

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HOÀI ĐỨC
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 18/2020/KDTMST;
Ngày: 12/9/2020;
Về việc: “Tranh chấp Hợp đồng
kinh tế”.



NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HOÀI ĐỨC - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Thanh Hải.

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

+ Ông Trần Mạnh Khang.

+ Bà Nguyễn Thị Lan.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Mai Oanh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Phương Khả - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19/8/2020, 26/8/2020 và ngày 12/9/2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 21/2018/KDTMST ngày 26/9/2018, về việc: “Tranh chấp Hợp đồng kinh tế”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 86/2019/QĐXXST-KDTM ngày 26/9/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Tasco

Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà M5, số 91 Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Việt Tân – Chức vụ: Tổng giám đốc. *Vắng mặt.*

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Khánh Din. *Có mặt.*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Cổ phần Tasco:
Luật sư Hoàng Minh Phương, luật sư Hoàng Huy Được và luật sư Nguyễn Thị

Thùy Dương – Luật sư thuộc văn phòng Luật sư Hoàng Minh – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. *Vắng mặt*

Bi đơn: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị:

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Hoài Đông – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền:

Bà Vũ Hải Anh – Chức vụ: Trưởng ban Pháp chế Thanh tra - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị. *Có mặt.*

Ông Nguyễn Ngọc Hà – Chức vụ: Nhân viên Ban Pháp chế Thanh tra - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị. *Có mặt.*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị:

Ông Mai Tiến Dũng – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư ATV – Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. *Có mặt.*

NHẬN THẤY:

*** Tại Đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty Cổ phần Tasco (Sau đây gọi là Tasco) và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị (Sau đây gọi là HUD) ký kết Hợp đồng kinh tế số 477/HUD-HĐKT về việc chuyển giao quyền sử dụng đất và hạ tầng lô đất BT1, LK03, LK22, LK24, LK25, LK26 tại dự án khu đô thị mới Vân Canh, huyện Hoài Đức, Hà Nội ("Hợp đồng"). Theo Điều 3 Hợp đồng 477 thì Giá trị hợp đồng là 410.931.497.794 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm mười tỷ chín trăm ba mươi một triệu bốn trăm chín mươi bảy nghìn bảy trăm chín mươi tư đồng)

Sau khi ký Hợp đồng, Tasco đã thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán được quy định trong Hợp đồng và hoàn thành nghĩa vụ thanh toán vào ngày 08/04/2010 với tổng số tiền đã thanh toán là 410.931.497.974 đồng (Căn cứ vào chứng từ thanh toán đã nộp kèm theo đơn khởi kiện).

Nhưng, HUD chưa thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết tại Điều 5 của Hợp đồng là chuyển giao toàn bộ quyền sử dụng đất và hạ tầng lô đất BT01, LK03 và một phần lô đất LK24, LK25.

Tasco đã liên tục gửi công văn đề nghị HUD thực hiện nghĩa vụ của mình quy định tại Hợp đồng và đề nghị tổ chức cuộc họp giữa hai bên để giải quyết vướng mắc.

Ngày 28/12/2017, HUD và Tasco đã tổ chức cuộc họp sau đó đi tới thỏa thuận chung của hai bên đã được lập thành văn bản với nội dung cụ thể như sau: Về

phần diện tích chênh lệch 12.870m² do điều chỉnh quy hoạch các lô BT01, LK03, LK24, LK25 được hoán đổi sang các lô đất 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 QĐ số 5092/QĐ –UBND ngày 31/7/2017 V/v” Phê duyệt Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Vân Canh, tỷ lệ 1/500” của UBND thành phố Hà Nội.

Tuy nhiên, sau khi ký biên bản thỏa thuận, tính đến thời điểm hiện tại HUD vẫn không thực hiện cam kết của mình.

Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Tasco, Tasco khởi kiện vụ án và yêu cầu Tòa án Nhân Dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội giải quyết các vấn đề sau đây:

1. Yêu cầu HUD phải bố trí bàn giao đầy đủ diện tích đất còn thiếu là 12.870 m² (Toàn bộ Lô BT1, LK03, một phần các lô LK24, LK25), tương ứng với số tiền mà Tasco đã thanh toán cho HUD nhưng chưa được bàn giao đất là: **139.224.992.963 đồng** (thời điểm 2010).

2. Trường hợp các lô đất nêu trên không đủ hoặc đã sử dụng vào mục đích khác hoặc do thay đổi quy hoạch thì HUD phải hoán đổi, bố trí đất tại các lô đất 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 QĐ số 5092/QĐ –UBND ngày 31/7/2017 V/v” Phê duyệt Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Vân Canh, tỷ lệ 1/500” của UBND thành phố Hà Nội.

(theo Biên bản họp ngày 28/12/2017).

3. Việc bàn giao đủ hoặc hoán đổi nêu trên không được làm phát sinh thêm chi phí cho Tasco (nguyên tắc đền bù ngang giá) – bằng với số tiền Tasco đã thanh toán hoàn thành theo Hợp đồng kinh tế số 477/HUD-HĐKT.

