TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 632/2024/DS-PT
Ngày: 14-8-2024
"V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn An

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa

Bà Nguyễn Thị Cúc

***- Thư ký phiên tòa*:** ông Nguyễn Văn Cường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** ông Lê Công Thành - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 14 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 249/2024/TLPT- DS ngày 26 tháng 4 năm 2024 về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2101/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn S; địa chỉ: số C N, Phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn K - Giám đốc (có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Hải Đ - Phó Giám đốc; địa chỉ: B Khu B, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: bà Ngô Thị Thanh H - Luật sư thuộc Văn phòng L - Đoàn Luật sư tỉnh B (có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

- *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1; địa chỉ: ấp T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Thị Hồng M - Giám đốc và ông Huỳnh Trọng N – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: luật sư Đinh Thị N1 – Trưởng phòng pháp chế Công ty TNHH D1 (theo giấy ủy quyền số 2407/2024/UQ-VT; có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân tỉnh B; địa chỉ: Khu T hành chính, số A đường P, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Minh T – Trưởng phòng Quản lý đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B; và ông Phạm Ngọc N2 – Phó Trưởng phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B (có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B; địa chỉ: Khu T hành chính, số A đường P, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh T – Trưởng phòng Quản lý đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

3. Công ty TNHH T5; địa chỉ: Khu dân cư S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang V - Giám đốc (vắng mặt).

4. Công ty Cổ phần T6; Địa chỉ: Số B Đ, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Duy B - Tổng giám đốc (vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1968; địa chỉ: Khu dân cư S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

6. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1973; địa chỉ: Khu dân cư S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo các đơn khởi kiện ngày 22/3/2018, ngày 23/5/2018, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 17/8/2020, ngày 06/7/2023 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn - Công ty TNHH S *(được gọi tắt là* Công ty S*), người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:*

Công ty TNHH D1 được thành lập ngày 16/11/1992 với ngành nghề kinh doanh chính là dịch vụ lưu trú, thương mại, khai thác khoáng sản có vốn điều lệ là 40.000.000.000 đồng. Ngày 06/8/2012, Hội đồng thành viên Công ty TNHH D1 họp bàn về việc tách Công ty TNHH D1 thành hai công ty là:

- Công ty TNHH D1 (sau đây gọi là Công ty D1) với vốn điều lệ 34.000.000.0000 đồng.

- Công ty TNHH S (sau đây gọi là Công ty S) với vốn điều lệ là 6.000.000.000 đồng.

Đến ngày 10/8/2012, Hội đồng thành viên ra Quyết định số 01/2012/QĐHĐTV về việc tách thành hai công ty là Công ty D1 và Công ty T7 Ngày 27/12/2012, Công ty D1 đăng ký thay đổi lần thứ 8 với nội dung giảm vốn điều lệ từ 40.000.000.000 đồng xuống 34.000.000.000 đồng theo nội dung tách như trên. Trong các ngày 31/12/2012, 06/01/2013, 10/01/2013 thì hai bên lập biên bản bàn giao hồ sơ, giấy tờ, tài sản được tách theo Quyết định số 01/2012. Ngày 02/01/2013, Công ty S được thành lập (do tách từ Công ty D1) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3502212973 với vốn điều lệ là 6.000.000.000 đồng do ông Nguyễn Văn K là người đại diện theo pháp luật. Theo biên bản họp thì Công ty D1 bàn giao cho Công ty S các tài sản gồm:

- Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thửa 243 tờ bản đồ số 32 khu trung tâm huyện C tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có diện tích 624,2m² (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 568525 ngày 01/6/2007);

- Thửa đất và tài sản gắn liền trên diện tích 20.000m² khu vực C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo hợp đồng thuê đất số 16/HĐ/TĐ ngày 05/6/2002;

- Toàn bộ đất đai và tài sản trên đất của dự án "Khai thác chế biến đá ốp lát Cỏ ống" tại Huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Và số tài sản có giá trị 6.000.000.000 đồng có biên bản kiểm kê kèm theo.

Ngày 09/3/2013, Công ty S có văn bản số 03/CV.2013 về việc đề nghị Công ty D1 hỗ trợ Công ty S hoàn thiện các thủ tục hành chính, pháp lý để hoàn tất thủ tục biến động đăng ký đất đai. Ngày 09/3/2016, Công ty D1 có văn bản số 03/CV.2016 gửi Sở T yêu cầu chuyển đổi chủ thể các hợp đồng thuê đất từ Công

ty D1 sang cho Công ty S, trong đó có diện tích đất 624,2m² tại Trung tâm huyện C và diện tích đất 20.000m² tại Cỏ Ống.

Sau đó UBND huyện C làm đường giao thông và cắt qua một phần diện tích đất 20.000m² nên ngày 16/8/2016 Công ty D1 có văn bản số 09/CV.2016 gửi Trung tâm phát triển quỹ đất huyện C đề nghị trả tiền bồi thường thu hồi đất cho Công ty T7

Ngày 12/01/2017, Công ty D1 lập biên bản cam kết thực hiện hợp đồng khi chuyển nhượng vốn giữa 3 bên là Công ty S với người đại diện theo pháp luật cũ của Công ty D1 là ông Phan Tiến D và người đại diện theo pháp luật mới của Công ty D1 là ông Đặng Quang V1 (ông V1 mua lại cổ phần của ông D) với nội dung là Công ty D1 (do người đại diện theo pháp luật mới quản lý) sẽ tạo điều kiện giúp đỡ, hỗ trợ, tạo điều kiện về thủ tục hành chính trong việc chuyển và chia tách Công ty S từ Công ty D1.

