

Bản án số: 75/2017/DSST
Ngày: 20/7/2017.
V/v tranh chấp đòi lại tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Anh Thi.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Ngọc Hồng;

Ông Nguyễn Đức Nhuận.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Quang Ngọc Nhân – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Thuận An tham gia phiên tòa:
Bà Bùi Thị Xuân Tình – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 6 và 20 tháng 7 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Thuận An, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 140/2016/TLST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2016 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 55/2017/QĐST-DS ngày 03/5/2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Chang Ming Y, sinh năm 1953; thường trú: 13-10F, Lane, C Road, B Village, Wu Fung Hsiang, Tai Chung Hsien, Tai Wan; tạm trú: Công ty TNHH H, Lô F-8A chi nhánh khu công nghiệp M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lâm Phú X, sinh năm 1974; trú tại: Khu phố L, phường L, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 16/06/2016). Có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1982, Chủ Doanh nghiệp tư nhân C, địa chỉ: Khu phố N, phường L, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Chang Wen C, sinh năm 1982; thường trú: 13-10F, Lane, C Road, B Village, Wu Fung Hsiang, Tai Chung Hsien, Tai Wan; tạm trú: Công ty TNHH H, Lô F-8A chi nhánh khu công nghiệp M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông C: Ông Lâm Phú X, sinh năm 1974; trú tại: khu phố L, phường L, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của ông C (Văn bản ủy quyền ngày 27/7/2016). Có mặt.

2. Bà Liu A M, sinh năm 1952; thường trú: 13-10F, Lane, C Road, B Village, Wu Fung Hsiang, Tai Chung Hsien, Tai Wan; tạm trú: Công ty TNHH H, Lô F-8A chi nhánh khu công nghiệp M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà M: Ông Lâm Phú X, sinh năm 1974; trú tại: khu phố L, phường L, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của bà M (Văn bản ủy quyền ngày 27/7/2016). Có mặt.

3. Bà Lâm Thị Mỹ D, sinh năm 1965; trú tại: đường Đ, Phường , Quận , Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

4. Công ty TNHH Thương mại B; trụ sở: tiểu khu , đường , phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Thương mại B: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1959, trú tại: tiểu khu , đường , phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Thương mại B (Giám đốc Công ty TNHH Thương mại B). Có đơn đề nghị vắng mặt.

5. Công ty H- Văn phòng đại diện tại B; trụ sở: Số 17, khu phố Bình Đức, phường B, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương: Ông Từ Phương T, Phó Chi cục Trưởng Chi cục Quản lý đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 25/01/2017). Có đơn đề nghị vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+) Theo đơn khởi kiện ngày 11/4/2016, quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Chang Ming Y cho rằng:

Đầu năm 1993, ông Y (Quốc tịch: Trung Quốc “Đài Loan”) sang Việt Nam tham quan và đầu tư kinh doanh. Ông Y nhờ bà D làm người phiên dịch và do ông Y là người nước ngoài, không được đứng tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thành lập hộ kinh doanh cá thể, doanh nghiệp tư nhân nên ông Y nhờ bà D đứng tên.

- Khoảng cuối năm 1993, ông Y mua của ông Lê Văn D 415m² đất và mua của bà Phan Chí Phân 1.049m² đất đều tọa lạc tại ấp (nay là Khu phố) Bình Đức, xã (nay là phường) B, huyện (nay là thị xã) T, khi mua đất, do ông Du và bà Phân chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên ông Y nhờ bà Đ viết giấy tay chuyển nhượng với ông D và bà P.

Đến năm 1997, các bên tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định, bà D được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 289925, số vào sổ 10QSDĐ/BH.TA ngày 21/8/1997, thửa đất số 74, tờ bản đồ E3, diện tích 1.117m².

Năm 2002, ông Y nhờ bà D đứng tên thành lập Hộ kinh doanh cá thể Ngọc Châu, địa điểm kinh doanh tại thửa đất nói trên có địa chỉ số 17 ấp Bình Đức, xã B, huyện T theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 020292TA/HKD ngày 01/02/2002 của Ủy ban nhân dân huyện T.

