ngày 31/12/2009 giữa Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị và Công ty Cổ phần Tasco.*
- 4. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần Tasco về buộc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị bàn giao các lô đất theo Biên bản làm việc ngày 28/12/2017.*
- 5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị về việc Hủy hợp đồng kinh tế số 477/HUD-HĐKT ký ngày 31/12/2009 giữa Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị và Công ty Cổ phần Tasco.*

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền thỏa thuận ở giai đoạn thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, ngày 17/9/2020 Công ty Tasco có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm và đề nghị cấp phúc thẩm:

- Buộc HUD tiếp tục thực hiện Hợp đồng kinh tế số 477/HUD-HĐKT; Bàn giao cho Công ty Tasco quỹ đất theo thỏa thuận tại Biên bản làm việc ngày 28/12/2017 với diện tích là 12.870m² và không làm phát sinh chi phí cho Công ty Tasco.
- Buộc HUD bồi thường thiệt hại cho Công ty Tasco theo quy định tại Hợp đồng đã ký kết.

Tại phiên tòa ngày 24/5/2021, sau khi nghe luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn trình bày quan điểm đối với yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) thu thập chứng cứ, HĐXX đã quyết định tạm ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ tại UBND thành phố Hà Nội.

Sau khi được UBND thành phố Hà Nội và các Sở Ban ngành liên quan cung cấp tài liệu theo yêu cầu, ngày 30/6/2022 Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tiếp

tục xét xử vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Công ty Tasco vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. HUD không đồng ý với kháng cáo mà cho rằng toàn bộ các lô đất trong hợp đồng đều đã được HUD bàn giao đầy đủ cho Công ty Tasco nên không có nghĩa vụ phải hoán đổi. HUD đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nhưng có điều chỉnh phần sai số của bản án sơ thẩm số tiền chênh lệch diện tích là 137.324.992.963đ không phải 139. 324.992.963đ.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn trình bày luận cứ có nội dung chính:

Dự án Vân Canh đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao cho HUD làm Chủ đầu tư, hiện nay Quyết định giao đất không bị thu hồi để giao cho Chủ đầu tư khác. Hợp đồng kinh tế số 477 giữa Công ty Tasco và HUD được các bên ký kết tự nguyện và hợp pháp. Biên bản làm việc ngày 28/12/2017 giữa Công ty Tasco và HUD có giá trị pháp lý và là nội dung triển khai tiếp tục thực hiện Hợp đồng 477.

Biên bản bàn giao mốc giới giữa Công ty Tasco và HUD do Bị đơn trình bày là bàn giao từng phần, chưa đủ diện tích theo Hợp đồng kinh tế số 477, đang bị thiếu 12.870m². Việc bàn giao theo biên bản này là bàn giao đối với phần diện tích đất khác, không bao gồm phần diện tích đất 12.870m² bị thu hồi.

Đề nghị: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Tasco, buộc HUD phải bàn giao các lô đất các bên đã thỏa thuận hoán đổi theo Biên bản ngày 28/12/2017.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn trình bày luận cứ có nội dung:

Việc bàn giao đất của HUD cho Công ty Tasco theo Hợp đồng 477 đã được thực hiện đầy đủ bằng việc bàn giao mốc giới, bàn giao mặt bằng (Có biên bản kèm theo) nên HUD không có trách nhiệm phải bàn giao bất cứ lô đất nào khác. Sau khi bàn giao đất, Công ty Tasco đã ký kết Hợp đồng kinh doanh với một số Nhà đầu tư khác. Biên bản làm việc ngày 28/12/2017 chỉ là Biên bản định hướng, không quy định và buộc trách nhiệm của HUD phải bàn giao đất cho Công ty Tasco vì thỏa thuận này phải được Hội đồng thành viên của HUD thông qua và phù hợp với quy định của pháp luật.

