

Bản án số: 3410/2022/KDTM-ST

Ngày: 07-9-2022

V/v tranh chấp hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Phạm Văn Tâm

2/ Bà Trần Thị Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Xuân Thu – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức – thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Ngọc Huệ – Kiểm sát viên sơ cấp.

Ngày 31 tháng 8 năm 2022 và ngày 07/9/2022, tại phòng xử B Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 26/2013/TLST-KDTM ngày 29 tháng 5 năm 2013 về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 5396/2022/QĐXXST-KDTM ngày 04 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Giao thông T

Địa chỉ: 64 Ích Thạnh, phường T, thành phố Thủ Đức.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Minh P (có mặt)

Địa chỉ: 71/1/5 H, Phường 8, Quận 3

(Văn bản ủy quyền ngày 8+10 tháng 6 năm 2013)

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh T – Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyễn Minh T (có mặt)

Bị đơn: Công ty Cổ phần Dầu khí Th

Địa chỉ: 99 Ích Thạnh, phường T, thành phố Thủ Đức.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc D – Tổng Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền:

1. Bà Đỗ Thị Thanh H (vắng mặt)

Địa chỉ: 605 Lô B Cao ốc Đ – 241 C, Phường 12, quận B.

(Văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 6 năm 2013)

2. Ông Phạm Việt T (có mặt)

Địa chỉ: 60A khu phố 2, phường H, Quận 12
(Văn bản ủy quyền ngày 01 tháng 7 năm 2013)

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phùng Anh C – Luật sư Công ty Luật TNHH MTV A. (có mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Huỳnh Văn M (vắng mặt)

Địa chỉ: 07 P, phường Đ, Quận 1.

- Công ty cổ phần thương mại dầu khí B

Địa chỉ: 99 khu phố I, phường T, tp. Thủ Đức.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T – Chủ tịch HĐQT

Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu Đ (có mặt)

Địa chỉ: 116/55 D, Phường 5, quận G

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của Công ty cổ phần thương mại dầu khí B: Bà Trương Thị H – Luật sư Văn phòng luật sư Trương Thị H. (có mặt)

- Công ty cổ phần thương mại xuất nhập khẩu dầu khí D

Địa chỉ: 99 khu phố I, phường T, tp. Thủ Đức.

Đại diện theo pháp luật: Ông Toshihiko N- Tổng Giám đốc

Đại diện ủy quyền: Bà Phạm Thị Quế Tr (có mặt)

Địa chỉ: Tầng 2, số 74 N , Phường 2, Quận 4.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của Công ty cổ phần thương mại xuất nhập khẩu dầu khí D: Ông Kiều Anh V – Luật sư Công ty luật TNHH KAV . (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 01/3/2013, ngày 20/5/2013 và lời khai tại tòa, đại diện ủy quyền nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh P trình bày:

Ngày 30/10/2000 Công ty trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Giao thông N– nay là Công trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Xây dựng Giao thông T (gọi tắt là Công ty T) có ký hợp đồng thuê đất (không sổ) với nội dung:

+ Công ty T (Bên A) cho Công ty Gas Th – nay là Công ty cổ phần Dầu khí Th (gọi tắt là Công ty Th) - (Bên B) thuê một thửa đất có diện tích 6.077 m², loại đất công nghiệp, tọa lạc tại thửa D63, tờ bản đồ thứ nhất Bộ địa chính xã L, huyện Thủ Đức (nay là phường T, Quận 9). Ranh giới thửa đất cho thuê: B63, 58, 59, 60, 61. Trên diện tích thuê có 01 nhà cấp 3 bê tông cốt thép có diện tích 5m x 20m và 01 nhà nhỏ cấp 4 có diện tích 2m x 3m.

+ Mục đích thuê đất: Để bên B làm trạm chiết nạp gas.

+ Thời hạn thuê: 40 năm, kể từ ngày 01/01/2001 đến 31/12/2040.

+ Giá thuê: 1,8 USD/m²/năm. Tiền thuê một năm là: 6.000m² x 1,8USD x 1năm = 10.8000 USD.

+ Phương thức thanh toán 05 năm thanh toán một lần (1,8USD x 5 năm = 54.000USD). Bên B trả cho bên A tiền thuê đất kỳ đầu ngay sau khi ký hợp đồng.

+ Trách nhiệm của hai bên: Bên A giao đất cho bên B chậm nhất vào ngày 01/11/2000. Bên B phải sử dụng đất đúng mục đích thuê (được cụ thể trong Điều III & IV của hợp đồng).

Trong quá trình sử dụng thuê đất, Công ty Th đã xây dựng nhà xưởng bảo dưỡng bình Gas, sản xuất bình mới, xưởng chiết nạp gas, khu chứa bồn gas. .. Khi xây dựng những công trình này, Công ty Th đều không xin phép xây dựng và không có ý kiến đồng ý của bên Công ty T. Hơn nữa, việc hoạt động sản xuất chiết nạp gas không bảo đảm các quy trình về an toàn, gây ảnh hưởng đến sinh hoạt và đời sống sản xuất kinh doanh của khu vực. Từ tháng 6/2012 Công ty Th lại làm hồ sơ xây dựng thêm trạm điện mới 160 KVA, Công ty T không đồng ý việc xây dựng thêm trạm điện mới này.