Đến tháng 11/2017, ông V1 làm thủ tục xin nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 568525 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh với lý do bị thất lạc hồ sơ. Ngày 03/11/2018, Văn phòng Đ2 có báo cáo số 1039/BCVPĐK gửi Sở T để báo cáo về việc không trả hồ sơ cho Công ty D1 do Công ty D1 đã được tách ra thành Công ty V2 và Công ty S, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thuộc quyền sử dụng của Công ty T7 Tháng 12/2017, Công ty D1 nộp hồ sơ đăng ký biến động, đổi địa chỉ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 568525 tại Bộ phận một cửa của UBND tỉnh B nhưng không nộp kèm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Đến ngày 13/12/2017, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh có Báo cáo số 1187/BCVPĐK về việc giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đổi địa chỉ của Công ty D1 cho Bộ phận một cửa với Sở T tỉnh, theo đó không chấp nhận yêu cầu làm thủ tục thay đổi của Công ty D1 cũng với lý do Công ty D1 đã bị tách và quyền sử dụng đất này hiện nay đã được bàn giao cho Công ty T7 Ngày 03/01/2018, Bộ phận một cửa của UBND tỉnh B đã lấy bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh để bàn giao cho Công ty D1 theo hồ sơ đăng ký biến động địa chỉ (khi nộp hồ sơ đăng ký biến động thì không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này), lý do vì sao Bộ phận một cửa lấy được bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thì Công ty S không biết. Sau nhiều lần Công ty TP khiếu nại với Sở T thì Sở T đã ban hành nhiều văn bản trả lời cho Công ty S và báo cáo với Ủy ban tỉnh xác nhận về việc Bộ phận một cửa trả bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty D1 là sai và yêu cầu Bộ phận một cửa thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này nhưng hiện nay vẫn chưa thu hồi được, đồng thời Sở T cũng ra văn bản kiểm điểm một

số cán bộ liên quan đến việc trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai đối tượng.

Hiện nay Công ty S đang giữ toàn bộ hồ sơ gốc của hai thửa đất này do nhận tách từ Công ty D1 từ năm 2012, gồm: các quyết định của UBND tỉnh về cho thuê đất, hợp đồng thuê đất, sơ đồ vị trí…vv. Riêng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AH 568525 đối với diện tích 624,2m² thì hiện nay Công ty D1 đang giữ (Sở T cũng đã ban hành rất nhiều văn bản yêu cầu Công ty D1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 568525 cho Sở để Sở trả lại cho Công ty S, tuy nhiên Công ty D1 không thực hiện).

Hiện nay Công ty S vẫn đang quản lý hai diện tích đất này, cụ thể như sau:

- Ngày 14/3/2013, Công ty S ký "Hợp đồng khoán việc" với ông Nguyễn Văn T1 với hai nội dung sau:

+ Đối với diện tích 20.000m² thì ông T1 có trách nhiệm trông coi, bảo vệ diện tích đất này và được trồng cây xanh (cây kiểng, cây ăn trái, hoa màu…vv) để tạo cảnh quan, bóng mát cho khu đất.

+ Đối với diện tích 624,2m² thì giao cho ông T1 quản lý, trông coi, bảo vệ máy, thiết bị, tài sản có trên đất.

- Đến ngày 09/6/2016, Công ty S làm "Giấy giao trông coi đất" với ông Nguyễn Quang V – Là giám đốc Công ty TNHH T5 để giao cho ông V được quyền trông coi, bảo vệ diện tích đất 624,2m², đồng thời ông V được quyền sử dụng phần đất trống trên diện tích đất này để làm chỗ để xe. Còn phần diện tích 20.000m² ở khu vực C thì vẫn giao cho ông T1 quản lý.

Từ thời điểm tách ra đến nay thì hàng năm Công ty TP có đóng thuế cho nhà nước, cụ thể:

- Đối với diện tích đất 624,2m² thì ông Nguyễn Hải Đ – Phó giám đốc Công ty S đi nộp thay cho Công ty D1 số tiền sử dụng đất là 1.223.931.360 đồng và lệ phí trước bạ là 9.363.000 đồng. Ngày 30/9/2020, Kiểm toán nhà nước khu vực 13 kiến nghị Chi cục thuế V3 – C thu bổ sung số tiền 449.424.000 đồng tiền sử dụng đất sau kiểm toán đối với diện tích đất 624,2m² đối với Công ty D1. Do Công ty D1 không thực hiện nên đến ngày 28/7/2022 thì Chi cục thuế Thị xã P ban hành quyết định cưỡng chế số 2688/QĐ-CCT về việc cưỡng chế hành chính bằng biện pháp ngưng sử dụng hóa đơn đối với Công ty D1. Sau đó Công ty D1 vẫn không nộp nên đến ngày 03/10/2022, Chi cục thuế Thị xã P ban hành quyết định 911/QĐ-CCTKV về việc trích tiền và phong tỏa tài sản của Công ty D1 để thực hiện việc thu thuế nhưng Công ty D1 vẫn không thực hiện. Ngày 06/3/2023, Chi cục thuế V3 có văn bản số 1829/CCTKV-TrB gửi cục T8 đề nghị thu hồi đất diện tích

624,2m² của Công ty D1 do nợ tiền sử dụng đất và tiền chậm nộp với tổng số tiền 585.005.602 đồng. Đến ngày 12/3/2023, Công ty S có văn bản số 01/CV.2023 về việc kiến nghị thu hồi đất và đề nghị dừng việc thu hồi để Công ty TP nộp số tiền trên. Ngày 25/4/2023, Công ty S đã nộp số tiền 585.005.602 đồng vào Chi cục thuế V3 – C và Chi cục thuế V3 – Côn Đảo trả lời đã báo cáo lên cấp trên để dừng việc thu hồi đất.

- Đối với diện tích 20.000m² thì hàng năm ông Nguyễn Hải Đ – Phó giám đốc Công ty S đều đóng tiền thuê đất cho Chi cục thuế V3 thay cho Công ty D1.