- Ngày 08/6/2000, ông Y tiếp tục mua của ông Quách Ngọc C 3.213,4m² đất tại khu phố N, thị trấn L, huyện T (nay là phường L, thị xã Thuận An), ngày 10/7/2002 Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số 48975, vào sổ 00278QSDĐ cho bà Lâm Thị Mỹ D thuộc thửa 229, tờ bản đồ 48, diện tích 2.790m² (đã trừ 178m² HLLG).

Năm 2002, ông Y muốn kinh doanh cho thuê nhà xưởng nên nhờ bà D đứng tên thành lập thêm Doanh nghiệp tư nhân C (giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4601000570 ngày 20/01/2003 của Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Bình Dương). Theo quy định, ông Y phải đưa một phần diện tích của các thửa đất trên vào doanh nghiệp với mục đích sử dụng đất cơ sở sản xuất kinh doanh, xây dựng công trình công nghiệp.

Do đó, thửa đất số 74, tờ bản đồ E3, diện tích 1.117m² (đã trừ 121HLBVĐB) tại ấp Bình Đức 3, xã B, huyện T do bà Lâm Thị Mỹ D đứng tên được thu hồi, tách ra như sau:

1. Thửa đất số 144, tờ bản đồ số 11, diện tích: 119,6m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 722238, số vào sổ T00371/CN/05 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/7/2005 cấp cho Doanh nghiệp tư nhân C) **(1)**.

2. Thửa đất số 74, tờ bản đồ số E3, diện tích: 473,5m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00371/CN/05 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/7/2005 cấp cho Doanh nghiệp tư nhân C **(2)**.

3. Diện tích còn lại 300m² đất thổ cư vẫn đứng tên bà D **(3)**.

Trên phần đất **(1) + (2) + (3)** có xây dựng nhà xưởng với diện tích: (Ngang 18m x dài 60m) x 2 = 2.160m² (chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình).

Thửa đất số 229, tờ bản đồ 48, diện tích 3.090m² (đã trừ 178m² HLLG) tại khu phố N, thị trấn L, huyện T do bà Lâm Thị Mỹ D đứng tên được thu hồi, tách ra như sau:

1. Thửa số 229, tờ bản đồ số 48, diện tích: 2.796,7m² (đã trừ 247.1m² HLBVĐB), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 751815, số vào sổ 273/QDSĐ/2003 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/9/2003 cấp cho Doanh nghiệp tư nhân C **(4)**.

2. Diện tích còn lại 300m² đất thổ cư vẫn do bà D đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 748975 **(5)**.

Trên phần đất (4) + (5) có xây dựng nhà xưởng với diện tích: 1.965m² (có giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình).

- Năm 2007, ông Chang Wen C là con trai của ông Y kết hôn với bà Nguyễn Thị Đ, ông Y nhờ con dâu (bà Đ) đứng tên chủ Doanh nghiệp tư nhân C và đứng tên các thửa đất nêu trên nên bà Đ đã làm thủ tục chuyển cho bà Đ (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3700780752 do Sở KHĐT tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/8/2011).

Tuy nhiên, nay bà Nguyễn Thị Đ chiếm đoạt toàn bộ các thửa đất và tài sản trên đất của ông Y, cho Công ty TNHH Thương mại B thuê nhà xưởng trên các thửa đất tại khu phố N, phường L, thị xã Thuận An và cho Công ty H- Văn phòng đại diện tại B thuê nhà xưởng tại thửa đất thuộc Khu phố Bình Đức, phường B, thị xã Thuận An. Do đó, ông Y khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ chủ Doanh nghiệp tư nhân C trả lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Ngày 21/10/2016, ông Y khởi kiện bổ sung, yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ trả lại khoản tiền mà bà Đ đã cho Công ty TNHH Thương mại B và Công ty H thuê kho, nhà xưởng, văn phòng, cụ thể:

- Tiền cho Công ty TNHH Thương mại B thuê từ tháng 03/2015 đến tháng 10/2016 là: 60 tháng x 50.000.000 đồng/tháng = 3.000.000.000 đồng.