4. Trường hợp sau khi có phán quyết của Tòa án mà HUD không/chưa thực hiện nghĩa vụ nêu trên, đề nghị Cơ quan Thi hành án được quyền cưỡng chế HUD để bàn giao cho Tasco bất kỳ diện tích đất nêu trên hoặc đền bù giá trị bằng tiền (theo giá thị trường hiện nay của các lô đất) tương ứng với diện tích đất tại Dự án nêu trên cùng toàn bộ chi phí, thiệt hại phát sinh nếu có.

Tại phiên tòa ngày 26/8/2020, Nguyên đơn bổ sung thêm yêu cầu, nếu bị đơn không giao được số diện tích đất dự án phần thiếu theo thỏa thuận ngày 28/12/2017 thì nguyên đơn đề nghị bị đơn phải hoàn trả số tiền **139.224.992.963 đ** (Một trăm ba mươi chín tỷ, hai trăm hai mươi bốn triệu, chín trăm chín mươi hai nghìn – đã làm tròn) và số tiền lãi do việc nguyên đơn phải vay nợ bằng lãi suất trung bình tại thời điểm xét xử sơ thẩm của 03 Ngân hàng thương mại theo quy

định tại Điều 306 Luật Thương Mại. Tại phiên tòa ngày 12/9/2020, nguyên đơn thay đổi yêu cầu cho rằng chỉ yêu cầu bị đơn phải giao đủ diện tích đất còn thiếu là 12.870m².

Nguyên đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

*** Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và các tài liệu chứng cứ, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày :**

HUD và Tasco có ký Hợp đồng kinh tế số 477/HUD-HĐKT về việc về việc chuyển giao quyền sử dụng đất và hạ tầng lô đất BT1, LK03, LK22, LK24, LK25, LK26 tại dự án khu đô thị mới Vân Canh, huyện Hoài Đức, Hà Nội (Hợp đồng). Theo Điều 3 Hợp đồng thì Giá trị hợp đồng là 410.931.497.794 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm mười bốn triệu bốn trăm chín mươi bốn nghìn bảy trăm chín mươi tư đồng)

Sau khi ký Hợp đồng, Tasco đã thực hiện thanh toán với tổng số tiền là 410.931.497.974 đồng.

Thực hiện theo Hợp đồng, HUD đã bàn giao mốc giới 06 lô đất đầy đủ như hợp đồng hai bên đã ký kết.

Tuy nhiên, khi HUD biết được thông tin về điều chỉnh quy hoạch chung của thủ đô và quy hoạch phân khu được niêm yết công khai tại khu triển lãm Văn Hồ, Hoa Lư, Hà Nội. Ngay sau đó, để tránh thiệt hại và lãng phí cho nhà đầu tư cấp 2, HUD đã gửi văn bản số 903/HUD-HUD8 ngày 01/4/2010 yêu cầu các chủ đầu tư cấp 2 tạm dừng triển khai đầu tư tại giai đoạn 2 của dự án bao gồm cả các lô đất trong hợp đồng 477/HUD-HĐKT chờ thông tin chính xác về quy hoạch chung Thủ đô và quy hoạch phân khu được cơ quan chức năng phê duyệt.

Ngày 02/8/2010, Bộ xây dựng có ban hành văn bản 67/BXD-KTQH về việc triển khai thực hiện dự án Vân Canh trong đó có nêu: “ Khu vực giai đoạn 2 của dự án Khu đô thị Vân Canh phải xem xét, điều chỉnh quy hoạch chi tiết để đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội và quy hoạch phân khu được cấp có thẩm quyền phê duyệt trong thời gian tới”

Ngày 25/4/2012, UBND thành phố có văn bản 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 chỉ rõ “ tạm dừng triển khai khu vực phía bắc (giai đoạn 2, chờ quy hoạch phân khu S2 do bị ảnh hưởng trực quy hoạch Hồ Tây – Ba Vì). Như vậy, HUD đã thực hiện đúng quy định tại Hợp đồng, việc Tasco không sử dụng được các lô đất theo Hợp đồng là do cấp thẩm quyền yêu cầu tạm dừng thực hiện và điều chỉnh quy hoạch.

Tiếp đó ngày 31/7/2017, UBND Hà Nội ban hành quyết định 5092/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Vân Canh tỉ lệ 1/500.

Như vậy, HUD đã bàn giao đầy đủ diện tích đất cho Tasco theo Hợp đồng 477, việc Tasco không sử dụng được phần diện tích đất đã bàn giao từ HUD theo mục đích sử dụng đất ban đầu là do cấp thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch điều chỉnh chức năng sử dụng đất tại một số lô đất.

Việc điều chỉnh quy hoạch 1/500 đã làm cho diện tích đất ở của dự án giảm từ 308.000m² ha xuống còn 188.768m² ha. Đặc biệt diện tích đất ở còn lại để tiếp tục kinh doanh của cả dự án chỉ còn khoảng 33.973 m². 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 phần bị điều chỉnh do phải phá dỡ hạ tầng phần bị điều chỉnh.