Công ty T nhận thấy, vào thời điểm ký kết hợp đồng thuê đất do hai bên không tìm hiểu kỹ về các quy định cho thuê đất nên đã ký hợp đồng thuê đất nói trên. Đến nay, đối chiếu với các quy định của pháp luật về đất đai thì việc ký hợp đồng thuê đất như vậy là không đúng quy định của pháp luật đất đai. Công ty T đã nhiều lần làm việc, đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê đất với Công ty Th nhưng không có kết quả.

Nay, vì những lý do đã trình bày ở trên Công ty T yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng thuê đất ngày 30/10/2000 giữa Công ty T và Công ty Th. Buộc Công ty cổ phần Dầu khí Th tháo dỡ tài sản xây dựng trên đất và trả lại hiện trạng đất trên cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Xây dựng Giao thông T.

Bị đơn Công ty cổ phần dầu khí Th không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng thuê của Công ty T. Công ty Th yêu cầu Công ty T hoàn thiện về mặt hình thức và nội dung của Hợp đồng thuê đất ngày 30/10/2000, và tiếp tục thực hiện hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật.

Công ty Th có đầu tư xây dựng nhiều hạng mục để phục vụ sản xuất kinh doanh. Việc xây dựng này, Công ty T đều biết, do đó, Công ty T yêu cầu Công ty Th tháo dỡ là không có cơ sở.

Ngày 19/5/2010, Công ty Th có chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên đất cho Công ty cổ phần thương mại dầu khí B (gọi tắt là Công ty B) để khai thác tài sản trên đất, Công ty Th vẫn còn hoạt động tại địa chỉ này và trả tiền thuê đất đầy đủ cho Công ty T. Khi chuyển nhượng phần tài sản trên đất cho Công ty khác, bà đại diện Công ty Th có thông báo và trao đổi với ông Huỳnh Văn M bằng điện thoại. Ông M đồng ý và không có ý kiến gì khác.

Công ty Th đồng ý với kết quả thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 124/1/TĐG-CT ngày 19/01/2018 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai. Việc thẩm định đã thực hiện thẩm định đầy đủ các tài sản và hạng mục trên đất tranh chấp.

Trường hợp Công ty T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, Công ty Th có yêu cầu phản tố buộc Công ty T bồi thường hợp đồng do chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, cụ thể: chênh lệch giá thuê đất 20 năm còn lại $1.85\text{USD}/\text{m}^2/\text{tháng}$ là $(23.110 \text{ đồng} \times 6.000\text{m}^2 \times 240 \text{ tháng}) = 61.565.040.000 \text{ đồng}$. Đối với

tài sản trên đất, Công ty Th đã chuyển nhượng toàn bộ cho Công ty B. Công ty T phải có trách nhiệm bồi thường cho Công ty B.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần thương mại dầu khí B (gọi tắt Công ty B): Công ty B được thành lập và có trụ sở tại 99 I, phường T, Quận 9 từ năm 2010. Toàn bộ tài sản của Công ty Th có trên phần đất thuê của Công ty T, đã được chuyển nhượng cho Công ty B vào tháng 5/2010. Việc chuyển nhượng là hoàn toàn hợp pháp.

Trường hợp các bên thống nhất được việc chấm dứt hợp đồng thuê, Công ty B có yêu cầu độc lập buộc Công ty T phải bồi thường tài sản trên đất thuê cho Công ty B theo giá kết quả thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 124/1/TĐG-CT ngày 19/01/2018 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai là 18.571.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần thương mại xuất nhập khẩu dầu khí D (gọi tắt Công ty D) trình bày: Công ty Th cho Công ty B thuê lại phần đất diện tích 6.000m² từ ngày 12/5/2010 đến ngày 31/12/2040, giữ lại 77m² làm văn phòng giao dịch. Ngày 19/5/2010 Công ty Th chuyển toàn bộ tài sản trên đất cho Công ty B.

Ngày 26/8/2019, Đại hội cổ đông Công ty B tổ chức họp và quyết định góp vốn bằng tài sản bao gồm: Vỏ bình khí gas hóa lỏng, công cụ dụng cụ, nhà xưởng, trạm chiết nạp khí gas hóa lỏng, bồn chứa khí gas hóa lỏng, khu nhà văn phòng, cân ô tô, hệ thống đường ống khí gas hóa lỏng, trang thiết bị máy móc trạm nạp khí gas hóa lỏng vào chai tại Trạm chiết nạp (tức tại 99 Ích Thạnh) vào Công ty D. Theo đó, Công ty D là người trực tiếp quản lý, điều hành, kinh doanh, đảm bảo an toàn hoạt động sản xuất tại Trạm chiết nạp khí gas hóa lỏng- 99 I, phường T, thành phố Thủ Đức.