- Tiền cho Công ty H- Văn phòng đại diện tại B thuê từ tháng 8/2011 đến tháng 8/2016 là: 19 tháng x 80.000.000 đồng/tháng = 1.520.000.000 đồng.

Tổng cộng tiền cho thuê là: 4.520.000.000 đồng.

+) Theo bản tự khai ngày 05/7/2016, biên bản lấy lời khai ngày 15/7/2016 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Mỹ D trình bày:

Bà D là người làm thuê cho ông Y từ năm 1993. Bà D thống nhất trình bày của ông Y. Vì ông Y là người nước ngoài nên bà D đứng tên dùm ông Y trên Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, thành lập doanh nghiệp, cũng như khi ông Y mua các thửa đất trên thì bà D đứng tên dùm khi ký chuyển nhượng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 26/9/2000, bà D viết giấy cam kết: “Xác nhận toàn bộ các thửa đất nói trên, vốn kinh doanh và tiền xây dựng cơ bản 02 văn phòng, nhà xưởng trên các thửa đất trên là của ông Y; nếu ông Y có nhu cầu sang nhượng hoặc nhờ người nhà đứng tên hộ, bà D chấp nhận ký sang tên theo yêu cầu của ông Y”.

Sau khi ông C và bà Đ kết hôn, theo yêu cầu của ông Y, ngày 25/12/2008, bà D ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Đ toàn bộ các thửa đất trên và tài sản trên đất (thực chất không có việc chuyển nhượng và giao nhận tiền giữa bà D và bà Đ) và bà D cũng làm thủ tục sang cho bà Đ đứng tên chủ Doanh nghiệp tư nhân C. Bà D thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

+) Theo bản tự khai ngày 14/7/2016, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chang Wen C là ông Lâm Phú X trình bày:

Ông C là con ruột của ông Chang Ming Y và bà Liu A M. Ông C thống nhất với lời khai của ông Y và bà D. Tất cả tài sản mà ông Y đầu tư tại Việt Nam đều giao cho bà Lâm Thị Mỹ D đứng tên.

Năm 2004 ông C đến Việt Nam để phụ giúp ông Y trong công việc làm ăn. Năm 2007, ông C kết hôn với bà Đ, ông Y nhờ con dâu đứng tên doanh nghiệp và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tiếp tục kinh doanh nên ông Y yêu cầu bà D làm thủ tục sang cho bà Đ. Khi làm thủ tục sang tên cho bà Đ, bà Đ có làm cam kết toàn bộ tài sản nói trên là của ông C nhưng thực chất đây là tài sản của ông Y. Do đó, ông C thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Y và không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

+) Theo bản tự khai ngày 14/7/2016, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Liu A M là ông Lâm Phú X trình bày:

Bà M là vợ của ông Y và là mẹ của ông C. Bà M thống nhất với lời khai của ông Y và ông C, thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Y. Tất cả tài sản trên là của ông Y đầu tư, làm ăn tại Việt Nam, do ông Y quyết định, bà xác định không liên quan và không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

+) Theo biên bản lấy lời khai ngày 19/7/2016, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Thương mại B là ông Nguyễn Văn K trình bày:

Ngày 05/3/2015, Công ty TNHH Thương mại B và bà Đ chủ Doanh nghiệp tư nhân C ký hợp đồng thuê nhà xưởng, hợp đồng không được công chứng. Theo hợp đồng, bà Đ cho Công ty TNHH Thương mại B thuê nhà xưởng tại 494 Đại lộ B, khu phố N, phường L, thị xã Thuận An với diện tích sàn là 3.000m², gồm nhà xưởng, nhà văn phòng và các trang thiết bị, tuy nhiên không có biên bản bàn giao thực tế, thời hạn thuê 02 năm kể từ ngày 20/3/2015, giá thuê là 88.000.000 đồng/1 tháng, Công ty TNHH Thương mại B có đặt cọc cho bà Đ thêm 250.000.000 đồng.