Việc điều chỉnh quy hoạch làm cho một số lô đất theo Hợp đồng 477 bị ảnh hưởng trong đó lô BT 1 và LK 3 (12.440m²) bị điều chỉnh chức năng sử dụng đất không còn là đất ở, các lô LK 24, LK 25 bị giảm diện tích khoảng 430m² (do 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.

Trong quá trình thực hiện, HUD đã gửi cho Tasco nhiều văn bản để giải thích rõ về vấn đề này (VB số 1986/IIUD-IIUD8 ngày 06/6/2012; VB 3614/HUD –ĐT ngày 10/10/2012; VB 2326/HUD-KD ngày 28/7/2014; VB 3731/HUD – HUD 8 ngày 04/12/2015; VB 1449/HUD – HUD ngày 30/5/2016; VB 2487/HUD - KD ngày 25/10/2017; VB2704/HUD – HUD8 ngày 24/11/2017).

Ngày 09/8/2017, Công ty Tasco có gửi Văn bản 281/CV-TASCO về việc hoàn trả diện tích các Lô đất BT 1, LK3, LK24; LK25 theo Hợp đồng số 477 trong đó Tasco đề nghị HUD hoàn trả 12.870m², trong đó (12.440m² là đất BT 1 và LK 03; 430m² là LK24, LK25).

Ngày 28/12/2017, HUD và Tasco đã tổ chức cuộc họp tại văn phòng HUD về xử lý hợp đồng 477 để báo cáo lãnh đạo các bên xem xét việc chuyển giao quyền sử dụng đất và hạ tầng các lô đất trong hợp đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của Tasco, HUD có ý kiến như sau:

1. HUD không vi phạm Hợp đồng 477: Tổng công ty HUD đã thực hiện các nghĩa vụ theo thỏa thuận như trong Hợp đồng 477 và đã thông báo đầy đủ kịp thời sự kiện bất khả kháng cho Công ty Tasco cũng như các thông tin liên quan đến việc triển khai dự án.

2. Thực hiện quyết định của Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về điều chỉnh quy hoạch nên HUD không có lỗi trong việc Tasco không sử dụng được diện tích 12.870m² tại các lô tích đất theo Hợp đồng 477 tại lô BT 1 và LK 3 (12.440m²) và lô LK 24, LK 25 (430m²) như chức năng theo quy hoạch thời điểm chuyển nhượng và bàn giao.

3. Đối với yêu cầu khởi kiện của Tasco về việc bàn giao đầy đủ diện tích đất còn thiếu là 12.870 m² (Toàn bộ Lô BT1, LK03, một phần các lô LK24, LK25) HUD không đồng ý vì: Các bên đã bàn bạc và thống nhất và ghi nhận tại Sự kiện Bất khả kháng (được ghi rõ tại Điều 8 của Hợp đồng 477). Khi có sự kiện bất khả kháng (ở đây chính là việc điều chỉnh quy hoạch của UBND thành phố Hà Nội thì phần diện tích 12.870 m² (Toàn bộ Lô BT1, LK03, một phần các lô LK24, LK25) không còn là đất ở đã bị điều chỉnh chức năng sang đất dịch vụ công cộng) thì không bên nào phải chịu trách nhiệm.

4. Đối với yêu cầu của Tasco về việc: HUD phải bố trí đất tại các lô: LKM3, LKM5', LKM6, LKM7, LKM8 và một phần diện tích của lô LKM5 (theo Biên bản họp ngày 28/12/2017) do HUD không có nghĩa vụ bắt buộc phải thực hiện như đã trình bày ở trên đây là sự kiện bất khả kháng, HUD được miễn trừ trách nhiệm. HUD đã bàn giao đủ diện tích đất cho Tasco theo Hợp đồng 477.

5. Để chia sẻ khó khăn với Tasco, khi nào HUD tiếp tục thực hiện việc kinh doanh dự án, HUD sẽ xem xét việc ưu tiên chuyển nhượng lô đất khác cho Tasco nếu như Tasco vẫn có nhu cầu nhận chuyển nhượng dựa theo phương án kinh doanh tại thời điểm Tasco nhận chuyển nhượng theo nguyên tắc không làm thất thoát tài sản của nhà nước.

Ngoài ra, HUD có yêu cầu phản tố về việc:

Hợp đồng 477 bị vô hiệu từng phần theo quy định tại Điều 135 và Điều 411 – Bộ luật dân sự 2005 do trong số các lô đất mà Tổng công ty HUD chuyển nhượng: BT01, LK03 đã bị chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất ở sang đất công cộng dịch vụ, các lô LK24, LK 25 bị điều chỉnh diện tích giảm dẫn đến việc các bên không thể thực hiện được hợp đồng;

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 theo quy định của pháp luật như các bên đã thỏa thuận tại mục 6.9, điều 6 và điều 9 của Hợp đồng 477;

Công ty Tasco có lỗi trong việc làm cho Hợp đồng 477 vô hiệu và bị hủy bỏ.