Công ty B cho phép Công ty D được đặt trụ sở chính và sử dụng toàn bộ diện tích đất tại Trạm Chiết nạp để hoạt động sản xuất kinh doanh. Dù không có hợp đồng thuê đất bằng văn bản nhưng Công ty D là người thuê và sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích đất này từ năm 2019.

Từ tháng 7/2021, Công ty T cố ý ngăn cản Công ty D khai thác sử dụng Trạm Chiết nạp. Công ty D đã liên hệ nhiều lần với Công ty T để xin được phép di dời các tài sản của công ty ra khỏi Trạm Chiết nạp nhưng phía Công ty T không hợp tác và không cho Công ty D di dời tài sản.

Trong vụ tranh chấp này, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty D đề nghị Tòa xem xét cho phép Công ty D được ngay lập tức di dời các tài sản có thể di dời đã nhận góp vốn và mua lại từ Công ty B như nêu trên ra khỏi Trạm Chiết nạp. Đối với tài sản không di dời được, Công ty D sẽ giải quyết với Công ty B bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn M trình bày: Thửa đất 63 tờ bản đồ số 1 xã Long Trường theo tài liệu 02 nay thuộc thửa số 12 tờ bản đồ 4 phường T (Tài liệu 2003) ông sử dụng từ năm 1984, có đăng ký thủ tục địa chính đến năm 1999 phần đất này thuộc quy hoạch dự án của Công ty T

được Thủ tướng Chính Phủ giao đất, và kể từ đó phần đất này thuộc Công ty T sử dụng đến nay.

Tại phiên tòa;

Đại diện ủy quyền nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê đất ngày 30/10/2000 giữa Công trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Xây dựng Giao thông T và Công ty Cổ phần Dầu khí Th là vô hiệu do tại thời điểm ký kết bên cho thuê chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, pháp luật quy định chỉ được cho phép cho thuê nhà xưởng; không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; buộc bị đơn tháo dỡ và di dời toàn bộ tài sản, công trình xây dựng do bị đơn xây dựng không phép trên đất thuê 6.077m² thuộc thửa 12⁻¹, 21⁻¹ tờ bản đồ 4 phường T, thành phố Thủ Đức (tài liệu 2003) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 20/02/2014 để trả lại phần diện tích này cho nguyên đơn. Nguyên đơn đồng ý hoàn trả chi phí sửa chữa cải tạo nhà văn phòng cho Công ty Th theo chứng thư thẩm định giá của Công ty thẩm định giá Đồng Nai là 255.000.000 đồng. Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phân tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của Công ty B.

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn - ông Nguyễn Minh T trình bày: Phần đất nguyên đơn cho bị đơn thuê chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các bên thỏa thuận thanh toán bằng ngoại tệ là vi phạm quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên Hợp đồng thuê đất ngày 30/10/2000 là vô hiệu, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; buộc bị đơn tháo dỡ và di dời toàn bộ tài sản, công trình xây dựng do bị đơn xây dựng không phép trên đất thuê 6.077m² thuộc thửa 12⁻¹, 21⁻¹ tờ bản đồ 4 phường T, thành phố Thủ Đức (tài liệu 2003) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 20/02/2014 để trả lại phần diện tích này cho nguyên đơn. Bị đơn đã vi phạm hợp đồng thuê đất, xây dựng nhiều công trình trên đất không có phép và không được sự đồng ý của nguyên đơn. Bị đơn chuyển nhượng tài sản trên đất và cho công ty khác thuê lại đất nhưng không báo cho nguyên đơn biết nên đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu phân tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của Công ty B vì giữa nguyên đơn và Công ty B không có hợp đồng gì nên không phát sinh trách nhiệm bồi thường. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hoàn trả cho bị đơn chi phí sửa chữa nhà văn phòng với số tiền 255.000.000 đồng.

Đại diện ủy quyền bị đơn không đồng ý với yêu cầu nguyên đơn. Bị đơn giữ yêu cầu phân tố yêu cầu Công ty T hoàn thiện về mặt hình thức và nội dung của Hợp đồng thuê đất ngày 30/10/2000, và tiếp tục thực hiện hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật. Trường hợp không tiếp tục thì bồi thường hợp đồng do chấm dứt hợp đồng trước với số tiền 61.565.040.000 đồng. Bị đơn sẽ nhận số tiền 255.000.000 đồng mà nguyên đơn hoàn trả chi phí sửa chữa, cải tạo nhà văn phòng. Hiện tại 99 I, Công ty Th vẫn sử dụng 01 văn phòng để hoạt động và lưu trữ tài liệu, chứng từ của Công ty.