Đến ngày 18/05/2016, để thuận tiện trong việc sửa chữa, coi nói kho xưởng nên chưa hết hợp đồng thì hai bên ký gia hạn hợp đồng thuê nói trên, thời gian gia hạn là 03 năm, kể từ ngày 20/3/2017 (sau khi hết hạn hợp đồng thuê thứ 01) đến ngày 20/03/2020.

Sau đó Công ty TNHH Thương mại B coi nói thêm 02 bên hông kho khoảng 300m², kết cấu: Khung sắt, mái tôn, vì kèo, với chi phí khoảng 150.000.000 đồng.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty TNHH Thương mại B xác định không có yêu cầu độc lập gì, Công ty TNHH Thương mại B đề nghị tiếp tục duy trì hợp đồng thuê nhà xưởng nói trên đến hết hạn hợp đồng. Trường hợp Tòa án công nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và kho xưởng nói trên là của ai thì Công ty TNHH Thương mại B có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà xưởng cho người đó.

Trường hợp nếu bên cho thuê nhà xưởng vi phạm hợp đồng, Công ty TNHH Thương mại B sẽ có yêu cầu trả lại tiền cọc và bồi thường theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết.

+) Theo văn bản trình bày ngày 22/02/2017, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương như sau:

Theo quy định tại Điểm k Khoản 1 Điều 169 của Luật Đất đai năm 2013 thì ông Y không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đang tranh chấp. Trường hợp này ông Y phải xin thành lập doanh nghiệp theo đúng quy định Luật đầu tư, Luật Doanh nghiệp và phải xin chủ trương thực hiện dự án của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung, cụ thể:

Vì ông Y là người nước ngoài, không đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Việt Nam nên ông yêu cầu bà Đ là chủ Doanh nghiệp tư nhân C thanh toán lại giá trị quyền sử dụng các thửa đất và tài sản trên đất theo định giá là 38.553.520.650 đồng.

Đối với tiền cho thuê nhà xưởng, ông chỉ yêu cầu bà Đ trả lại 1/2 , cụ thể 4.520.000.000 đồng : 2 = 2.260.000.000 đồng, số tiền 1/2 còn lại ông cho bà Đ vì có công giữ gìn đất, tài sản trên đất.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án: Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn vắng mặt xem như từ bỏ quyền và nghĩa vụ của mình.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn cũng như việc thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung.

Những yêu cầu, kiến nghị đề khắc phục vi phạm về tố tụng: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Sau khi thụ lý vụ án, ngày 11/8/2016 bị đơn bà Nguyễn Thị Đ - chủ Doanh nghiệp tư nhân C đến Tòa án nộp đơn xin sao chụp tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn xuất trình, sau đó thì bà Đ cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan Công ty H- Văn phòng đại diện tại B đã được triệu tập họp lệ nhưng vẫn vắng mặt trong suốt thời gian giải quyết vụ án được xem như từ bỏ quyền, nghĩa vụ chứng minh của mình. Ông Từ Phương T là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương, ông Nguyễn Văn K là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Thương mại B có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

Việc thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn tại phiên tòa không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện nên chấp nhận theo Khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Theo hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Thuận An và Trung tâm công nghệ thông tin lưu trữ tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cung cấp thì nguồn gốc các thửa đất như sau:

- Nguồn gốc diện tích 1.049m² đất thuộc thửa 74, tờ bản đồ E3 tại ấp Bình Đức, xã B, huyện T là của bà Lâm Thị Thùy L, thửa đất này có cạnh hướng Đông giáp với đất của ông Lê Văn D. Năm 1997. Ngày 01/03/1997 bà L chuyển nhượng cho bà Lâm Chí P. Ngày 24/5/1997, bà Phân chuyển nhượng cho bà Lâm Thị Mỹ D.