** Tại Công văn số 3835/KH&ĐT –NNS ngày 15/7/2019 của Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội về việc: Cung cấp thông tin về thực hiện Dự án Khu đô thị mới Vân Canh, xã Vân Canh, xã Di Trạch, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội:*

Dự án Khu đô thị mới Vân Canh được UBND tỉnh Hà Tây (cũ) giao Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) là chủ đầu tư thực hiện dự án tại Văn bản số 5736/UBND - CNXD ngày 15/12/2006; phê duyệt quy hoạch chi tiết khu đô thị mới tại Quyết định số 745/QĐ-UBND ngày 08/5/2007; phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 2026/QĐ-UBND ngày 7/4/2008; cho phép đầu tư hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội Khu đô thị (phần diện tích giao cho Tổng Công ty HUD làm chủ đầu tư) tại Quyết định số 1649/QĐ-UBND ngày 17/6/2008 (Giai đoạn 1: quy mô đầu tư: 64.1 ha đất, tổng mức đầu tư 1.226,48 tỷ đồng, tiến độ thực hiện cả dự án: 2008-2012); phê duyệt điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội Khu đô thị mới Vân Canh (phần diện tích giao cho Tổng Công ty HUD làm chủ đầu tư) tại Quyết định số 2148/QĐ-UBND ngày 08/7/2008; giao chính thức 641.790.7m² đất tại xã Vân Canh và xã Di Trạch, huyện Hoài Đức cho Tổng Công Ty HUD thực hiện dự án tại Quyết định số 1919/QĐ-UBND ngày 01/7/2008; thu hồi bổ sung 42.419,3m² tại xã Vân Canh và xã Di Trạch giao Tổng Công Ty HUD thực hiện dự án (phần đường kết nối đường Láng – Hòa Lạc đến Quốc Lộ 32 đoạn từ KM 3 + 340 đến Km4 + 068).

Để phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô và quy hoạch phân khu đô thị S2 được duyệt, trên cơ sở đề nghị của Tổng Công ty HUD, UBND Thành phố đã phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Vân Canh, tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 5092/QĐ-UBND ngày 31/7/2017 (quy mô 69,88 ha).

Theo báo cáo của nhà Đầu tư: Dự án cơ bản thực hiện xong công tác GPMB (khoảng 67,9ha/68,4ha đạt khoảng 99%); Công trình HTKT đã hoàn thành khoảng 34,6ha; còn lại tạm dừng do chờ điều chỉnh quy hoạch; Đã đầu tư xây dựng 1.020 căn tháp tầng/tổng 1.241 căn theo quy hoạch được duyệt và đã xây dựng 02 tòa nhà chung cư cao 30 tầng tại lô đất CT1. Hiện Tổng Công ty HUD đang nợ tiền sử dụng đất tại Dự án KĐT mới Vân Canh, huyện Hoài Đức (359,69 tỷ đồng sử dụng đất, 671,93 tỷ đồng tiền chậm nộp tiền sử dụng đất) theo quy định.

- Liên quan đến đề nghị điều chỉnh Dự án Khu đô thị Vân Canh tại xã Vân Canh, xã Di Trạch, huyện Hoài Đức của Tổng Công ty HUD (điều chỉnh tên dự

án, quy mô dự án, tổng vốn đầu tư, tiến độ thực hiện); Căn cứ quy định của Luật đầu tư 2014 và pháp luật liên quan; Các Sở ngành đã tổ chức thẩm định và Sở kế hoạch và Đầu tư có văn bản số 2815/KHĐT-NNS ngày 28/5/2019 đề nghị Tổng Công ty HUD giải trình bổ sung một số nội dung tồn tại của hồ sơ (về quy hoạch, tổng vốn đầu tư, nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội, tiến độ thực hiện, tình hình khắc phục các vi phạm về nghĩa vụ tài chính, đất đai, PCCC...) theo quy định. Đến nay Sở Kế hoạch và Đầu tư chưa nhận được hồ sơ giải trình của Nhà đầu tư theo quy định.

2. Về đề nghị của TAND:

Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 về quy chế Khu đô thị mới và Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 hướng dẫn Luật nhà ở 2005 của Chính phủ có quy định: Chủ đầu tư dự án khu đô thị mới được chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án cấp 2 tại Khu đô thị mới khi đã có các công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp với dự án đã được phê duyệt, theo quy định của pháp luật về đất đai; Chủ đầu tư cấp 1 của dự án phát triển khu nhà ở được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật cho chủ đầu tư cấp II để xây dựng nhà ở sau khi đã có các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng với nội dung, tiến độ của dự án và phải tuân thủ nội dung dự án đã được phê duyệt, nội dung chấp thuận đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Luật Đầu tư 2014, Luật Nhà ở 2014, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai 2013 có quy định các trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án, chuyển nhượng một phần dự án, chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở khi đáp ứng đầy đủ điều kiện và quy định pháp luật hiện hành về chuyển nhượng dự án (*dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đã có QHCT 1/500 hoặc QHTMB được phê duyệt; đã hoàn thành xong GPMB; dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng...*)