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn - ông Phùng Anh C trình bày: Nguyên đơn là chủ thể trong Hợp đồng thuê đất ngày 30/10/2000, đến nay hợp đồng thuê đất chưa chấm dứt. Hợp đồng thuê đất ngày 30/10/2000 không vô hiệu vì tại thời điểm cho thuê đất, nguyên đơn đã được giao đất theo Quyết định 807/QĐ-TTg ngày 21/8/1999 của Thủ tướng Chính phủ và tại Điều 3 của Hợp đồng quy định trách nhiệm bên A (bên cho thuê) đảm bảo trách nhiệm pháp lý cho bên B nhưng bên A không thực hiện. Bị đơn không vi phạm hợp đồng. Năm 2010 bị đơn bán toàn bộ tài sản cho Công ty B là hoàn toàn hợp pháp, phù hợp với quy định pháp luật. Bị đơn có đi đàm phán chuyển giao quyền thuê đất cho Công ty B nhưng không thành. Nguyên đơn và bị đơn có ngòì thương lượng về giá thuê nhưng không đạt được thỏa thuận. Bản chất nguyên đơn kiện không phải vì hợp đồng không đúng quy định pháp luật mà vì giá thuê hợp đồng. Bị đơn có yêu cầu nguyên đơn hoàn thiện hợp đồng từ năm 2013. Đối với tài sản xây dựng trên đất, khi hai bên còn hòa thuận, nguyên đơn ở sát cạnh bên nên việc bị đơn xây dựng, nguyên đơn đều biết, không có ý kiến phản đối, không bị cơ quan nhà nước xử phạt. Các công trình xây dựng với mục đích phục vụ trạm chiết nạp gas như nội dung mục đích thuê trong Hợp đồng thuê đất ngày 30/10/2000. Trường hợp Tòa án buộc chấm dứt hợp đồng thì đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bị đơn buộc nguyên đơn bồi thường hợp đồng do chấm dứt hợp đồng trước thời hạn với số tiền 61.565.040.000 đồng. Đối với tài sản trên đất bị đơn đã chuyển nhượng cho Công ty B, đề nghị Hội đồng xét xử buộc nguyên đơn có trách nhiệm bồi hoàn giá trị tài sản cho Công ty B.

Ông Nguyễn Hữu Đ - Đại diện ủy quyền Công ty cổ phần thương mại dầu khí B có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa ngày 31/8/2022. Tại phiên tòa ngày 07/9/2022, ông Đ xác định yêu cầu Công ty T bồi thường tài sản trên đất với số tiền 4.442.617.920 đồng, do máy móc thiết bị trị giá 9.021.382.080 đồng Công ty D sẽ di dời đi, và chi phí sửa chữa nhà văn phòng 255.000.000 đồng nguyên đơn tự nguyện trả cho bị đơn. Công ty B rút yêu cầu buộc Công ty T bồi thường số tiền 14.148.382.080 đồng. Hiện tại địa chỉ 99 I, Công ty B vẫn sử dụng văn phòng (có tài sản thiết bị văn phòng làm việc) để hoạt động giao dịch.

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho Công ty cổ phần thương mại dầu khí D - bà Trương Thị H trình bày: Hợp đồng thuê đất ngày 30/10/2000 có hiệu lực pháp luật do các chủ thể ký hợp đồng có đủ năng lực, đất được giao theo Quyết định 807/QĐ-TTg ngày 21/8/1999 của Thủ tướng Chính phủ, các bên thực hiện thanh toán bằng đồng Việt Nam. Điều 5 Hợp đồng quy định: “Bên nào đơn phương chấm dứt hợp đồng phải bồi thường cho bên kia”. Việc bồi thường trong đó có cả bồi thường tài sản trên đất. Công ty B đồng ý với giá thẩm định của Công ty thẩm định giá Đồng Nai. Trong trường hợp Hợp đồng thuê đất vô hiệu, cần phải giải quyết hậu quả và nguyên đơn phải chịu toàn bộ trách nhiệm vì trong hợp đồng có thỏa thuận trách nhiệm bên B đảm bảo trách nhiệm pháp lý. Trong trường hợp chấm dứt hợp đồng, do toàn bộ tài sản nhận chuyển nhượng được Công ty B góp vốn vào Công ty D nên những tài sản là máy móc thiết bị di dời được Công ty B đồng ý để cho Công ty D thực hiện việc di dời các tài sản này. Theo giá thẩm định giá trị máy móc thiết bị là 9.021.382.080 đồng, và chi phí sửa chữa nhà văn phòng 255.000.000 đồng mà nguyên đơn tự nguyện trả cho bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử trừ hai khoản này vào giá trị tài sản

13.719.000.000 đồng mà Công ty B yêu cầu nguyên đơn bồi thường, và chấp nhận yêu cầu của Công ty B về việc buộc Công ty T bồi thường số tiền 4.442.617.920 đồng.