Theo Giấy thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/1993 và biên bản ghi lời khai ông Lê Văn D ngày 15/12/2016 thì vào ngày 20/6/1993 ông Du có sang nhượng cho ông Y (nhưng ông Y nhờ bà D đứng tên ký mua bán dùm) diện tích 415m² đất tại ấp Bình Đức, xã B, huyện T với giá 36.000.000 đồng, diện tích đất này liền kề với diện tích đất mà ông Y đã mua trước đó để sản xuất kinh doanh nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

Ngày 21/8/1997 bà D được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất trên.

- Nguồn gốc diện tích đất 3.213,4m² đất thuộc thửa số 229, tờ bản đồ số 48 tại khu phố N, thị trấn L, huyện T là của ông Quách Ngọc C. Ngày 08/6/2000 ông C chuyển nhượng thửa đất này cho bà Lâm Thị Mỹ D. Ngày 10/7/2002 Dung được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này.

Sau khi nhận chuyển nhượng các thửa đất trên, ông Y tiến hành xây dựng văn phòng, nhà xưởng, mua sắm trang thiết bị đầu tư trên đất và thành lập doanh nghiệp tư nhân để kinh doanh, cụ thể:

Ông Y nhờ bà D đứng tên thành lập Hộ kinh doanh cá thể N.C có địa điểm kinh doanh tại thửa đất ở ấp B, xã B, huyện T theo (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 020292TA/HKD ngày 01/02/2002 của Ủy ban nhân dân huyện T), tuy nhiên công trình trên thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Sau đó, để được phép kinh doanh cho thuê nhà xưởng nên ông Y nhờ bà D đứng tên thành lập thêm Doanh nghiệp tư nhân C, trụ sở chính trên thửa đất tại

khu phố N, thị trấn L, huyện T (giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4601000570 ngày 20/01/2003 của Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Bình Dương và Thông báo số 108/TB-ĐKKD ngày 30/01/2002 của Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty TNHH Thương mại- sản xuất N.C). Công trình xây dựng trên thửa đất này đã được Sở xây dựng tỉnh Bình Dương cấp các Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình số 150808/SHCT ngày 08/4/2003 và số 150980/SHCT ngày 25/12/2003.

Theo quy định của Luật đất đai năm 1993 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai ngày 02/12/1998 và ngày 29/6/2001, Nghị định số 04/2000/NĐ.CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai và Nghị định số 66/2001/NĐ.CP ngày 28/9/2001 sửa đổi, một số điều của Nghị định số 04/2000/NĐ.CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ thì khi bà D thành lập Doanh nghiệp tư nhân C, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương thu hồi một phần diện tích đất thuộc các thửa đất trên để hợp thức hóa cho Doanh nghiệp tư nhân C thuê đất. Do đó, ông Y đưa một phần diện tích của các thửa đất trên vào doanh nghiệp với mục đích sử dụng đất cơ sở sản xuất kinh doanh, xây dựng công trình công nghiệp.

Theo giấy cam kết ngày 26/9/2000 của bà D xác nhận toàn bộ các thửa đất nói trên, vốn kinh doanh và tiền xây dựng cơ bản 02 văn phòng, nhà xưởng trên các thửa đất trên là của ông Y; nếu ông Y có nhu cầu sang nhượng hoặc nhờ người nhà đứng tên hộ, bà D chấp nhận ký sang tên theo yêu cầu của ông Y.

Sau khi ông C (con trai của ông Y) kết hôn với bà Đ, ông Y nhờ bà Đ đứng tên chủ Doanh nghiệp tư nhân C nên bà D đã làm thủ tục chuyển cho bà Đ (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ngày 12/8/2011 của Phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Bình Dương) và Dung đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất, tài sản trên đất cho bà Đ đứng tên, cụ thể:

Thửa đất số 74 (E3), 144 (E4), tờ bản đồ số 10 (E3), 11 (E4), diện tích: 600m², tại khu phố Bình Đức, phường B, thị xã Thuận An, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 188511 do UBND thị xã Thuận An cấp ngày 19/01/2009 do bà Nguyễn Thị Đ đứng tên.

Thửa đất số 74, tờ bản đồ số E3, diện tích: 473,5m², tại khu phố Bình Đức, phường B, thị xã Thuận An, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 722237, do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/7/2005 do Doanh nghiệp tư nhân C đứng tên.

