

Bản án số: 03/2024/KDTM-ST  
Ngày: 23/04/2024  
V/v “Yêu cầu hủy bỏ  
hợp đồng chuyển nhượng tài sản  
gắn liền với đất; Tranh chấp quyền sở hữu  
tài sản trên đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒA VANG, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trương Thanh Phúc

*Các Hội thẩm nhân dân:* - Ông Lê Văn Bút

- Ông Cao Văn Truyền

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Lê Xuân Thắng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:* Bà Đoàn Thị Xuân Lành - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ Kinh doanh thương mại thụ lý: 01/2024/TLST-KDTM ngày 25 tháng 01 năm 2024 về việc “Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất; Tranh chấp quyền sở hữu tài sản trên đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2024/QĐXX-ST ngày 01 tháng 04 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 02/2024/QĐST – KDTM ngày 15 tháng 04 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Công ty TNHH Thanh H. Địa chỉ: phường A, quận B, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị H – chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Giáng Th – chức vụ: Kế toán ( Theo giấy uỷ quyền số: 01/GUQ – TH ngày 01/02/2024). Có mặt.

- **Bị đơn:** Công ty TNHH Chiến Th. Địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Quảng Nam. Người đại diện theo pháp luật ông Trương Th - Chức vụ: Giám đốc. (SĐT: 0913.481.227). Vắng mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Văn phòng công chứng Trần Văn H. Địa chỉ: phường A, quận B, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/01/2024 cũng như quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Công ty TNHH Thanh H trình bày:**

Năm 2013, Công Ty TNHH Chiến Th do ông Trương Th làm giám đốc có yêu cầu xin dự án xây dựng Cửa hàng xăng dầu trên khu đất tại địa chỉ: Xã Hòa Khương, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đồng ý chấp thuận tại Công văn số: 2792/UBND-QLĐT ngày 10 tháng 4 năm 2013.

Tuy nhiên, sau khi được chấp thuận Công Ty TNHH Chiến Th lại không đủ khả năng tài chính và năng lực kinh doanh trong lĩnh vực xăng dầu nên đã tìm đối tác để chuyển nhượng lại dự án. Ngày 25/1/2016 Công Ty TNHH Chiến Th do ông Trương Th làm giám đốc đã thỏa thuận chuyển nhượng dự án trên cho Công Ty TNHH Thanh H thực hiện. Dưới hình thức hai bên ra Công chứng lập ủy quyền Hợp đồng ủy quyền Số công chứng: 588 TP-SCC/HĐGD ngày 25 tháng 01 năm 2016.

Căn cứ vào việc ủy quyền trên, Công Ty TNHH Thanh H đã đầu tư công sức và tài chính tiến hành triển khai thực hiện mọi thủ tục pháp lý nhân danh Công Ty TNHH Chiến Th nên đã được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt đồng ý cho thuê đất theo Quyết định số: 6371/QĐ-UBND ngày 21 tháng 9 năm 2016. Hợp đồng thuê đất giữa UBND thành phố Đà Nẵng và Công Ty TNHH Chiến Th ký kết số 06 ngày 23 tháng 6 năm 2017. Công Ty TNHH Chiến Th được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK187399 ngày 21/9/2017.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Công Ty TNHH Chiến Th, Công Ty TNHH Thanh H đã tiến hành thực hiện tất cả mọi thủ tục pháp lý cần thiết như: Xây dựng hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, được Sở xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp Giấy phép xây dựng số: 10436/SXD-CPXD ngày 21/11/2017, ký hợp đồng với nhà thầu thi công xây dựng là Công ty Cổ phần Xây dựng Thương Mại Long B và Nhà thầu giám sát thi công xây dựng là Công ty TNHH Kiến Khang Ph. Trước khi đầu tư tiền xây dựng cây xăng để đảm bảo quyền lợi của mình giữa Công Ty TNHH Chiến Th và Công Ty TNHH Thanh H đã lập Giấy thỏa thuận về nội dung xác định chủ sở hữu và vật kiến trúc, tài sản gắn liền với đất vào ngày 05 tháng 10 năm 2017.