Đại diện ủy quyền Công ty D đề nghị được di dời các tài sản của Công ty ra khỏi phần đất tranh chấp. Bà xác định các máy móc, thiết bị, hệ thống dẫn khí Gas, các bồn chứa Gas di dời được còn các công trình nhà xưởng không thể di dời được. Phần tài sản không di dời được bên Công ty sẽ giải quyết với Công ty B sau. Đồng ý với giá trị máy móc thiết bị di dời được theo chứng thư thẩm định giá là 9.021.382.080 đồng. Tại 99 I, phường T, ngoài tài sản của Công ty D thì Công ty Th và Công ty B cũng sử dụng nhà văn phòng và có nhân viên làm việc tại đây.

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho Công ty D - ông Kiều Anh V trình bày: Công ty D là người thực tế đang sử dụng và quản lý phần đất này và sở hữu hợp pháp các tài sản trên đất. Công ty Th và Công ty B không có tranh chấp nào đối với tài sản trên đất cũng như việc góp vốn, nên trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê đất, Công ty D đề nghị được di dời các tài sản trên đất ra khỏi đất, bao gồm tài sản nhận góp vốn từ Công ty B và một số tài sản khác của Công ty. Đối với tài sản không di dời được là nhà xưởng thì Công ty sẽ giải quyết sau với Công ty B. Tài sản di dời được là máy móc thiết bị, Công ty D đồng ý với giá thẩm định của Công ty thẩm định giá Đồng Nai là 9.021.382.000 đồng.

Ông Huỳnh Văn M vắng mặt.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đúng theo qui định của pháp luật. Tuy nhiên, thời hạn chuẩn bị xét xử từ ngày thụ lý vụ án đến ngày đưa vụ án ra xét xử có vi phạm thời hạn theo qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định pháp luật, tuân theo nội quy phiên tòa. Đương sự, người đại diện ủy quyền có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, văn bản ủy quyền đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung vụ kiện : Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, tuyên Hợp đồng thuê đất ngày 30/10/2000 và các Phụ lục 01 ngày 27/3/2008, Phụ lục 02 ngày 01/9/2010 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu, buộc bị đơn tháo dỡ và di dời toàn bộ tài sản và công trình bị đơn xây dựng trên đất, giao trả lại phần diện tích đất thuê cho nguyên đơn. Ghi nhận việc nguyên đơn tự nguyện trả chi phí sửa chữa, cải tạo nhà văn phòng cho bị đơn số tiền 255.000.000 đồng. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn bồi thường số tiền 61.565.040.000 đồng. Bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty B buộc nguyên đơn bồi thường giá trị tài sản trên đất số tiền 4.442.617.920 đồng. Đình chỉ xét xử đối với việc rút yêu cầu buộc nguyên đơn bồi thường số tiền 14.148.382.080 đồng. Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Công ty T yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê đất ngày 30/10/2000 với Công ty Th là vô hiệu và buộc Công ty Th tháo dỡ di dời tài sản và trả lại phần đất thuê tại phường T, thành phố Thủ Đức nên đây là vụ án tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo qui định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức theo điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về tố tụng: Ông Huỳnh Văn M đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo qui định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa ngày 31/8/2022, ông Nguyễn Hữu Đ – đại diện ủy quyền Công ty B có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo qui định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Tại phiên tòa ngày 07/9/2022, ông Nguyễn Hữu Đ có mặt.

[3]. Về yêu cầu của nguyên đơn:

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp 0301432250, đăng ký lần đầu ngày 02/6/1993, đăng ký thay đổi lần thứ 22 ngày 27/12/2012, thì Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Xây dựng Giao thông T có tên cũ Công ty trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Giao thông N, sáp nhập với Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất vật liệu L.

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần, đăng ký lần đầu ngày 21/2/2008, đăng ký thay đổi lần thứ nhất 1 ngày 17/3/2008 thì Công ty Th được chuyển đổi từ Công ty trách nhiệm hữu hạn Gas Th và thay đổi lần thứ 7 ngày 26/8/2015 thì Công ty có trụ sở tại 99 I, phường T, Quận 9 do ông Nguyễn Quốc D làm đại diện theo pháp luật.

[3.1] Căn cứ Hợp đồng thuê đất ngày 30/10/2000, Phụ lục 01 ngày 27/3/2008, Phụ lục 02 ngày 01/9/2010 thì Công ty T có cho Công ty Th thuê phần đất diện tích 6.077m² thuộc thửa D63 tờ bản đồ 1 bộ địa chính xã Long Trường, huyện Thủ Đức nay là phường T, thành phố Thủ Đức; ranh giới thửa đất cho thuê: B63, 58, 59, 60, 61; trên diện tích cho thuê có 01 nhà bê tông cốt thép; thời hạn cho thuê 40 năm từ ngày 01/01/2001 đến 31/12/2040; giá thuê 1,8 USD/m²/năm, tức 10.800USD/năm.

[3.2] Căn cứ Quyết định 807/QĐ-TTg ngày 21/8/1999 của Thủ tướng Chính phủ về việc thu hồi 97.346m² thuộc phường T, Quận 9 giao cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Giao thông N (nay là Công ty T) thuê 74.678m² trong diện tích thu hồi trên để đầu tư xây dựng Xưởng sản xuất giấy xuất khẩu theo Dự án đầu tư đã được duyệt. Thời hạn thuê đất 47 năm.