Đề nghị: Bác toàn bộ kháng cáo của Nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm có điều chỉnh về số học do Bản án sơ thẩm có sai số.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội trình bày quan điểm và đề xuất hướng giải quyết có nội dung chính:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của Công ty Tasco làm trong thời hạn luật định, người kháng cáo đã nộp dự phí kháng cáo nên kháng cáo hợp lệ.

- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo qui định. Từ khi thụ lý vụ án và trong quá trình giải quyết vụ án, thẩm phán được phân công đã chấp hành đúng qui định của pháp luật tố tụng dân sự. Quá trình xét xử phúc thẩm, HĐXX đã phải ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ theo yêu cầu của đương sự nên thời hạn xét xử vụ án bị kéo dài.

Về nội dung: Hợp đồng số 477 giữa Công ty Tasco và HUD có giá trị pháp lý và phát sinh hiệu lực đối với các bên. HUD đã nhận đủ số tiền 410.931.479.794đ theo hợp đồng do Tasco thanh toán nhưng chưa bàn giao đủ diện tích mặt bằng, mốc giới các lô đất cho Tasco theo thỏa thuận. Hai bên đã cùng nhau thống nhất sẽ hoán đổi sang các lô đất LKM3, LKM5', LKM6, LKM7, LKM8 và 1 phần lô LKM5 với các chỉ tiêu theo quy hoạch điều chỉnh tại Quyết định 5092. Bản án sơ thẩm nhận định Biên bản ngày 28/12/2017 không có giá trị thi hành do chủ thể ký kết không đúng thẩm quyền và các lô đất hoán đổi chưa hình thành trên thực địa là không đủ các cứ pháp lý, vượt quá phạm vi giải quyết.

Sau khi ngừng thực hiện Dự án Vân Canh - Giai đoạn 2 năm 2012 đến ngày 31/7/2017 UBND thành phố Hà Nội có Quyết định 5092 cho phép tiếp tục thực hiện Dự án nên có căn cứ khẳng định các lô đất chuyển đổi mới đã được UBND thành phố Hà Nội giao cho HUD và bàn giao mốc giới trên thực địa nên Hợp đồng 477 và Biên bản cuộc họp ngày 28/12/2017 có giá trị pháp lý. Kháng cáo của Tasco buộc HUD bàn giao diện tích đất còn thiếu hoàn toàn có căn cứ chấp nhận, yêu cầu buộc HUD bồi thường thiệt hại theo hợp đồng là không có căn cứ để xem xét.

Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Tasco.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo và biên lai nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của Công ty Cổ phần Tasco (Công ty Tasco) làm và nộp trong thời hạn luật định nên kháng cáo được chấp nhận.

Xét về nội dung kháng cáo:

Công ty Tasco yêu cầu Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD) tiếp tục thực hiện Hợp đồng kinh tế số 477/HUD-HĐKT; Bàn giao cho Công ty Tasco quỹ đất theo thỏa thuận tại Biên bản làm việc ngày 28/12/2017 với diện tích là 12.870m² và không làm phát sinh chi phí cho Tasco.

Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 31/12/2009, HUD và Công ty Tasco ký kết Hợp đồng kinh tế số 477/HUD-HĐKT về việc chuyển giao quyền sử dụng đất và hạ tầng một số lô đất tại Dự án khu đô thị mới Vân Canh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội, theo đó bên A (HUD) đồng ý chuyển giao và bên B (Tasco) đồng ý nhận chuyển giao quyền sử dụng đất và hạ tầng lô đất BT1; LK03; LK22; LK24; LK25 và LK26 tại dự án Vân Canh có tổng diện tích đất chuyển giao tạm tính là 37.917m², giá trị **410.931.479.794 đồng** (Đã bao gồm thuế GTGT, lệ phí xây dựng; Chưa bao gồm lệ phí và các chi phí khác theo qui định của Nhà nước).

Xét thấy: Hợp đồng số 477 đã thỏa mãn về điều kiện chủ thể tham gia ký kết. Hợp đồng thể hiện sự tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc của các bên. Nội dung hợp đồng không trái quy định của pháp luật và đạo đức xã hội, Vì vậy, hợp đồng có hiệu lực thi hành.