Từ những phân tích trên, Công ty S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên diện tích đất 624,2m² thuộc thửa 243 tờ bản đồ số 32 toạ lạc tại Trung tâm huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 568525 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho Công ty TNHH D1 ngày 01/6/2007 thuộc quyền sử dụng của Công ty TNHH S, Du lịch TP. Buộc Công ty TNHH D1 phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 568525 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho Công ty TNHH D1 ngày 01/6/2007. Tuyên Công ty TNHH S, Xây dựng, Du lịch TP được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất trên.

- Yêu cầu Tòa án tuyên diện tích đất 20.000m² toạ lạc tại C - C (theo Quyết định số: 3449/QĐ-UB ngày 07/05/2002 của UBND tỉnh B về việc cho thuê đất sử dụng xây dựng Nhà máy C5 - C và Hợp đồng thuê đất số: 16 HĐ/TĐ ngày 05/6/2002 của Sở Địa chính tỉnh B) cùng toàn bộ tài sản có trên đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của Công ty TNHH S, Du lịch TP. Đồng thời tuyên cho Công ty TNHH S, Xây dựng, Du lịch TP được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước để được ký Hợp đồng thuê đất đối với 20.000m² đất nêu trên.

2. Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, bị đơn Công ty TNHH D1 *(gọi tắt là* Công ty D1*) và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Công ty TNHH D1 là pháp nhân có quyền hợp pháp đối với quyền sử dụng thửa đất khu đất có diện tích 624,2m² và quyền sử dụng diện tích khu đất 20.000m² do chúng tôi nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp (100% vốn điều lệ) của tất cả các thành viên trong Công ty TNHH D1 cũ (Theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần vốn góp ngày 18/11/2016). Cụ thể chi tiết như sau:

+ Quyền sử dụng thửa đất số 243, thuộc tờ bản đồ số 32, diện tích 624,2m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 568525 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/6/2007, địa chỉ thửa đất: Khu trung tâm huyện C, tỉnh

Bà Rịa - Vũng Tàu. Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất có diện tích 624m² hiện nay đứng tên Công ty TNHH D1.

+ Quyền sử dụng khu đất 20.000m² tại C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Quyết định số 3449/QĐ-UB ngày 07/05/2002 của UBND tỉnh B và Hợp đồng thuê đất số 16 HĐ/TĐ ngày 05/06/2002 của Sở Địa chính tỉnh B, hiện nay đứng tên Công ty TNHH D1.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 624.2m² tại thửa 243, tờ bản đồ số 32 tại Trung tâm huyện C là tài sản hợp pháp của chúng tôi. Tài sản trên do chúng tôi nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp (100% vốn điều lệ) của tất cả các thành viên trong Công ty TNHH D1 cũ (Theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần vốn góp ngày 18/11/2016). Chúng tôi đã nộp lệ phí trước bạ nhà đất, tiền sử dụng đất, tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp thuế sử dụng đất theo các thông báo nộp thuế, thông báo nộp tiền nợ, tiền phạt do nộp chậm thuế của Chi cục thuế huyện V3 gởi đích danh cho Công ty TNHH D1 phải là người nộp các khoản tiền nêu trên và sau khi công ty đã nộp đầy đủ các khoản tiền thuê đất, tiền phạt theo yêu cầu của Thông báo thuế, sau đó Chi cục thuế huyện V3 đã có thông báo số 696/TB-CCT ngày 12/10/2017 về việc xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với 624,4m² đất cơ sở sản xuất kinh doanh thuộc thửa đất số 243, tờ bản đồ số 32; thông báo số 552/TB- CCT ngày 28/06/2018 về việc xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với 20.000m² đất cơ sở sản xuất kinh doanh thuộc tờ bản đồ số T13- CĐ-02/BĐ-ĐC theo Quyết định số 3449/QĐ-UB ngày 07/05/2002 của UBND tỉnh B và Hợp đồng thuê đất số 16 HĐ/TĐ ngày 05/06/2002 của Sở Địa Chính tỉnh B. Đồng thời còn phải nộp phạt tiền chậm nộp do lỗi của Hội đồng thành viên cũ không chịu nộp tiền thuê đất hai thửa đất trên trong một thời gian dài. Sau khi đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính về đất đai, công ty đã nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 568525 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh (Theo Thông báo hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai số 552/TB-CCT ngày 28/6/2018 và Thông báo số 696/TB-CCT ngày 12/10/2017 và các giấy nộp tiền đứng tên Công ty TNHH D1).

Theo Kết luận thanh tra Sở T tại Công văn số 1704/KL-STNMT ngày 24/04/2017 Thanh tra việc chấp hành quy định pháp luật đất đai với dự án Trụ sở văn phòng đại diện và trưng bày sản phẩm tại C của Công ty TNHH D1: Yêu cầu Công ty TNHH D1 nộp tiền thuê đất, tiền sử dụng đất và đưa thửa đất vào sử dụng theo quy định của pháp luật. Theo Công văn số 1197/STNMT-VPĐK ngày 15/3/2018 của Sở T về việc khiếu nại của Công ty TNHH S - Du lịch TP thì: Đối với đề nghị của Công ty TNHH S về việc tạm dừng giải quyết các thủ tục hành chính tại Công văn số 16/CV.2017 là không đủ cơ sở để xem xét do: Việc chia tách Công ty là

sự thỏa thuận của các thành viên trong Công ty và thời điểm diễn ra việc chia tách là sau thời điểm Công ty TNHH D1 đề nghị Sở T thực hiện thủ tục hành chính.