Thửa đất số 144, tờ bản đồ số 11, diện tích: 119,6m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 722238 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/7/2005 do Doanh nghiệp tư nhân C đứng tên.

Thửa số 229, tờ bản đồ số 48, diện tích 300m² tại khu phố N, phường L, thị xã Thuận An, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 058909 do UBND thị xã Thuận An cấp ngày 09/01/2009 do bà Nguyễn Thị Đ đứng tên.

Thửa số 229, tờ bản đồ số 48, diện tích: 2.796,7m², tại khu phố N, phường L, thị xã Thuận An, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 751815 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/9/2003 do Doanh nghiệp tư nhân C đứng tên.

Theo giấy xác nhận ngày 02/4/2007 của bà Đ - Chủ Doanh nghiệp tư nhân C đã xác nhận: “Toàn bộ tiền mua doanh nghiệp, vốn đầu tư và tài sản của Doanh nghiệp tư nhân C, bao gồm tài sản lưu động, tài sản cố định – văn phòng và nhà xưởng tọa lạc trên đất thuê đều được đầu tư bởi chồng tôi là ông Chang Wen C”.

Ông C thừa nhận toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng các thửa đất nói trên, tiền đầu tư xây dựng công trình trên đất là của ông Y, nhưng vì bà Đ là vợ ông C nên khi bà Đ viết cam kết thì bà Đ viết là tài sản của ông C. Do đó có cơ sở xác định toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng các thửa đất nói trên, tiền đầu tư xây dựng công trình, tài sản trên đất là của ông Y.

- Theo kết quả đo đạc thực tế và định giá các thửa đất trên, công trình, tài sản trên đất có diện tích và giá trị như sau:

Các thửa đất số 74, 144, tờ bản đồ mới số 111 tại Khu phố B, phường B, thị xã Thuận An có diện tích: 1.321.6m², tổng trị giá: 8.352.000.000 đồng và tài sản trên đất gồm: Nhà xưởng, nhà văn phòng, nhà kho, nhà bảo vệ, mái che, nhà để xe và máy phát điện, hàng rào có tổng trị giá: 1.982.804.200 đồng.

Thửa đất số 229, tờ bản đồ mới số 481, có diện tích 3.317m² tại khu phố N, phường L, thị xã Thuận An, tổng trị giá: 24.719.000.000 đồng và tài sản trên đất gồm: Nhà xưởng, nhà văn phòng, nhà kho, nhà bảo vệ, trụ công có tổng trị giá: 3.499.716.450 đồng.

Tổng cộng: 38.553.520.650 đồng.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn:

Theo hợp đồng cho thuê nhà xưởng ngày 05/3/2015, thì bà Đ – Chủ Doanh nghiệp tư nhân C ký cho Công ty TNHH Thương mại B thuê diện tích sàn là 3.000m², gồm nhà xưởng, nhà văn phòng và các trang thiết bị trên thửa đất số 229, khu phố N, phường L, thị xã Thuận An với giá 88.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê 02 năm kể từ ngày 20/5/2015. Đến ngày 18/5/2016, hai bên ký thỏa thuận gia hạn hợp đồng thuê 03 năm, tính kể từ ngày 20/3/2017 (hết hạn hợp đồng thuê lần đầu đến ngày 20/03/2020) với giá là 88.000.000 đồng/tháng.

Theo hợp đồng cho thuê nhà xưởng ngày 26/8/2011 thì bà Đ – Chủ Doanh nghiệp tư nhân C ký cho Công ty H- Văn phòng đại diện tại B thuê toàn bộ căn nhà bao gồm tầng trệt, tầng thứ 2 với sân sau nhà kho, các trang thiết bị, thang máy, máy phát điện, máy bơm nước, thiết bị tạo áp xuất bơm nước tự động, đồng hồ nước, mô tơ của cuộn, 1 trụ điện áp trong xưởng và 1 trụ điện áp phía ngoài, một máy lọc nước xây dựng trên thửa đất đất số 74, 144 thuộc khu phố Bình Đức, phường B, thị xã Thuận An với giá 2.500USD/tháng, thời hạn thuê 05 năm từ ngày 26/8/2011 đến 26/8/2016. Đến ngày 20/6/2016, hai bên ký

hợp đồng gia hạn thuê với thời hạn 03 năm từ 26/8/2016 đến 26/8/2019, với giá 3.500USD/tháng.