Sau khi ký kết hợp đồng, Công ty Tasco đã thanh toán toàn bộ số tiền **410.931.479.794 đồng** cho HUD theo đúng thỏa thuận đã quy định tại Điều 4 của hợp đồng.

Do HUD không thực hiện đúng nghĩa vụ cam kết tại Điều 5 của Hợp đồng về việc bàn giao mặt bằng, mốc giới các lô đất theo thỏa thuận nên Công ty Tasco nhiều lần gửi công văn yêu cầu HUD thực hiện đúng nghĩa vụ nhưng vẫn không có kết quả.

Ngày 28/12/2017, HUD và Công ty Tasco cùng nhau làm việc bàn bạc về việc chuyển giao quyền sử dụng đất và hạ tầng các lô đất theo Hợp đồng 477 có nội dung: Do ảnh hưởng của Quy hoạch chung thủ đô theo đó Quy hoạch phân khu đô thị S2, Dự án Khu đô thị mới Vân Canh phải điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết 1/500. Ngày 26/5/2017, HUD và Công ty Tasco đã ký biên bản thống nhất nội dung đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết dự án làm căn cứ báo cáo UBND thành phố Hà Nội phê duyệt và đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 5092/QĐ-UBND ngày 31/7/2017. Theo đó trong số 6 lô đất HUD đã chuyển giao cho Tasco thì có 04 lô đất gồm BT01; LK03; LK24 và LK25 có sự điều chỉnh dẫn đến chênh lệch 12.870m². HUD và Tasco đã thống nhất diện tích chênh lệch sẽ được hoán đổi sang các lô LKM3; LKM5'; LKM6; LKM7; LKM8 và một phần diện tích của lô LKM5 với các chỉ tiêu theo quy hoạch điều chỉnh tại Quyết định số 5092/QĐ-UBND.

Bản án sơ thẩm nhận định Biên bản ngày 28/12/2017 không có giá trị thi hành do chủ thể ký thỏa thuận không phải là người có thẩm quyền và là người đại diện theo pháp luật của HUD, đồng thời lô đất các bên hoán đổi chưa được hình thành trên thực địa chưa đủ căn cứ pháp lý là không phù hợp và vượt quá phạm vi yêu cầu giải quyết vụ án, bởi trong quá trình giải quyết vụ án từ cấp sơ thẩm đến phiên tòa phúc thẩm các bên đều xác nhận, không phản đối các nội dung của biên bản này. Đồng thời HUD cũng khẳng định Hợp đồng 477 không thực hiện được là do sự kiện bất khả kháng, (*Bị điều chỉnh quy hoạch*).

Tại cấp phúc thẩm, HUD cũng thừa nhận sau khi ban hành Quyết định số 5092/QĐ-UBND đến nay, UBND thành phố Hà Nội chưa ban hành Quyết định nào thay thế cũng như thu hồi đất đối với diện tích đất đã được điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Vân Canh tại Quyết định 5092/QĐ-UBND.

Tiếp theo:

Ngày 26/10/2021, Cục Thuế thành phố Hà Nội có Văn bản số 41982/CTHN-QLĐ v/v cung cấp thông tin liên quan đến dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Vân Canh thể hiện: HUD đã nộp đủ số tiền sử dụng đất là

843.624.908.048 đồng theo thông báo số 119/TB-CCT ngày 18/2/2009 của Chi cục Thuế quận Hà Đông. Tổng số tiền chậm nộp tiền sử dụng đất phát sinh do không nộp đúng thời hạn theo thông báo: **786.788.655.227** đồng. HUD đã nộp một phần tiền chậm nộp: **297.639.886.926** đồng, còn nợ: **489.148.763.301** đồng.