Hiện tại, Công ty TNHH S - Du lịch TP không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với khu đất theo giấy chứng nhận AH 568525 cấp ngày 01/06/2007. Như vậy Sở T đã khẳng định rằng Công ty TNHH S – Du lịch TP không phải chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất có diện tích 624.2m² theo GCNQSDĐ số AH 568525.

Từ những lý lẽ trên, có thể thấy việc Công ty TP yêu cầu chúng tôi trả lại Giấy chứng nhận trên là yêu cầu vô căn cứ. Công ty TP không đứng tên trên giấy tờ theo quy định của pháp luật liên quan đến hai khu đất trên. Do đó không có lý do gì đòi công ty chúng tôi trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền của người sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng. Đây là yêu cầu hết sức phi lý, đồng thời yêu cầu này phải do chúng tôi là Công ty D1 mới đủ tư cách để nêu yêu cầu trên. Trước đây khi vụ án tranh chấp được thụ lý tại TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, chúng tôi đã có đơn phản tố ngày 20/07/2019 yêu cầu những nội dung trên đối với Công ty T7 Việc Công ty TP cho người phá hàng rào do chúng tôi dựng lên tại khu đất 624.2m² và cho Công ty TNHH T5 thuê mảnh đất của chúng tôi, thu lợi bất hợp pháp từ tiền cho thuê tài sản không phải của mình. Công ty S thuê ông Nguyễn Quang V đập phá hàng rào, phá khóa cửa để đưa các xe tải của Công ty TNHH T5 vào đậu trái phép trên đất là xâm phạm nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của chúng tôi. Ngày 02/03/2019, Công ty S đại diện là ông Nguyễn Hải Đ tiếp tục ký Hợp đồng cho thuê mặt bằng tại khu đất 624.2m² với bà Nguyễn Thị C để làm bãi tập kết vật tư Ngoài thửa đất trên, Công ty S còn cho người chiếm giữ, sử dụng bất hợp pháp thửa đất 20.000m² thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 04 tại C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của chúng tôi (theo Quyết định số 3449/QĐ- UB ngày 07/05/2002 của UBND tỉnh B và Hợp đồng thuê đất số 16 HD/TĐ ngày 05/06/2002 của Sở Địa chính tỉnh B). Công ty S ngang nhiên chiếm đất, giao đất cho ông Nguyễn Văn T1 (là em ông Nguyễn Văn K - Giám đốc Công ty S), mặc dù mảnh đất đó không phải của Công ty T7 đang khai thác, thu hoa lợi bất hợp pháp từ các cây trồng trên đất. Hành vi của Công ty S và ông Nguyễn Văn T1 có dấu hiệu phạm tội "Công nhiên chiếm đoạt tài sản" theo Điều 172 và "Sử dụng trái phép tài sản" theo Điều 177 Bộ luật hình sự.

Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm ngày 03/10/2019, Chủ tọa phiên tòa phát hiện hành vi gian dối của Công ty TP là bổ sung, chỉnh sửa tài liệu liên quan vụ án nhằm tạo chứng cứ giả để tranh chấp với Công ty Vũng Tàu. Cụ thể: Công ty TP căn cứ vào Biên bản họp hội đồng thành viên Công ty TNHH Dịch vụ - Thương mại - Du lịch Vũng Tàu số 01/2012/BB-HĐTV ngày 06/8/2012 về việc tách Công ty Vũng

Tàu thành Công ty Vũng Tàu (Mới) và Công ty TP để tiến hành khởi kiện hai vụ án nêu trên. Tuy nhiên, theo hồ sơ gốc mà Công ty Vũng Tàu nộp tại Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì Biên bản họp HĐTV của Công ty Vũng Tàu số 01/2012/BB-HĐTV ngày 06/8/2012 chỉ có 06 (sáu) trang, nhưng Công ty TP lại cung cấp cho Tòa án Biên bản họp HĐTV của Công ty Vũng Tàu số 01/2012/BB-HĐTV ngày 06/8/2012 là bản khác gồm 07 (bảy) trang, tức là chỉnh sửa, bổ sung nội dung thêm (01) một trang, điều này Chủ tọa phiên tòa đã trả lại bản 07 (bảy) trang và không chấp nhận bản đó (Có chứng cứ kèm theo). Qua sự việc đó, cho thấy Công ty TP đã có hành vi vi phạm pháp luật là làm giả chứng cứ để cung cấp cho Tòa án nhằm tranh chấp, chiếm đoạt tài sản hợp pháp của Công ty Vũng Tàu, gây cản trở, ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Vũng Tàu suốt 03 (ba) năm qua, từ năm 2017 đến nay Công ty Vũng Tàu vẫn không thể triển khai được trên hai khu đất trên mặc dù chúng tôi đã nộp tiền thuê đất và thuế hơn 6.340.855.411 đồng.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất cho 624.2m² thuộc thửa 243, tờ bản đồ số 32 tại Trung tâm huyện Côn Đảo cho Công ty TNHH Dịch vụ - Thương mại - Du lịch Vũng Tàu là đúng thủ tục hành chính. Căn cứ vào các quyết định giao đất, tiền thuê đất, giấy biên nhận nộp tiền thuê đất một lần của công ty thì Công ty TNHH Dịch vụ - Thương mại - Du lịch Vũng Tàu đã đủ điều kiện để Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy cho công ty, việc cấp giấy này theo các quy định pháp luật về đất đai thì hoàn toàn không có gì sai trái hoặc vi phạm pháp luật. Công ty TP không đủ điều kiện để được cấp giấy thửa đất có diện tích 624.2m².