Luật Đầu tư 2014 hiện quy định nhà đầu tư được thanh toán, bồi thường theo quy định của pháp luật về trung mua, trưng dụng tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan trường hợp nhà nước trưng mua, trưng dụng tài sản vì lý do quốc phòng, an ninh hoặc vì lợi ích quốc gia, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai (khoản 2 Điều 9); đảm bảo đầu tư kinh doanh trong trường hợp

thay đổi pháp luật đối với trường hợp thiệt hại cho nhà đầu tư trong trường hợp điều chỉnh quy hoạch dự án đầu tư.

Khoản 6 Điều 6 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ hướng dẫn Luật Đầu tư quy định: Cơ quan đăng ký đầu tư và cơ quan quản lý nhà nước không giải quyết tranh chấp giữa các nhà đầu tư và tranh chấp giữa nhà đầu tư với các tổ chức, cá nhân có liên quan trong quá trình hoạt động đầu tư.

** Tại Công văn số 593/QHKT-PI ngày 30/01/2019 và công văn số 701/QHKT-PI ngày 19/02/2020 của Sở Quy hoạch và kiến trúc thành phố Hà Nội về việc: Cung cấp thông tin, tài liệu về thực hiện Dự án Khu đô thị mới Vân Canh, xã Vân Canh, xã Di Trạch, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội:*

- Quyết định số 5092/QĐ-UBND ngày 31/7/2017 của UBND thành phố về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Vân Canh, tỷ lệ 1/500 đến nay vẫn còn hiệu lực thi hành.

- Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị đã có văn bản số 2486/HUD-ĐT ngày 25/10/2017 báo cáo, đề nghị UBND thành phố xem xét, chỉ đạo các Sở ngành hướng dẫn Tổng công ty tiếp tục thực hiện dự án theo quy hoạch điều chỉnh đã được phê duyệt, trong đó có cơ chế bồi hoàn cho chủ đầu tư dự án đã bị thiệt hại từ việc điều chỉnh quy hoạch theo quy định. UBND thành phố đã có văn bản số 12345/VP-ĐT ngày 25/12/2017 thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó chủ tịch UBND thành phố; Giao Sở kế hoạch và đầu tư chủ trì, phối hợp với các Sở ngành liên quan và UBND huyện Hoài Đức nghiên cứu các nội dung kiến nghị của Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị tại văn bản số 2486/HUD-ĐT ngày 25/10/2017; trên cơ sở nội dung điều chỉnh Quy hoạch dự án đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5092/QĐ-UBND ngày 31/7/2017 của UBND thành phố hướng dẫn nhà đầu tư thủ tục tiếp tục thực hiện dự án.

Đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Vân Canh, tỷ lệ 1/500 đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5092/QĐ-UBND ngày 31/7/2017, theo đó các ô đất ký hiệu LKM3, LKM5', LKM6, LKM7, LKM8, LKM5 đã được xác định vị trí trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Vân Canh, tỷ lệ 1/500.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có quan điểm:

Về việc thực hiện thủ tục tố tụng của Tòa án và các đương sự:

Quá trình tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng những quy định của Bộ luật tố tụng

dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Căn cứ các quy định của Bộ luật dân sự, Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử:

Tuyên hủy 01 phần Hợp đồng kinh tế số 477/HUD-HĐKT về việc chuyển giao quyền sử dụng đất và hạ tầng lô đất BT1, LK03, LK22, LK24, LK25, LK26 tại dự án khu đô thị mới Vân Canh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội. Cụ thể phần diện tích đất 12.870m² HUD không giao được cho TASCOS;

Buộc HUD trả lại cho Tasco số tiền theo Hợp đồng là **139.224.992.963** đồng (Một trăm ba mươi chín tỷ, hai trăm hai mươi bốn triệu, chín trăm chín mươi hai nghìn – đã làm tròn) và số tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Bác các yêu cầu khác của các bên đương sự.

- Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có ý kiến:**

Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, xác định các bên đã thỏa thuận tại Văn bản lập ngày 28/12/2017, đề nghị HUD phải hoán đổi và giao đủ cho Tasco 12.870m² diện tích đất giao thiếu.

Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu của bị đơn.

Trong trường hợp bị đơn không giao được đất còn thiếu theo thỏa thuận thì đề nghị hoàn trả Tasco số tiền theo Hợp đồng là **139.224.992.963 đ** (Một trăm ba mươi chín tỷ, hai trăm hai mươi bốn triệu, chín trăm chín mươi hai nghìn – đã làm tròn) và số tiền lãi theo quy định của pháp luật.