Công văn số 208/UBND ngày 10/4/2019 của Ủy ban nhân dân phường T thì toàn bộ diện tích đất và các công trình xây dựng trên đất mà Công ty Th đang quản lý sử dụng theo Hợp đồng thuê đất giữa hai Công ty ngày 30/10/2000 nằm trong Quyết định 807/QĐ-TTg ngày 21/8/1999 của Thủ tướng Chính phủ về việc thu hồi 97.346m² thuộc phường Trường Thạnh, Quận 9 giao cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Giao thông N.

Khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Đất đai năm 1993 về sửa đổi bổ sung khoản 4 Điều 3 Luật Đất đai năm 1993 như sau: *“Các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất chỉ được thực hiện trong thời gian giao đất, thuê đất và đúng mục đích đất được giao, được thuê theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật”*. Theo nội dung Hợp đồng thuê ngày 30/10/2000 và lời khai các đương sự đều xác định mục đích sử dụng đất thuê là để làm trạm triết nạp gas. Như vậy việc sử dụng đất không đúng với mục đích đất được giao đầu tư xây dựng Xưởng sản xuất giấy xuất khẩu.

Khoản 11 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Đất đai năm 1993 về sửa đổi bổ sung khoản 2 Điều 78c Luật Đất đai năm 1993 quy định điều kiện cho thuê quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế như sau: *“cho thuê quyền sử dụng đất gắn liền với công trình kiến trúc, với kết cấu hạ tầng đã được xây dựng trên đó”*. Khoản 1 Điều 19 Nghị định 17/CP/1999 của Chính phủ ngày 29/3/1999 quy định điều kiện cho thuê đất của tổ chức kinh tế: *“đất do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất và đất cho thuê đã có đầu tư xây dựng công trình, kiến trúc, kết cấu hạ tầng”*. Theo lời khai nhận của các đương sự thì khi giao đất cho bị đơn thuê chỉ có 01 căn nhà cấp 3 diện tích 5m x 20m và 01 nhà nhỏ cấp 4 diện tích 2mx3m, đất chưa được đầu tư hạ tầng.

Khoản 3 Điều 21 Nghị định 17/CP/1999 Chính phủ ngày 29/3/1999 quy định trình tự việc cho thuê đất: *“Sau khi có xác nhận được cho thuê, được cho thuê lại, bên cho thuê, bên cho thuê lại phải đăng ký việc cho thuê, cho thuê lại tại ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất”*. Tại phiên tòa nguyên đơn xác nhận không đăng ký việc cho bị đơn thuê đất tại Ủy ban nhân dân xã.

Khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 1995, tương ứng điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự *“Mục đích và nội dung của giao dịch không trái pháp luật, đạo đức xã hội”* và Điều 716 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định hình thức hợp đồng thuê quyền sử dụng đất *“...Việc thuê quyền sử dụng đất phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai”*.

Điều 136 Bộ luật Dân sự 1995 quy định giao dịch dân sự vô hiệu: *“Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 131 của Bộ luật này, thì vô hiệu”*; và Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự vô hiệu: *“Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật này, thì vô hiệu”*.

Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 quy định điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất :

“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

- a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;*
- b) Đất không có tranh chấp;*
- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;*
- d) Trong thời hạn sử dụng đất.”*

Theo lời khai của nguyên đơn và Công văn số 1665/VPĐKĐĐ ngày 08/4/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 thì phần đất nguyên đơn cho bị đơn thuê đến nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc hoàn thiện hình thức hợp đồng thuê đất giữa hai bên theo yêu cầu của bị đơn cũng không thực hiện được.

Căn cứ vào các quy định pháp luật về đất đai và giao dịch dân sự nêu trên thì Hợp đồng thuê đất ngày 30/10/2000 giữa nguyên đơn và bị đơn vi phạm quy định pháp luật (không có đầu tư xây dựng công trình, kiến trúc, kết cấu hạ tầng khi cho thuê đất; việc sử dụng đất thuê không đúng mục đích, đến nay đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), và vi phạm về hình thức là không thực hiện việc đăng ký việc cho thuê đất tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền nên bị vô hiệu về nội dung và hình thức theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, Bộ luật Dân sự năm 1995, Luật Đất đai năm 2013, Bộ luật Dân sự năm 2015, nên yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê đất ngày 30/10/2000 vô hiệu là có cơ sở chấp nhận. Do đó yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn hoàn thiện hình thức hợp đồng thuê và tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Căn cứ Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu “ 1. *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.* 2. *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.* 3. *Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.* 4. *Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường....”* Do đó yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn giao trả phần đất thuê là có cơ sở chấp nhận.

[3.3] Về lỗi dẫn đến Hợp đồng vô hiệu:

Xét Hợp đồng thuê đất ngày 30/10/2000 vô hiệu về nội dung và hình thức như phân tích trên là do lỗi của cả nguyên đơn và bị đơn, và các bên đều có lỗi ngang nhau làm hợp đồng thuê đất vô hiệu. Do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn bồi thường số tiền 61.565.040.000 đồng do chấm dứt hợp đồng trước hạn.