Vì những lý lẽ trên Công ty Vũng Tàu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 20/7/2019, bị đơn đưa ra yêu cầu phản tố và đến ngày 31/8/2020, bị đơn có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xem xét, giải quyết các nội dung sau:

1. Buộc Công ty TNHH Sản xuất – Xây dựng – Du lịch TP phải bồi thường thiệt hại do hành vi làm giả chứng cứ để cung cấp cho Tòa án nhằm tranh chấp, chiếm đoạt tài sản hợp pháp của Công ty Vũng Tàu, gây cản trở, ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Vũng Tàu suốt 03 (ba) năm qua, từ năm 2017 đến nay Công ty Vũng Tàu vẫn không thể triển khai được dự án trên hai khu đất trên mặc dù chúng tôi đã nộp tiền thuê đất và thuế hơn 6.340.855.411 đồng. Buộc Công ty TNHH Sản xuất – Xây dựng – Du lịch TP phải hoàn trả các khoản thu lợi bất hợp pháp từ tiền cho thuê tài sản; khai thác, thu hoa lợi bất hợp pháp từ các cây trồng trên đất của Công ty Vũng Tàu, cụ thể:

- Thiệt hại do không thực hiện được kế hoạch kinh doanh trên hai khu đất bị tranh chấp: Thiệt hại do bỏ lỡ kế hoạch kinh doanh trên khu đất 624.2m^2 là 1.200.000.000 đồng, thiệt hại do bỏ lỡ kế hoạch kinh doanh trên khu đất 20.000 m^2 là 8.000.000.000 đồng (Kèm theo Hợp đồng cho thuê đất số 01/HĐTĐ ngày 11/5/2017 giữa Công ty Vũng Tàu và Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng địa ốc Đại Việt);

- Trả lại tiền Công ty TP cho thuê mặt bằng 624.2m^2 để giữ xe là 8.500.000 đồng (Có Hợp đồng Thuê mặt bằng ký ngày 02/3/2019 giữa Công ty TP và bà Nguyễn Thị Chính kèm theo);

- Đền bù tiền thuê bảo vệ để bảo vệ khu đất 624.2m^2 và sửa chữa hàng rào do bị người của công ty TP phá hoại là 31.640.000 đồng trong thời gian từ 19/10/2019 đến 02/12/2019 (Có Hợp đồng thuê bảo vệ và biên lai, hoá đơn làm, sửa chữa hàng rào kèm theo).

2. Buộc Công ty TNHH Sản xuất - Xây dựng - Du lịch TP; ông Nguyễn Văn Tuynh; ông Nguyễn Quang Vũ (Công ty TNHH Thương mại - Du lịch và Dịch vụ vận tải Duy Khải); bà Nguyễn Thị Chính và những người đang sử dụng hai khu đất phải chấm dứt ngay các hành vi sử dụng, khai thác trái phép hai khu đất 624.2m² và 20.000m² và trả lại cho Công ty TNHH Dịch vụ - Thương mại - Du lịch Vũng Tàu quản lý, chiếm hữu, sử dụng hai khu đất và tài sản trên hai khu đất đó theo quy định pháp luật. Cụ thể là trục xuất ông Nguyễn Văn Tuynh và người của Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Du lịch TP hiện đang chiếm hữu và cư trú trên khu đất 20.000m², buộc ông Nguyễn Văn Tuynh phải tháo dỡ, di dời nhà cửa, vật kiến trúc, cây cảnh... ra khỏi khu đất đất 20.000m²; Yêu cầu ông Nguyễn Quang Vũ (Công ty TNHH Thương mại - Du lịch và Dịch vụ vận tải Duy Khải) và bà Nguyễn Thị Chính di dời tài sản ra khỏi khu đất 624.2m2, tuyệt đối không được sử dụng khu đất này.

3. Buộc Công ty TNHH Sản xuất - Xây dựng - Du lịch TP phải giao trả cho Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Du lịch Vũng Tàu bản chính các giấy tờ là: Quyết định số 3449/QĐ-UB ngày 07/5/2002 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc cho thuê đất xây dựng Xí nghiệp chế biến đá ốp lật Cò Ống – Côn Đảo và Hợp đồng thuê đất số 16/HĐTĐ ngày 05/6/2002 của Sở Địa chính tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ngày 25/11/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Thông báo về việc thụ lý yêu cầu phản tố số 05/TB-TLVA để thụ yêu cầu phản tố của bị đơn, cụ thể như sau:

- Buộc Công ty TNHH Sản xuất - Xây dựng - Du lịch TP chấm dứt hành vi cản trở, ngăn cản Công ty TNHH Dịch vụ - Thương mại - Du lịch Vũng Tàu sử dụng diện tích đất 624,2m² thuộc thửa 243, tờ bản đồ số 32 huyện Côn Đảo theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 568525 ngày 01/6/2007 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp và diện tích đất 20.000m² thửa thửa đất số 30, tờ bản đồ số 04 (Cũ là Tờ bản đồ T13- CĐ-02BĐ-ĐC) tại Cỏ Ông, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Buộc Công ty TNHH Sản xuất - Xây dựng - Du lịch TP trả lại Quyết định số 3449/QĐ-UB ngày 07/5/2002 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Hợp đồng thuê đất số 16HĐ/TĐ ngày 05/6/2002 của Sở Địa chính tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho Công ty TNHH Dịch vụ Thương Mại và Du lịch Vũng Tàu.

- Buộc Công ty TNHH Sản xuất - Xây dựng - Du lịch TP phải bồi thường thiệt hại do hành vi làm giả chứng cứ để cung cấp cho Tòa án nhằm tranh chấp để chiếm đoạt tài sản hợp pháp của bị đơn, gây ảnh hưởng, cản trở đến hoạt động sản xuất kinh doanh của bị đơn. Buộc Công ty TNHH Sản xuất - Xây dựng - Du lịch TP hoàn trả các khoản thu lợi bất hợp pháp của bị đơn số tiền: 8.040.100.000 đồng (tám tỷ không trăm bốn mươi triệu một trăm ngàn đồng).