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có quan điểm:**

Đề nghị Hội đồng xét xử xác định, việc bị đơn đã giao đủ cho nguyên đơn diện tích đất theo Hợp đồng 477, do nguyên nhân khách quan, bất khả kháng là UBND thành phố Hà Nội điều chỉnh quy hoạch nên nguyên đơn đã không thực hiện được hoạt động kinh doanh đối với phần đất 12.870m². Do đây là nguyên nhân khách quan nên Bị đơn không có lỗi nên không phải chịu trách nhiệm gì. Tuy nhiên do yếu tố khách quan nên bị đơn sẽ xem xét nếu dự án được bổ sung sẽ ưu tiên cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà;

[1] Về tố tụng:

- Tranh chấp giữa Tasco với HUD là tranh chấp về Hợp đồng kinh tế, theo quy định tại Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Ngày 31/12/2009, Tasco (Nguyên đơn) và HUD (Bị đơn) đã ký Hợp đồng kinh tế số 477/HUD-HĐKT về việc chuyển giao quyền sử dụng đất và hạ tầng lô đất BT1, LK03, LK22, LK24, LK25, LK26 tại dự án khu đô thị mới Vân Canh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội. Giá trị hợp đồng là 410.931.497.794 đồng (Bốn trăm mười tỷ chín trăm ba mươi một triệu bốn trăm chín mươi bảy nghìn bảy trăm chín mươi tư đồng).

Sau khi ký Hợp đồng, nguyên đơn đã thực hiện thanh toán với tổng số tiền là 410.931.497.974 đồng. Bị đơn thừa nhận việc nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán.

Nguyên đơn cho rằng, bị đơn chưa giao đủ mặt bằng để sản xuất kinh doanh, tuy nhiên cũng thừa nhận, sau Biên bản giao lập ngày 08/02/2012 (Bút lục số 105) thì nguyên đơn đã đưa vào kinh doanh mà không có biên bản nào khác.

Như vậy, lời trình bày của bị đơn phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện việc bị đơn đã bàn giao đủ các lô đất theo HĐ số 477 cho nguyên đơn.

Tuy nhiên, ngày 31/07/2017, UBND thành phố Hà Nội đã có Quyết định số 5029/QĐ-UBND về việc phê duyệt **Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Vân Canh**, theo quyết định điều chỉnh này thì diện tích phần dự án do nguyên đơn thực hiện **bị giảm đi 12.870m²** do thay đổi công năng dự án (từ Nhà ở thành khu cây xanh, công trình công cộng, đường đi).

Nguyên đơn cho rằng, việc dự án bị tác động giảm diện tích, nguyên đơn không được thông báo chính thức do lỗi của bị đơn; tuy nhiên Hội đồng xét xử xét thấy việc điều chỉnh dự án đã được thực hiện công khai và nguyên đơn cũng đã biết việc điều chỉnh qua nội dung **Công văn số 903 ngày 01/4/2010 của bị đơn** gửi cho các đơn vị được ủy quyền thực hiện đầu tư, kinh doanh hạ tầng trong đó có nguyên đơn (Bút lục số 102A) và Công văn số 3061/2012 ngày 25/4/2012 của UBND thành phố Hà Nội. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở khẳng định các vấn đề sau đây:

+ Dự án theo Hợp đồng kinh tế số 477 đã được triển khai đầy đủ, đưa vào kinh doanh, ý kiến của bị đơn cho rằng nguyên đơn kinh doanh khi chưa đủ điều kiện là không có căn cứ vì thực tế việc nguyên đơn đưa vào hoạt động kinh doanh các diện tích đất do bị đơn chuyển giao đều không bị Cơ quan nhà nước xử lý, bị

đơn cũng không có hành động ngăn cản. Như vậy hoạt động kinh doanh của nguyên đơn là hợp pháp đối với diện tích đất dự án được giao.

+ Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có yêu cầu phản tố cho rằng nguyên đơn đưa đất vào kinh doanh khi chưa đủ điều kiện, do sự kiện bất khả kháng và do lỗi của nguyên đơn nên yêu cầu tuyên hủy hợp đồng 477; đồng thời đề nghị giải quyết số tiền nguyên đơn đã nộp theo quy định của pháp luật. Xét thấy, Hợp đồng số 477 đã được các bên tự nguyện giao kết và thực hiện đúng quy định của pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về hủy Hợp đồng kinh tế số 477.

+ Quá trình thu thập tài liệu chứng cứ thể hiện, việc nguyên đơn không thực hiện được Hợp đồng số 477 đối với phần diện tích đất 12.870m² là có thật, điều này cũng được bị đơn thừa nhận. Về xác định trách nhiệm giải quyết, sau khi sự việc xảy ra, các bên đã có thiện chí giải quyết sự việc qua nhiều lần gặp gỡ, thảo luận, đặc biệt thể hiện tại Biên bản làm việc ngày 28/12/2017. Tại biên bản này, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận về một số nội dung liên quan đến Hợp đồng kinh tế số 477, cụ thể:

Về phần diện tích chênh lệch 12.870m² do điều chỉnh quy hoạch các lô BT01, LK03, LK24, LK 25 sẽ được hoán đổi sang các lô đất LKM3, LKM5', LKM6, LKM7, LKM8 và một phần của lô LKM5 với các chỉ tiêu theo Quy hoạch điều chỉnh được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 5092/QĐ-UBND ngày 31/7/2017. Số liệu hoán đổi:

- Diện tích hoán đổi sang vị trí khu LKM3 thuộc Khu đô thị Vân Canh là 2.521m².