Đối với số tiền chậm nộp còn nợ, ngày 04/10/2021, HUD có Công văn số 3039/HUD-TCKT đề nghị cơ quan Thuế căn cứ hồ sơ và thời gian tạm dừng dự án xem xét miễn một phần số tiền trên. Hiện cơ quan Thuế đang căn cứ vào Văn bản của Thủ tướng Chính phủ, Văn phòng Chính phủ, Bộ Tài chính và chỉ đạo của UBND thành phố Hà Nội tại Công văn số 9032/VP-KT ngày 19/10/2020 để giải quyết hồ sơ đề nghị miễn một phần tiền chậm nộp tiền sử dụng đất trong thời gian tạm dừng dự án theo qui định.

Theo Công văn số 3390/CCT-TTTBTK ngày 17/5/2022 của Chi cục thuế huyện Hoài Đức về việc xác nhận tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính của HUD tại Dự án Khu đô thị mới Vân Canh như sau:

+Số tiền sử dụng đất phải nộp theo TB số 119/TB-CCT ngày 18/2/2009 của Chi cục thuế quận Hà Đông là: 843.624.908.048 đồng

- Số tiền Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - Công ty TNHH đã nộp là 843.624.908.048đồng

+Số tiền chậm nộp tiền sử dụng đất phải nộp: 786.788.655.227 đồng

-Số tiền chậm nộp được miễn là: 240.471.743.977 đồng

- Số tiền chậm nộp phải nộp là: 546.316.911.250 đồng

- Số tiền chậm nộp đã nộp ngân sách là: 546.316.911.250 đồng

+ Số tiền sử dụng đất, tiền chậm nộp còn nợ NSNN đến ngày 17/5/2022 là: 0 đồng

Tức là nghĩa vụ tài chính của HUD đối với Dự án nêu trên đã thực hiện đầy đủ.

Ngày 28/10/2021 UBND huyện Hoài Đức ban hành Văn bản số 2809/UBND-QLĐT thể hiện: Dự án đã thực hiện giải phóng mặt bằng **678.583,1m²/684.210m² (đạt 99,2%)**, phần diện tích còn lại chưa thực hiện xong công tác giải phóng mặt bằng là 5.626,9m². Dự án đã hoàn thành công tác san nền, thoát nước mưa, thoát nước thải, đường giao thông, cấp điện, cấp nước, điện chiếu sáng, cây xanh tuyến đường và các lô công viên cây xanh. Đã đầu tư xây dựng

925/1.241 căn nhà ở thấp tầng; 02 tòa cao tầng tại lô CT1 diện tích 8.822m² với 907 căn hộ...Đồng thời cũng tại văn bản này thể hiện Quyết định số 5092/QĐ-UBND ngày 31/7/2017 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt điều chỉnh quy hoạch thì tổng diện tích dự án khoảng 69,88ha (tăng 1,47ha so với trước đây). Hiện nay nhà đầu tư đang thực hiện các bước đầu tư dự án theo quy hoạch.

Như vậy, sau khi có chủ trương ngừng thực hiện Dự án Vân Canh - Giai đoạn 2 vào năm 2012, ngày 31/7/2017, UBND thành phố Hà Nội đã có Quyết định 5092/QĐ-UBND chính thức cho phép HUD tiếp tục triển khai Dự án Vân Canh - Giai đoạn 2 theo nội dung điều chỉnh quy hoạch tại Quyết Định 5092.

Quyết định 5092/QĐ-UBND nêu một số nội dung cần phải triển khai trong đó:

“ Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Sở Tài chính và các Sở, ngành liên quan rà soát các nội dung điều chỉnh quy hoạch dự án để xác định nghĩa vụ tài chính dự án theo quy định” và “Giao Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị tổ chức lập, trình cấp thẩm quyền thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ thiết kế cắm mốc giới bổ sung theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết được duyệt để thực hiện cắm mốc giới ngoài thực địa theo quy định tại Quyết định số 82/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND TP Hà Nội và Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng”.