- Buộc Công ty TNHH Sản xuất - Xây dựng - Du lịch TP, ông Nguyễn Văn Tuynh, ông Nguyễn Quang Vũ, bà Nguyễn Thị Chính và những người đang sử dụng hai khu đất trên phải chấm dứt ngay hành vi sử dụng, khai thác trái phép hai khu đất nêu trên để trả lại cho bị đơn quản lý, chiếm hữu, sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa ngày sơ thẩm, bị đơn đã sửa đổi, rút lại một phần yêu cầu phản tố và chỉ yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xem xét, giải quyết các nội dung sau:

1. Buộc nguyên đơn Công ty TNHH Sản xuất - Xây dựng - Du lịch TP, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Tuynh, ông Nguyễn Quang Vũ phải trả lại cho bị đơn Công ty TNHH Dịch vụ - Thương mại - Du lịch Vũng Tàu phần diện tích đất 624,2m² thuộc thửa 243, tờ bản đồ số 32 huyện Côn Đảo theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 568525 ngày 01/6/2007 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp và diện tích đất 20.000m² thửa đất số 30, tờ bản đồ số 04 (Cũ là Tờ bản đồ T13-CĐ-02BĐ-ĐC) tại Cỏ Ông, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Buộc nguyên đơn Công ty TNHH Sản xuất - Xây dựng - Du lịch TP, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Tuynh, ông Nguyễn

Quang Vũ phải tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép, di dời toàn bộ đồ vật, cây trồng, tài sản nằm trên 02 thửa đất nêu trên.

3. Buộc nguyên đơn Công ty TNHH Sản xuất - Xây dựng - Du lịch TP phải bồi thường thiệt hại do hành vi chiếm giữ đất trái phép và phá hủy các công trình xây dựng trên đất với số tiền là 8.071.640.000 đồng (Tám tỷ không trăm bảy mươi mốt triệu sáu trăm bốn mươi ngàn đồng); bao gồm: tiền bị phạt vi phạm phát sinh từ hợp đồng thuê đất số 01/HĐTĐ ngày 11/5/2017 giữa Công ty Vũng Tàu với Công ty cổ phần tư vấn Thiết kế, Xây dựng địa ốc Đại Việt là 8.040.000.000 đồng và đền bù tiền thuê bảo vệ để bảo vệ khu đất 624.2m^2 và sửa chữa hàng rào do bị người của công ty TP phá hoại là 31.640.000 đồng trong thời gian từ 19/10/2019 đến 02/12/2019.

3. Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- *Ông Nguyễn Văn Tuynh trình bày:* Từ năm 2002 đến tháng 3/2011, ông Tuynh làm việc cho Công ty Vũng Tàu tại nhà máy chế biến đá ốp lát Cỏ Ống - Côn Đảo. Trong thời gian tới làm ông Tuynh có phát quang làm cây ăn trái và làm rau xung quanh đất của công ty. Đầu năm 2013, sau khi chia tách Công ty Vũng Tàu thì Công ty TP đã nhận bàn giao Dự án Khai thác và chế biến đá Cỏ Ống - Côn Đảo. Ông Tuynh chuyển sang ký hợp đồng lao động làm việc cho Công ty TP. Nhiệm vụ của ông Tuynh là trông coi, bảo vệ đất đai, tài sản, máy móc thiết bị cho Công ty TP tại Côn Đảo. Trong đó có thửa đất diện tích 20.000m² tại Cỏ Ống được xây dựng nhà máy Chế biến đá Ốp lát và thửa đất 624,2 m² tại Trung tâm huyện Côn Đảo. Đến năm 2016 thì Công ty TP thông báo cho ông Tuynh giao khu đất 624,2m² tại Trung tâm huyện Côn Đảo cho ông Vũ (Công ty TNHH Thương mại Du lịch vận tải Duy Khải trông coi và để nhờ xe ô tô. Còn ông Tuynh tiếp tục trông coi, bảo vệ đất đai, tài sản thuộc nhà máy Chế biến đá Ốp lát Cỏ Ống– Côn Đảo. Nhiệm vụ của ông Tuynh là trông coi, bảo vệ thực trạng đất đai và tà sản thuộc Nhà máy chế biến đá Ốp lát Cỏ Ống - Côn Đảo, bao gồm:

+ Công trình nhà cửa, vật kiến trúc khu nhà Văn phòng, nhà ở công nhân, nhà bếp...

+ Công trình 1 nhà kho chứa vật tư, nhà xưởng lắp đặt máy, thiết bị chế biến đá Ốp lát...

+ Công trình nhà máy phát điện. Hệ thống cung cấp điện, hệ thống cung cấp nước...

+ Hàng rào kẽm gai khu đất (đã bị tập đoàn Anh Vinh phá dỡ dựng hàng rào bằng tôn).

+ Các cây trồng ăn trái lâu năm: Mít, nhãn, dừa, ổi, táo, chuối...

+ Các cây cảnh: cây Lộc Vừng, Cây Sanh, cây Thiên Tuế...

Trong thời gian trông coi ông Tuynh có bỏ tiền ra xây dựng 200m² nhà ở và khoan 04 cái giếng, trang trại chăn nuôi.

Hiện nay cả 2 công trình nhà cửa, kho bãi, vật kiến trúc, nhà xưởng, máy , thiết bị đều bị xuống cấp do xảy ra tranh chấp kéo dài không được bảo dưỡng. Các cây trồng, hoa màu hiện ông Tuynh đang trực tiếp chăm sóc và thu hoạch, sử dụng cho việc thanh toán trả công cho ông Tuynh.