[3.4] Về các tài sản xây dựng trên đất: Công văn số 208/UBND ngày 10/4/2019 của Ủy ban nhân dân phường T thì trên đất có 19 hạng mục công trình. Công văn số 8598/TT-Q9 ngày 23/10/2019 của Thanh tra Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh thì các công trình này đều xây dựng không phép và Ủy

ban nhân dân phường T không có hồ sơ xử lý các công trình xây dựng không phép này. Các công trình này có kết cấu chủ yếu: cột gỗ, cột gạch, cột sắt, tường gạch, mái tôn. Riêng bể nước và trạm hạ thế có kết cấu Bê tông cốt thép; trạm cân có kết cấu khung thép, sàn thép. Trong đó nguyên đơn xây dựng: 01 nhà văn phòng 02 tầng diện tích 18,5m x 5m và Miếu thổ. Còn lại các công trình khác do bị đơn xây dựng.

Theo Hợp đồng mua bán số 72/2010 ngày 19/5/2010 thì bị đơn đã chuyển nhượng tài sản và công trình bị đơn xây dựng trên đất cho Công ty B. Theo Quyết định góp vốn số 18/2019/QĐ ngày 26/8/2019 của Hội cổ đông Công ty B và Hợp đồng góp vốn kinh doanh số 01/2019/HĐGVKD ngày 01/9/2019 thì Công ty B sử dụng tài sản nhận chuyển nhượng từ bị đơn và một số tài sản khác của Công ty B để góp vốn vào Công ty D. Tại phiên tòa, Công ty Th, Công ty B và Công ty D đều xác nhận các tài sản trên đất đã chuyển cho Công ty D. Và 03 bên không có yêu cầu tranh chấp gì về hợp đồng mua bán và Hợp đồng góp vốn nêu trên. Cả 3 công ty đều xác định hiện Công ty D là người sở hữu các tài sản theo các hợp đồng này và là người trực tiếp quản lý điều hành hoạt động kinh doanh trạm chiết nạp gas tại 99 I, phường T. Trường hợp Hợp đồng thuê đất ngày 30/10/2000 không được tiếp tục, bị đơn và Công ty B thống nhất để Công ty D di dời các tài sản ra khỏi đất.

Theo chứng thư thẩm định giá số 124/1/TD0G-CT ngày 19/01/2018 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai: Tổng giá trị tài sản đã qua sử dụng là 13.719.000.000 đồng. Trong đó, công trình xây dựng: 4.681.999.925 đồng (bao gồm chi phí sửa chữa nhà văn phòng 255.000.000 đồng), máy móc thiết bị 9.021.382.080 đồng và cây xanh trên đất 15.580.000 đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện hoàn trả chi phí sửa chữa nhà văn phòng 255.000.000 đồng cho bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này.

Xét tại phiên tòa ngày 31/8/2022 đại diện Công ty B vắng mặt, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty B có đề nghị cản trừ giá trị tài sản là máy móc thiết bị có thể di dời được 9.021.382.080 đồng, trừ chi phí sửa chữa nhà văn phòng 255.000.000 đồng, trong tổng giá trị tài sản Công ty B yêu cầu nguyên đơn trả 13.719.000.000 đồng và đề nghị Hội đồng xét xử buộc nguyên đơn bồi thường giá trị tài sản trên đất với số tiền 4.422.617.920 đồng cho Công ty B. Tại phiên tòa ngày 07/9/2022, đại diện ủy quyền Công ty B có mặt và thống nhất với ý kiến trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty B, cụ thể chỉ yêu cầu nguyên đơn bồi thường giá trị tài sản trên đất không di dời được là 4.422.617.920 đồng, rút yêu cầu bồi thường đối với số tiền 14.148.382.080 đồng. Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Công ty B buộc Công ty T bồi thường số tiền 14.148.382.080 đồng.

Xét các công trình xây dựng trên đất đều xây dựng không phép, bị đơn không có tài liệu chứng cứ chứng minh việc xây dựng các công trình trên đất được nguyên đơn đồng ý, và xét ngoài các tài sản trên đất hiện do Công ty D sử dụng, quản lý theo Hợp đồng góp vốn và mua bán với Công ty B thì vẫn còn một số tài sản của Công ty Th và Công ty B như các bên trình bày tại phiên tòa nên để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự, cần buộc bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Công ty B và Công ty D cùng có trách nhiệm liên

đới tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, máy móc thiết bị, công trình bị đơn xây dựng trên đất ra khỏi phần đất tranh chấp để trả lại đất thuê cho nguyên đơn. Do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty B buộc nguyên đơn bồi thường giá trị tài sản trên đất không di dời được là 4.422.617.920 đồng.