- Diện tích được hoán đổi sang vị trí khu LKM5' thuộc Khu đô thị Vân Canh là 1.195m².

- Diện tích hoán đổi sang vị trí khu LKM6 thuộc Khu đô thị Vân Canh là 3.236m².

- Diện tích hoán đổi sang vị trí khu LKM7 thuộc Khu đô thị Vân Canh là 1.981m².

- Diện tích hoán đổi sang vị trí khu LKM8 thuộc Khu đô thị Vân Canh là 2721m².

- Diện tích hoán đổi sang một phần vị trí khu LKM5 thuộc Khu đô thị Vân Canh là (1.216m²)

Việc điều chỉnh quy hoạch làm cho một số lô đất theo Hợp đồng kinh tế 477 bị ảnh hưởng trong đó lô BT1 và LK3 (12.440m²) bị điều chỉnh chức năng sử dụng đất không còn là đất ở, các lô LK 24, LK 25 bị giảm diện tích khoảng

430m² (do các tuyến đường xung quanh điều chỉnh mặt cắt ngang) do đó tổng diện tích đất ở theo Hợp đồng kinh tế 477 bị giảm 12.870m². Từ 37.917m² xuống còn 25.047m².

Qua các lần trao đổi, nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất sơ bộ về nguyên tắc, bị đơn sẽ thực hiện hoán đổi các lô đất để đảm bảo giao đủ cho nguyên đơn diện tích đất theo hợp đồng đã ký. Như vậy bị đơn đã **gián tiếp thừa nhận trách nhiệm giải quyết của mình trước thiệt hại của nguyên đơn**. Ngoài ra, do bị đơn có thiện chí giải quyết phần diện tích đất không giao đủ theo Hợp đồng 477 nên cũng không có động tác hoặc cách thức **giải quyết dứt điểm, rõ ràng** về số tiền bị đơn đã nhận bị chênh lệch đối với diện tích đất nguyên đơn không đưa được vào kinh doanh.

Về nguyên tắc kinh doanh, trong trường hợp này, nguyên đơn được xem là nhà đầu tư thứ cấp, vị trí trong ký kết hợp đồng kinh tế là “thấp” hơn bị đơn; do đó theo nguyên tắc kinh doanh có lời cũng hưởng, có lỗ cũng chịu cần được đánh giá: Khi thực hiện Hợp đồng 477, rõ ràng do không được kinh doanh trên tổng diện tích được giao, bị điều chỉnh 12.870m², so với toàn bộ dự án, nguyên đơn bị thiếu hụt gần **34% diện tích đất theo thỏa thuận** nên thiệt hại của nguyên đơn là có thật và rất lớn.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về buộc bị đơn thực hiện theo thỏa thuận ngày 28/12/2017 về hoán đổi vị trí các lô đất. Hội đồng xét xử xét thấy, thỏa thuận được ghi nhận theo biên bản chỉ ở mức định hướng về nguyên tắc và thể hiện rõ các bên sau đó sẽ **ký Phụ lục Hợp đồng số 477**, tuy nhiên sau đó các bên không ký phụ lục hợp đồng; đồng thời chủ thể ký thỏa thuận không phải là người có thẩm quyền, không phải là người đại diện theo pháp luật của bị đơn; mặt khác các lô đất các bên thỏa thuận hoán đổi chưa được hình thành trên thực địa, chưa đủ căn cứ pháp lý. Do đó, Biên bản làm việc ngày 28/12/2017 không có giá trị thi hành.

Tại phiên tòa ngày 26/8/2020 cũng như tại Văn bản đề nghị gửi Hội đồng xét xử, nguyên đơn đều đề nghị xem xét việc nếu bị đơn không giao được các lô đất như thỏa thuận thì yêu cầu nguyên đơn phải hoàn trả số tiền chênh lệch cùng số lãi theo lãi suất trung bình của 03 Ngân hàng Thương mại tại thời điểm xét xử sơ thẩm; tuy nhiên tại phiên tòa ngày 12/9/2020, nguyên đơn cho rằng chỉ yêu cầu buộc bị đơn phải giao các lô đất theo thỏa thuận lập ngày 28/12/2017. Hội đồng xét xử xét thấy, việc nguyên đơn thay đổi liên tục yêu cầu khởi kiện là gây khó khăn cho quá trình giải quyết vụ án, không phù hợp quy định của pháp luật

nên Hội đồng xét xử vẫn xem xét cả hai yêu cầu của nguyên đơn nhằm giải quyết triệt để vụ án, tránh kéo dài thời gian, gây thiệt hại cho các bên đương sự.