Do đó, ông Y khởi kiện bổ sung, yêu cầu bà Đ – Chủ Doanh nghiệp tư nhân C trả tiền mà bà Đ đã cho Công ty TNHH Thương mại B thuê từ tháng 03/2015 đến tháng 10/2016 là: 60 tháng x 50.000.000 đồng/tháng = 3.000.000.000 đồng và tiền cho Công ty H- Văn phòng đại diện tại B thuê từ tháng 8/2011 đến tháng 8/2016 là: 19 tháng x 80.000.000 đồng/tháng = 1.520.000.000 đồng, tổng cộng: 4.520.000.000 đồng.

Tuy nhiên, tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi khởi kiện bổ sung, chỉ yêu cầu bà Đ trả lại số tiền cho thuê là 2.260.000.000 đồng, số tiền cho thuê còn lại nguyên đơn cho bà Đ vì có công sức giữ gìn, tôn tạo. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn.

Theo án lệ số 02/2016/AL về “Tranh chấp đòi lại tài sản” được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 27/2010/DS-GĐT ngày 08/7/2010 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì theo hồ sơ, tài liệu trong hồ sơ thể hiện ông Y là người bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng đất, sau đó bỏ tiền đầu tư xây dựng công trình, đầu tư tài sản trên đất, thành lập doanh nghiệp, hoạt động kinh doanh nhưng do ông Y là người nước ngoài, không được giao đất, đứng tên thành lập hộ kinh doanh cá thể, doanh nghiệp tư nhân nên ông Y nhờ bà D đứng tên. Sau khi ông C cưới bà Đ thì ông Y nhờ bà Đ đứng tên nên bà D đã làm thủ tục chuyển sang cho bà Đ. Hội đồng xét xử xét thấy tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ. Vì vậy theo quy định tại các Điều 137, 234, 235, 256 của Bộ luật dân sự năm 2005 và theo án lệ số 02/2016/AL, có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn.

Bà M là vợ của ông Y xác định tiền chuyển nhượng đất, đầu tư xây dựng trên đất là của ông Y, bà không có ý kiến gì về và không có yêu cầu nhận lại các khoản tiền đầu tư, hoa lợi, lợi tức nên buộc bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn giá trị đất và tài sản trên đất là 38.553.520.650 đồng và 2.260.000.000 đồng tiền cho thuê đất và tài sản trên đất, tổng cộng: 40.813.520.650 đồng.

Đối với các hợp đồng thuê giữa bà Nguyễn Thị Đ - Chủ Doanh nghiệp tư nhân C với Công ty TNHH Thương mại B và Công ty H- Văn phòng đại diện tại B nếu các bên có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ.

Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá, đo vẽ là 7.600.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Các Điều 26, 35, 39, 227, 228, 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Các Điều 137, 234, 235, 256 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án năm 2009.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Chang Ming Y về việc “Đòi lại tài sản” đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Đ - Chủ Doanh nghiệp tư nhân C.

Bà Nguyễn Thị Đ - Chủ Doanh nghiệp tư nhân C có trách nhiệm thanh toán cho ông Chang Ming Y số tiền 40.813.520.650 đồng (trong đó, giá trị đất và tài sản trên đất là 38.553.520.650 đồng và 2.260.000.000 đồng tiền cho thuê).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp Cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra Quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Đ - Chủ Doanh nghiệp tư nhân C phải chịu 148.813.520 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Chang Ming Y số tiền 61.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0019220 ngày 15/6/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Thuận An.

3/ Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá, đo vẽ là 7.600.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

4/ Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Thuận An;
- Chi cục THADS thị xã Thuận An;
- Chánh án (để báo cáo);
- Các đương sự;
- Lưu.

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