[4] Chi phí tố tụng:

Tại phiên tòa, nguyên đơn đồng ý tự nguyện chịu các chi phí đo vẽ và chi phí định giá nguyên đơn đã tạm ứng đóng nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này.

Đối với chi phí thẩm định giá 107.430.401 đồng mà bị đơn đã đóng tạm ứng trước, do không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn nên bị đơn phải chịu chi phí này. Bị đơn đã hoàn tất việc đóng chi phí thẩm định giá.

[5] Án phí: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn nên Công ty Th phải chịu án phí không giá ngạch 2.000.000 đồng.

Công ty Th phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận 61.565.040.000 đồng là $(112.000.000 \text{ đồng} + 0,1\% \times 57.565.040.000 \text{ đồng}) = 169.565.040 \text{ đồng}$, căn trừ vào tạm ứng án phí 84.782.520 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2019/0047882 ngày 13/5/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Đức. Công ty Th còn phải nộp 84.782.520 đồng.

Công ty B phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận 4.422.617.920 đồng là $(112.000.000 \text{ đồng} + 0,1\% \times 422.617.920 \text{ đồng}) = 112.422.618 \text{ đồng}$, căn trừ vào tạm ứng án phí 63.285.500 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2019/0047883 ngày 13/5/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Đức. Công ty B còn phải nộp 49.137.118 đồng.

Công ty trách nhiệm hữu hạn T không phải chịu án phí nên được hoàn lại tạm ứng án phí 10.640.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AD/2011/03747 ngày 23/5/2013 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 9.

Từ những nhận định và phân tích trên, xét đề nghị của kiểm sát viên về việc chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn, bác yêu cầu độc lập của Công ty Thương mại là có cơ sở.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều Luật Đất đai năm 1993;
- Áp dụng Nghị định 17/1999 ngày 29/3/1999 của Chính phủ;
- Áp dụng các điều 131, 136, 146, 714, 716 Bộ luật Dân sự năm 1995;
- Áp dụng khoản 1 Điều 188, điểm a khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 2 Điều 110 Luật Đất đai năm 2013;

- Áp dụng các điều 117, 122, 131, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự 2015;
- Áp dụng Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án năm 2009;
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố Hợp đồng thuê đất ngày 30/10/2000 và các Phụ lục 01 ngày 27/3/2008, Phụ lục 02 ngày 01/9/2020 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Giao thông N (nay là Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Xây dựng Giao thông T) và Công ty Gas Th (nay là Công ty Cổ phần Dầu khí Th) là vô hiệu.

Buộc Công ty Th cùng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Công ty B và Công ty D cùng có trách nhiệm liên đới tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, máy móc thiết bị, công trình do Công ty Th xây dựng trên đất (trừ phần nhà văn phòng, Miếu thổ) ra khỏi phần đất diện tích 6.077m² thuộc thửa 12⁻¹, 21⁻¹ tờ bản đồ số 4, phường T, thành phố Thủ Đức, tọa lạc tại 99 I, phường T, thành phố Thủ Đức (có vị trí theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 20/02/2014) để trả lại phần diện tích đất này cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Xây dựng Giao thông T.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Xây dựng Giao thông T trả chi phí sửa chữa cải tạo nhà văn phòng cho Công ty Th số tiền 255.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Th về yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Xây dựng Giao thông T hoàn thiện hình thức Hợp đồng thuê đất ngày 30/10/2000 và bồi thường hợp đồng do chấm dứt hợp đồng trước thời hạn với số tiền 61.565.040.000 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty B yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Xây dựng Giao thông T bồi thường giá trị tài sản trên đất với số tiền 4.422.617.920 đồng.

5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Công ty B yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Xây dựng Giao thông T bồi thường giá trị tài sản trên đất với số tiền 14.148.382.080 đồng.

6. Chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Xây dựng Giao thông T về việc tự nguyện chịu chi phí đo vẽ và chi phí định giá. Công ty cổ phần dầu khí Th phải chịu chi phí thẩm định giá. Công ty cổ phần dầu khí Th đã hoàn tất đóng chi phí thẩm định giá.

7. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty cổ phần dầu khí Th phải chịu án phí không giá ngạch 2.000.000 đồng.

Công ty cổ phần dầu khí Th phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 169.565.040 đồng, cần trừ vào tạm ứng án phí 84.782.520 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2019/0047882 ngày 13/5/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Đức. Công ty cổ phần dầu khí Th còn phải nộp 84.782.520 đồng.

Công ty cổ phần thương mại dầu khí B phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận là 112.422.618 đồng, cần trừ vào tạm ứng án phí 63.285.500 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2019/0047883 ngày 13/5/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Đức. Công ty cổ phần thương mại dầu khí B còn phải nộp 49.137.118 đồng.

Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Xây dựng Giao thông T không phải chịu án phí nên được hoàn lại tạm ứng án phí 10.640.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AD/2011/03747 ngày 23/5/2013 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 9.

Trong 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM
- VKSND thành phố Thủ Đức;
- Chi cục THA thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự ;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Phương Thảo