Tháng 7 năm 2020, Công trình: Cửa hàng xăng dầu số 5 tại Quốc lộ 14B (thửa đất số 283, tờ bản đồ số 25) tại xã Hòa Khương, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng hoàn thành đã được Công Ty TNHH Thanh H đưa vào khai thác sử dụng cho đến nay. Sở công thương thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng sau khi nghiệm thu giám sát đã có Thông báo số: 1466/TB-SCT ngày 20/8/2020 thông báo kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng. Từ khi thuê đất, xây dựng công trình và đưa vào hoạt động kinh doanh đến nay về mặt pháp lý đứng tên hợp đồng thuê đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Công Ty TNHH Chiến Th nhưng trong thực tế đã chuyển nhượng quyền thuê đất theo hợp đồng cho Công Ty TNHH Thanh H. Nghĩa vụ đóng tiền thuê đất hàng năm theo hợp đồng thuê đất cũng như các loại nghĩa vụ thuế về kinh doanh cây xăng đều do Công Ty TNHH Thanh H chi trả.

Công Ty TNHH Thanh H đã và đang thực hiện toàn quyền khai thác, sử dụng điều hành và chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hoạt động tại Cửa hàng xăng dầu số 5 mà Công Ty TNHH Chiến Th đứng tên về mặt hình thức.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp đối với tài sản của mình Công Ty TNHH Thanh H nhiều lần yêu cầu Công Ty TNHH Chiến Th hoàn tất thủ tục pháp lý đối với cây xăng sau đó chịu trách nhiệm chuyển giao quyền sở hữu cây xăng sang tên cho Công Ty TNHH Thanh H theo đúng thỏa thuận nhưng phía Công Ty TNHH Chiến Th cố tình dấy đưa không chịu thực hiện.

Để đảm bảo quyền lợi của bên chủ đầu tư, ngày 05/9/2020 Công Ty TNHH Thanh H đã có Công văn số: 08/TH-CV gửi Sở Tài Nguyên Môi trường vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CK187399 ngày 21/9/2017 pháp lý nhưng thực tế không sử dụng.

Sở Tài Nguyên Môi trường Thành phố Đà Nẵng đã có văn bản số: 870/BC-STNMT ngày 06 tháng 11 năm 2020 gửi UBND thành phố Đà Nẵng báo cáo về việc liên quan đến kiến nghị thuê đất của Công Ty TNHH Thanh H.

Ngày 24/11/2020 UBND thành phố Đà Nẵng đã có văn bản số: 7756/UBND-STNMT với nội dung “thống nhất nội dung Báo cáo số 870/BC-STNMT ngày 06 tháng 11 năm 2020 của Sở Tài Nguyên Môi trường Thành phố Đà Nẵng; việc xem xét cho Công Ty TNHH Thanh H thay thế Công Ty TNHH Chiến Th để tiếp tục thuê đất được thực hiện sau khi Công trình xây dựng Cửa hàng Chiến Th hoàn thành thủ tục tài sản gắn liền với đất thuê cho Công Ty TNHH Thanh H theo quy định”.

Thực hiện chủ trương cho phép trên của UBND thành phố Đà Nẵng, Công Ty TNHH Thanh H đã hợp thức hóa bằng việc đem tài sản thuộc sở hữu của công ty trở thành tài sản thuộc sở hữu của Công Ty TNHH Chiến Th nên được chứng nhận bổ sung vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK187399 ngày 21/9/2017 đứng tên Công Ty TNHH Chiến Th.

Tiếp tục, Công Ty TNHH Chiến Th và Công Ty TNHH Thanh H thỏa thuận hợp thức hóa chuyển giao quyền sở hữu lại cho công ty bằng việc ký xác lập Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất được Công chứng viên Văn phòng Công chứng Trần Văn Hùng, thành phố Đà Nẵng chứng thực vào Sổ công chứng 001753 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/4/2021.