Năm 2019 có một số người lạ mặt tự xưng là Tập đoàn Anh Vinh do ông Tuấn Anh, tự xưng là phó giám đốc Tập đoàn Anh Vinh đã cho người đến dọa nạt, đuổi ông Tuynh ra khỏi khu vực nhà máy chế biến đá ốp lát Cỏ Ống - Côn Đảo; cho người rào, chắn chiếm và khóa toàn bộ nhà cửa, vật kiến trúc cùng máy móc, thiết bị, vật tư, kho bãi thuộc nhà máy. Ông Tuynh đã báo cáo Công TP về sự việc rào, khóa chiếm Nhà máy, đồng thời ông Tuynh làm đơn trình báo địa phương, có xác nhận của khu dân cư, cùng công an về vụ việc chiếm nhà máy nói trên. Công ty TP đã gửi công văn và làm việc với Sở ngành cấp tỉnh, gửi đến Công An huyện Côn Đảo và các Phòng ban ngành liên quan về vụ việc này.

Cho đến hiện nay ông Tuynh vẫn là người của Công ty TP trực tiếp trông coi, bảo vệ khu đất và toàn bộ tài sản được hình thành trên đất diện tích 20.000m² tại Cỏ Ống thuộc Công ty TP. Ông Tuynh là người được Công ty TP ký hợp đồng quản lý, trông coi, bảo vệ đất đai, tài sản từ năm 2013 đến nay. Thực tế việc tranh chấp xảy ra từ khi Tập đoàn Anh Vinh mua lại Công ty Vũng Tàu còn trước đó không xảy ra tranh chấp gì. Nên ông Tuynh đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho Công ty TP, ngoài ra ông Tuynh không có bất cứ yêu cầu gì trong vụ án này. Việc trông coi đất và giữ đất của ông Tuynh sẽ tự thỏa thuận với Công ty TP khi có tranh chấp. Nếu Tòa án công nhận đất cho Công ty Vũng Tàu thì ông Tuynh đồng ý giao trả theo phán quyết của Tòa án.

- *Ông Nguyễn Quang Vũ đại diện hợp pháp cho Công ty TNHH Thương mại - Du lịch và Dịch vụ vận tải Duy Khải trình bày:* Ngày 09/6/2016, Công ty TNHH Thương mại - Du lịch và Dịch vụ vận tải Duy Khải (công ty Duy Khải) ký hợp đồng trông coi đất với Công ty TNHH Sản xuất – Xây dựng – Du lịch TP để trông coi khu đất diện tích 624,2m² thuộc thửa 243 tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại đường Nguyễn Thị Minh Khai và đường Trần Phú, khu dân cư số 6, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Công ty Duy Khải ký hợp đồng trông coi đất với Công ty TP với mục đích là lấy mặt bằng để làm chỗ đậu xe ô tô khách chứ không lấy tiền công, khi nào Công ty TP có nhu cầu sử dụng đất thì chúng tôi sẽ trả lại mặt

bằng. Hiện trạng khu đất khi nhận bàn giao từ Công ty TP là mặt bằng do Công ty TP đã san lấp, xung quanh có hàng rào cọc bê tông, rào dây kẽm gai, Công ty TP đã làm giấy và bàn giao cho Công ty Duy Khải trông coi. Tại thời điểm nhận trông coi và để nhờ thì tôi được biết thửa đất này là do Công ty Vũng Tàu bàn giao cho Công ty TP (khi tách công ty năm 2012) và quyền khai thác quản lý thuộc Công ty TP từ đó đến nay. Từ năm 2012 đến năm 2016, ông Nguyễn Văn Tuynh là người trực tiếp trông coi khu đất này và từ tháng 6/2016 đến nay thì bàn giao lại cho Công ty Duy Khải trông coi. Đến tháng 5/2019, có một số người lạ mặt tự xưng là Tập đoàn Anh Vinh, dẫn đầu là ông Tuấn Anh, ông Hòa đến dọa nạt, yêu cầu tôi phải đưa xe ra ngoài để cho người của họ vào chiếm khu đất. Tôi đã báo với công an huyện và chính quyền địa phương về hành vi đe dọa, cưỡng đoạt tài sản họ nhưng không được hỗ trợ. Do bị đe dọa và sợ ảnh hưởng đến tính mạng và tài sản nên tôi đã báo Công ty TP và làm đơn trình báo có xác nhận của chính quyền địa phương và công an huyện. Tôi được biết Công ty Vũng Tàu sau khi tách ra đã không còn là chủ quản lý đối với diện tích đất này mà bàn giao lại cho Công ty TP, hiện nay do đang chờ phê duyệt dự án nên chưa sử dụng đất được , do đó mới nhờ Công ty Duy Khải trông coi đất. Nay Công ty TP khởi kiện Công ty Vũng Tàu thì Công ty Duy Khải không có yêu cầu gì, khi nào Công ty TP yêu cầu Công ty Duy Khải trả lại đất thì Công ty Duy Khải sẽ trả lại cho Công ty TP.

- *Bà Nguyễn Thị Chính trình bày:* Quá trình tố tụng, Tòa án đã nhiều lần triệu tập bà Chính lên làm việc nhưng bà Chính không tham gia và cũng không có văn bản trình bày ý kiến hay yêu cầu gì.

- *Ông Nguyễn Minh Thành đại diện hợp pháp cho Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trình bày:*

+ Công ty Vũng Tàu 2012 được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Hai thành viên trở lên số 3500129744 đăng ký lần 8 ngày 27/12/2012, vốn điều lệ 34.000.000.000 đồng, địa chỉ: ấp Tân Tiến, xã Châu Pha, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

+ Công ty TP được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Hai thành viên trở lên số 3502212973 đăng ký lần đầu ngày 02/01/2013, vốn điều lệ 6.000.000.000 đồng, địa chỉ: 323/5 Nguyễn An Ninh, Phường 9, thành phố Vũng Tàu.

Cả 02 công ty này đều chưa thực hiện đăng ký biến động về đất đai liên quan đến việc chia, tách doanh nghiệp.