Tổng hợp các tình tiết nêu, có đủ căn cứ khẳng định các lô đất chuyển đổi mới đã được UBND thành phố Hà Nội giao cho HUD và bàn giao mốc giới trên thực địa vẫn đang thuộc quyền quản lý và sử dụng của HUD để thực hiện Dự án Vân Canh - giai đoạn 2 và được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 5092/QĐ-UBND. Vì vậy, Hợp đồng số 477/HUD-HĐKT ngày 31/12/2009 và Biên bản cuộc họp ngày 28/12/2017 giữa Công ty Tasco và HUD có giá trị pháp lý và có hiệu lực pháp luật thi hành đối với các bên. Do vậy, yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của Công ty Tasco buộc HUD phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 477 và bàn giao đủ quỹ đất theo Biên bản làm việc ngày 28/12/2017 với diện tích 12.870m² mà không phát sinh thêm các chi phí cho Công ty Tasco là có căn cứ chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm quyết định buộc HUD phải trả cho Công ty Tasco số tiền **191.783.280.000** đồng; Chấm dứt hiệu lực thi hành 01 phần Hợp đồng số 477; Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Tasco buộc HUD phải bàn giao các lô đất theo Biên bản làm việc ngày 28/12/2017 là không đúng bản chất vụ việc, không phù hợp với thực tế khách quan và làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Tasco. Do đó cần sửa Bản án sơ thẩm về nội dung này.

Về yêu cầu kháng cáo của Công ty Tasco buộc HUD phải bồi thường thiệt hại cho Tasco theo qui định tại Hợp đồng đã ký kết.

HĐXX thấy rằng: Như đã nhận định ở trên, do Hợp đồng 477 và Biên bản làm việc ngày 28/12/2017 có giá trị pháp lý và các bên phải tiếp tục thực hiện nên kháng cáo buộc HUD phải bồi thường thiệt hại theo hợp đồng là không có cơ sở để xem xét. Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm còn có sai sót khi thụ lý, giải quyết yêu cầu phản tố của Bị đơn (HUD) nhưng không thông báo cho đương sự nộp tiền tạm ứng án phí phản tố là không đúng quy định. Mặc dù sai sót nêu trên không làm thay đổi bản chất và nội dung vụ án nhưng cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Quan điểm của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Từ những nhận định trên.

Áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS 2015:

QUYẾT ĐỊNH

Sửa bản án sơ thẩm số 18/2020/KDTM-ST ngày 12/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Tasco về việc thực hiện Hợp đồng kinh tế số 477/HUD-HĐKT ngày 31/12/2009 giữa Công ty Cổ phần Tasco và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị.

- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị phải bàn giao cho Công ty Cổ phần Tasco diện tích đất còn thiếu tại Dự án khu đô thị mới Vân Canh, huyện Hoài

Đức, thành phố Hà Nội là 12.870m² hoán đổi phần diện tích chênh lệch do điều chỉnh quy hoạch của các lô đất BT01, LK03, LK24, LK25 theo cam kết tại Biên bản cuộc họp ngày 28/12/2017 sang các lô LKM3, LKM5', LKM6, LKM7, LKM8 và một phần diện tích của lô LKM5 với các chi tiêu theo quy hoạch điều chỉnh được phê duyệt tại Quyết định số 5092/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội.

- Công ty Cổ phần Tasco không phải thanh toán thêm bất cứ chi phí phát sinh nào khác cho Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị đối với việc hoán đổi vị trí các diện tích đất nêu trên.

- Công ty Cổ phần Tasco và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị phải tiếp tục hoàn tất các thủ tục giao và nhận đất theo quy định của pháp luật và cơ quan có thẩm quyền đối với phần diện tích đất phải bàn giao theo quyết định của bản án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị về việc Hủy hợp đồng kinh tế số 477/HUD-HĐKT ký ngày 31/12/2009 giữa Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị và Công ty Cổ phần Tasco.

3. Về án phí: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị phải chịu 245.374.000đ án phí KDTM sơ thẩm và 3.000.000đ tiền án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận, tổng cộng phải nộp 248.374.000đ.

Hoàn trả Công ty Cổ phần Tasco 123.000.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm và 3.000.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai 08387 ngày 26/9/2018 và 09970 ngày 24/9/2020 tại Chi cục thi hành án huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật 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