Tuy nhiên, qua triển khai Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất giả cách nói trên vẫn không thể thực hiện được, lý do Công Ty TNHH Chiến Th đã bị Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Quảng Nam thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tại Quyết định số 294/QĐ-ĐKKD ngày 26/6/2015.

Do đó, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của doanh nghiệp Công Ty TNHH Thanh H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hòa vang, thành phố Đà Nẵng tuyên:

- Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất được Văn phòng Công chứng Trần Văn Hùng, thành phố Đà Nẵng chứng thực vào Sổ công chứng

001753 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/4/2021 bị vô hiệu theo quy định tại điều 124 Bộ luật dân sự.

- Công nhận toàn bộ công trình xây dựng mang tên Cửa hàng xăng dầu số 5 gắn liền quyền sử dụng đất số thửa 283 tờ bản đồ số 25 tại địa chỉ Quốc lộ 14B xã Hòa Khương, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu của Công Ty TNHH Thanh H. Công Ty TNHH Thanh H có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất thuê theo Hợp đồng thuê đất số 06 ngày 23/6/2017 giữa Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng ký với Công ty TNHH Chiến Th.

**\* Tại bản khai ngày 14 tháng 03 năm 2024 ông Trương Th là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Chiến Th trình bày:**

Năm 2013 Công ty TNHH Chiến Th do ông Trương Th làm giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty có xin dự án xây dựng xăng dầu tại thửa đất số 283, tờ bản đồ số 25 tại địa chỉ: Quốc lộ 14B, xã Hoà Khương, huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng và được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng chấp thuận tại Công văn số: 2792/UBND-QLĐTh ngày 10 tháng 4 năm 2013.

Tuy nhiên, do không đủ năng lực tài chính và năng lực kinh doanh trong lĩnh vực xăng dầu nên Công ty TNHH Chiến Th đã tìm đối tác để chuyển nhượng lại dự án, cụ thể là chuyển lại cho Công ty TNHH Thanh H bằng hình thức hai bên ra công chứng uỷ quyền tại hợp đồng số 588 ngày 25/11/2016. Công ty TNHH Thanh H đã đầu tư toàn bộ công trình xây dựng trên đất và đưa vào khai thác, nghĩa vụ đóng thuế đất hàng năm cho nhà nước đều do Công Ty TNHH Thanh H thực hiện.

Nay Công Ty TNHH Thanh H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng tuyên: Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất được Văn phòng Công chứng Trần Văn Hùng, thành phố Đà Nẵng chứng thực vào Sổ công chứng 001753 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/4/2021 bị vô hiệu và công nhận toàn bộ công trình xây dựng mang tên Cửa hàng xăng dầu số 5 gắn liền quyền sử dụng đất số thửa 283 tờ bản đồ số 25 tại địa chỉ Quốc lộ 14B xã Hòa Khương, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu của Công Ty TNHH Thanh H. Công Ty TNHH Thanh H có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất thuê theo Hợp đồng thuê đất số 06 ngày 23/6/2017 Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng ký với Công ty TNHH Chiến Th thì Công ty TNHH Chiến Th đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nay do điều kiện công việc hay đi xa nên tôi đề nghị Toà án xét xử vắng mặt.

**\* Tại văn bản trình bày đề ngày 25/03/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Văn H trình bày:**

Trên cơ sở yêu cầu của các bên xác lập hợp đồng; Căn cứ quy định của Bộ luật dân sự, Luật kinh doanh bất động sản, Luật doanh nghiệp và Luật công chứng, công chứng viên VPCC Trần Văn H đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất được Công chứng viên Văn phòng Công chứng Trần Văn H, thành phố Đà Nẵng

chứng thực vào số công chứng 001753 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/4/2021 hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật.