Hội đồng xét xử đánh giá, trong trường hợp này, thiệt hại của nguyên đơn là có thật, tuy thừa nhận là do sự kiện bất khả kháng nhưng bản thân bị đơn cũng đã có động tác thừa nhận trách nhiệm chia sẻ cùng giải quyết (thông qua nội dung biên bản ngày 28/12/2017 và các Công văn bị đơn gửi nguyên đơn), Khoản 2, Điều 6 BLDS 2015 quy định: *“Trường hợp không thể áp dụng tương tự pháp luật theo quy định tại khoản 1 Điều này thì áp dụng các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự quy định tại Điều 3 của Bộ luật này, án lệ và lẽ công bằng”*; theo quy định tại Khoản 3, Điều 45 BLTTDS 2015: *“Lẽ công bằng được xác định trên cơ sở lẽ phải, được mọi người trong xã hội thừa nhận, phù hợp với nguyên tắc nhân đạo, không thiên vị và bình đẳng về quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong vụ việc dân sự đó”*. Như vậy, lẽ công bằng là những giá trị, tư tưởng, quan điểm tốt đẹp mà mọi người hướng đến; đồng thời bị đơn cũng thừa nhận các bên là đối tác làm ăn lâu dài, tin tưởng lẫn nhau; sự việc xảy ra không ai mong muốn và bị đơn cũng có mong muốn được chia sẻ phần nào thiệt hại cho nguyên đơn.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về buộc bị đơn phải hoàn trả lại số tiền tương ứng với phần đất đã giao nhưng không triển khai kinh doanh được là 12.870m², đồng thời chia sẻ 1 phần thiệt hại cho nguyên đơn, điều này cũng phù hợp lẽ công bằng trong hợp tác làm ăn kinh doanh, phù hợp với nguyên tắc chia sẻ rủi ro trong kinh doanh.

Về tính số tiền lãi trên số tiền chưa trả tương ứng 12.870m² là 139.224.992.963 đ (Một trăm ba mươi chín tỷ, hai trăm hai mươi bốn triệu, chín trăm chín mươi hai nghìn – đã làm tròn).

Số tiền lãi được tính từ ngày 25/4/2012 (là ngày UBND Tp Hà Nội chính thức dừng giai đoạn 2 của dự án bằng văn bản số 3061/UBND-QHXDGT). Sở dĩ lấy theo ngày ra văn bản của thành phố Hà Nội vì liên quan đến quy hoạch và đất đai thì UBND cấp tỉnh/thành phố là cơ quan có thẩm quyền về giao đất, cho thuê đất và phê duyệt quy hoạch đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 12/9/2020). Lãi suất được tính theo quy định về lãi cơ bản của Ngân hàng Nhà nước thời điểm năm 2010 là 9%/01 năm, tuy nhiên xét quá trình thực hiện hợp đồng của các bên đương sự, chỉ có căn cứ chấp nhận buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn mức lãi suất tương đương 50% = 4,5%/01 năm là phù hợp.

Cụ thể:

- Số tiền chênh lệch diện tích là 139.224.992.963 đ (Một trăm ba mươi chín tỷ, hai trăm hai mươi bốn triệu, chín trăm chín mươi hai nghìn – đã làm tròn)

- Số tiền lãi tính từ ngày 25/4/2012 đến hết ngày 11/9/2020 là 3.062 ngày x 0,012%/1 ngày = 52.558.388.000đ (Năm mươi hai tỷ, năm trăm năm mươi tám triệu, ba trăm tám mươi tám nghìn đồng - Đã làm tròn).

Cần buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này.

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhận được đơn khởi kiện về việc góp vốn hoặc mua quyền mua căn hộ của hai cá nhân đối với Cty Tasco, tuy nhiên xét quan hệ đang giải quyết trong vụ án giữa Tasco và HUD cần được xem xét trước; kết quả vụ án này sẽ là cơ sở để xem xét giải quyết quyền lợi của các khách hàng đã đầu tư vào dự án; do đó, quan hệ tranh chấp giữa người mua quyền mua căn hộ của Tasco sẽ được xem xét giải quyết ở vụ án khác.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Đức phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử.

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật; Trả lại nguyên đơn số tạm ứng án phí đã nộp.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2, Điều 6; Khoản 3, Điều 45; Điều 30; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 411 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/1/2006 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần 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 (Một trăm chín mươi một tỷ, bảy trăm tám mươi ba triệu, hai trăm tám mươi nghìn đồng – đã làm tròn)

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 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.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

*** Quyền yêu cầu thi hành án dân sự:**

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án.

6. Về án phí:

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị phải chịu 299.783.000đ (Hai trăm chín mươi chín triệu, bảy trăm tám mươi ba nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả lại cho Công ty Cổ phần Tasco số tiền là: 123.000.000đ (Một trăm hai mươi ba triệu đồng), theo biên lai thu số 0008387 ngày 26/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

7. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Thi hành án huyện Hoài Đức;
- VKSND huyện Hoài Đức;
- TAND TP Hà Nội;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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



Phạm Thanh Hải