Tại thời điểm công chứng hợp đồng, công chứng viên không có căn cứ để xác định hợp đồng do các bên xác lập giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác. Do đó, Công ty Thanh Huyền yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng (nêu trên) vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự, văn phòng công chứng Trần Văn H đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm: Về chấp hành pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án, thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên toà đã chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án cũng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, phát biểu quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, HĐXX nhận định:*

**[1]** Về thủ tục tố tụng:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3, 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

**[2]** Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy:

Ngày 10/04/2013 Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng có Công văn số 2792/UBND – QLĐT về việc chấp thuận cho Công ty TNHH Chiến Th chọn địa điểm xây dựng cửa hàng xăng dầu trên khu đất tại thôn Phú Sơn Nam, xã Hoà Khương, huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng.

Do không đủ năng lực tài chính nên Công ty TNHH Chiến Th đã chuyển lại dự án trên cho Công Ty TNHH Thanh H bằng hình thức lập Hợp đồng uỷ quyền số:588/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 25/01/2016 để Công Ty TNHH Thanh H liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền thực hiện các thủ tục pháp lý để xây dựng cửa hàng xăng dầu số 5.

Công ty TNHH Thanh H đã triển khai thủ tục pháp lý dưới danh nghĩa của Công ty Chiến Th nên ngày 21/09/2016 Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng phê duyệt đồng ý cho thuê đất tại Quyết định số: 6371/QĐ –UBND và ngày 21/09/2017 Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK187399, số vào sổ cấp GCN: CT 39742, thửa đất số 283, tờ bản đồ số: 25, diện tích:

1572m<sup>2</sup>; Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ; Thời hạn sử dụng: Đến ngày 21/9/2066; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm tại địa chỉ: Quốc lộ 14B, xã Hoà Khương, huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng đứng tên Công ty trách nhiệm hữu hạn Chiến Th.

Theo trình bày của các bên đương sự thì Công ty TNHH Thanh H đã bỏ ra toàn bộ nguồn tài chính, sức lực của Công ty TNHH Thanh H để đầu tư xây dựng xăng dầu tại thửa đất nói trên.

Để đảm bảo quyền lợi của bên chủ đầu tư, ngày 05/9/2020 Công Ty TNHH Thanh H đã có Công văn số: 08/TH-CV gửi Sở Tài Nguyên Môi trường thành phố Đà Nẵng để đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thay thế Công ty TNHH Chiến Th. Sở Tài Nguyên Môi trường Thành phố Đà Nẵng đã có văn bản số: 870/BC-STNMT ngày 06 tháng 11 năm 2020 gửi UBND thành phố Đà Nẵng báo cáo về việc liên quan đến kiến nghị thuê đất của Công Ty TNHH Thanh H.

Ngày 24/11/2020 UBND thành phố Đà Nẵng đã có văn bản số: 7756/UBND-STNMT với nội dung “ thống nhất nội dung Báo cáo số 870/BC-STNMT ngày 06 tháng 11 năm 2020 của Sở Tài Nguyên Môi trường Thành phố Đà Nẵng việc xem xét cho Công Ty TNHH Thanh H thay thế Công Ty TNHH Chiến Th để tiếp tục thuê đất sau khi Công trình xây dựng Cửa hàng Chiến Th hoàn thành thủ tục tài sản gắn liền với đất thuê cho Công Ty TNHH Thanh H theo quy định”.

Đến ngày 19/04/2021 Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với thửa đất trên gồm:

- Khối nhà làm việc: Diện tích xây dựng: 95.2m<sup>2</sup>; Diện tích sàn (hoặc công suất): 95.2m<sup>2</sup>; Cấp công trình: Cấp 4; Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng
- Trạm bơm xăng: Diện tích xây dựng: 288.6m<sup>2</sup>; Diện tích sàn (hoặc công suất): 288.6m<sup>2</sup>; Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng.
- Nhà vệ sinh: Diện tích xây dựng: 72.5m<sup>2</sup>; Cấp công trình: Cấp 4; Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng.

Tại chứng thư thẩm định giá số: 33/CT – TĐG –DNVC ngày 26/03/2024 của Công ty TNHH thẩm định giá Đà Nẵng giá trị các công trình xây dựng tại cửa hàng xăng dầu số 05 có giá trị là: 3.735.756.313 đồng.

[3] Mặc dù về mặt pháp lý Công ty TNHH Chiến Th là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất, nhưng việc đầu tư tài chính, nhân lực, nộp thuế thuê đất cho nhà nước và hoạt động xăng dầu tại cửa hàng xăng dầu số 5 cho đến nay hoàn toàn là do Công ty TNHH Thanh H thực hiện điều này được các bên đương sự thừa nhận.

Do đó, cần xác định tất cả các tài sản tại Cửa hàng xăng dầu số 5. Địa chỉ Quốc lộ 14B, xã Hoà Khương, huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng đã được công nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Ck187399, số vào sổ cấp GCN: CT 39742, thửa đất số 283, tờ bản đồ số: 25 thuộc quyền sở hữu của Công Ty TNHH Thanh H. Công Ty TNHH Thanh H phải có nghĩa vụ

của người sử dụng đất theo Hợp đồng thuê đất số: 06 ngày 23/6/2017 ký giữa Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng với Công ty TNHH Chiến Th.

[4] Đối với yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất của nguyên đơn thì thấy:

Đề chuyển giao quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất tại Cửa hàng xăng dầu số 5 từ Công Ty TNHH Chiến Th sang Công Ty TNHH Thanh H nên giữa Công Ty TNHH Chiến Th và Công Ty TNHH Thanh H đã hợp thức hóa bằng việc ký Hợp đồng giá cách chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất được Công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Văn H, thành phố Đà Nẵng chứng thực vào Sổ công chứng 001753 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/4/2021.

Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự quy định: “ Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực...”. Như vậy, giữa Công Ty TNHH Chiến Th và Công Ty TNHH Thanh H ký hợp đồng trên là giả tạo nhằm hợp thức hoá thủ tục pháp lý nên hợp đồng trên vô hiệu theo quy định pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

[5] Đối với chi phí tố tụng: Đối với số tiền: 21.000.000 đồng chi phí định giá tài sản theo hoá đơn số 32 ngày 17.04.2024. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn Công ty TNHH Chiến Th phải chịu. Tuy nhiên, tại phiên Tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Công Ty TNHH Thanh H trình bày tự nguyện chịu số tiền định giá trên thay cho Công ty TNHH Chiến Th. ( Đã thu và đã chi).

[6] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên bị đơn Công ty TNHH Chiến Th phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 3.000.000 đồng.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng khoản 3, 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 124, 221, 222 Bộ Luật dân sự.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc " Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất; Tranh chấp quyền sở hữu tài sản trên đất" của nguyên đơn Công Ty TNHH Thanh H đối với bị đơn Công Ty TNHH Chiến Th.

**Xử:**

1. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất được Công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Văn H, thành phố Đà Nẵng chứng thực vào sổ công

chứng: 001753, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/4/2021 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn Chiến Th và Công ty TNHH Thanh H bị vô hiệu.

2. Công nhận tất cả các tài sản tại cửa hàng xăng dầu số 5. Địa chỉ: Quốc lộ 14B, xã Hoà Khương, huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng đã được công nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK187399, số vào sổ cấp GCN: CT 39742, thửa đất số 283, tờ bản đồ số: 25, diện tích: 1572m<sup>2</sup> thuộc quyền sở hữu của Công Ty TNHH Thanh H. Công Ty TNHH Thanh H phải có nghĩa vụ của người sử dụng đất theo Hợp đồng thuê đất số: 06 ngày 23/6/2017 đã ký giữa Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng với Công ty TNHH Chiến Th.

Chi phí tố tụng: Đối với số tiền: 21.000.000 đồng chi phí định giá tài sản theo hoá đơn số 32 ngày 17.04.2024 nguyên đơn Công Ty TNHH Thanh H tự nguyện chịu. (Đã thu và đã chi).

Án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty TNHH Chiến Th phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 3.000.000 đồng. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí: 19.500.000 đồng cho Công Ty TNHH Thanh H đã nộp theo biên lai thu số: 000937 ngày 25/01/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng.

Án xử công khai sơ thẩm, đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

*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, 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:**

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoà Vang;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoà Vang;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Trương Thanh Phúc**