+ Đối với diện tích đất 624,2m² thuộc thửa số 243, tờ bản đồ số 32 tại huyện Côn Đảo:

Ngày 01/9/2004, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 6192/QĐ-UBND về việc thu hồi 624,2m² đất tại khu Trung tâm huyện Côn Đảo và cho Công ty Vũng Tàu cũ thuê đất trả tiền hàng năm toàn bộ diện tích đất trên để đầu tư xây dựng trụ sở văn phòng đại diện và trưng bày sản phẩm tại Côn Đảo. Sau khi được cho thuê đất, Công ty Vũng Tàu cũ đã ký Hợp đồng thuê đất với Sở Địa chính tỉnh (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường) và được Sở Tài nguyên và Môi trường TUQ. Chủ tịch UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 568525 ngày 01/6/2007.

Ngày 29/8/2011, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Quyết định số 1868/QĐ-UBND cho phép Công ty Vũng Tàu cũ được chuyển hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất với diện tích 624,2m² đất cơ sở sản xuất, kinh doanh tại khu Trung tâm huyện Côn Đảo.

+ Đối với diện tích đất 20.000m² tại khu vực Cỏ Ống:

Ngày 07/5/2002, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3449/QĐ-UB về việc cho Công ty Vũng Tàu cũ thuê đất với diện tích 20.000m² đề đầu tư xây dựng Nhà máy chế biến đá ốp lát Cỏ Ống huyện Côn Đảo và được Sở Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng thuê đất số 16/HĐ/TĐ ngày 05/6/2002 với Công ty Vũng Tàu cũ. Ngày 27/5/2020, Công ty TP có Văn bản số 08/CV.2020 về việc ký lại hợp đồng thuê đất cho Công ty TP do được tách từ Công ty Vũng Tàu cũ. Ngày 28/9/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường có Thông báo số 264/TB STNMT về việc giải quyết kiến nghị của Công ty TP về ký lại Hợp đồng thuê đất diện tích 20,000m² khu vực Cỏ Ống. Theo đó, do đang có tranh chấp và đã được Tòa án nhân dân tỉnh thụ lý nên Sở Tài nguyên và Môi trường tạm ngừng giải quyết. Sau khi Tòa án xét xử và bản án có hiệu lực pháp luật, Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ quy định để giải quyết thủ tục đất đai đối với kiến nghị của Công ty TP.

+ Quá trình giải quyết thủ tục hành chính (chuyển hình thức sử dụng đất và đăng ký biến động):

Ngày 12/7/2011, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh) thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận và giải quyết hồ sơ *chuyển hình thức từ nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm sang nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất* của công ty Vũng Tàu (cũ) theo Biên nhận số 702/2011/BN ngày 11/7/2011 đối với thửa 243, tờ bản đồ số 32 có diện tích 624,2m², GCNQSDĐ số AH 568525 tại huyện Côn Đảo.

Ngày 29/8/2011, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 1868/QĐ-UBND cho phép công ty Vũng Tàu (cũ) được chuyển hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất với diện tích 624,2m² đất để sử dụng vào mục đích làm Trụ sở văn phòng đại diện và trưng bày sản phẩm tại Côn Đảo. Tuy nhiên, công ty Vũng Tàu (cũ) chưa nộp tiền vào ngân sách nhà nước.

Ngày 08/9/2011, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh đã có Phiếu chuyển thông địa chính số 609/VPĐKQSDĐ gửi đến Sở Tài chính tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Chi cục Thuế huyện Côn Đảo để xác định nghĩa vụ tài chính.

Ngày 22/5/2012, Chi cục Thuế huyện Côn Đảo đã phát hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 63/TB-CCT/2012 với tổng số tiền phải nộp là 1.233.294.360 đồng. Ngày 22/2/2017, Ông Nguyễn Hải Đăng (hiện là người đại diện theo pháp luật công ty TP) – đại diện Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại & Du lịch Vũng Tàu đã nộp số tiền 1.233.294.360 đồng vào ngân sách nhà nước theo Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước.

Ngày 26/6/2017, Chi cục Thuế huyện Côn Đảo tiếp tục có Thông báo số 585/TB-CCT về việc tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp với số tiền là 1.103.058.447 đồng. Và công ty Vũng Tàu (mới) nộp số tiền 1.103.058.477 đồng vào ngân sách nhà nước theo Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 188217101155001 (do công ty Vũng Tàu (mới) nộp bằng hình thức nộp điện tử).

Đến ngày 23/10/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh mới nhận giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước, bao gồm 1.233.294.360 đồng tiền sử dụng đất, tiền lệ phí trước bạ nhà đất và 1.103.058.477 đồng tiền chậm nộp. Sau đó, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh đã xác nhận nội dung chỉnh lý chuyển hình thức sử dụng đất từ hình thức nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm sang nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất vào GCNQSDĐ cho công ty Vũng Tàu (mới).

Ngày 27/10/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh nhận được công văn số 155/CV.17 ngày 26/10/2017 của Công ty Vũng Tàu (mới) nội dung yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai trả kết quả hồ sơ trên cho người được ủy quyền hợp pháp theo giấy ủy quyền ngày 16/10/2017 là ông Nguyễn Mạnh Cường.

Ngày 03/11/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai có Báo cáo số 1039/BC-VPĐK về việc thống nhất trả kết quả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đó, Văn phòng Đăng ký đất đai đề nghị 02 công ty sớm thống nhất với nhau có Văn bản thỏa thỏa thuận kèm theo bản chính biên nhận hồ sơ để Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh có cơ sở trả kết quả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mặt khác, ngày 01/12/2017, công ty Vũng Tàu (mới) nộp hồ sơ đăng ký biến động thay đổi địa chỉ, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh theo Giấy tiếp nhận hồ sơ

và hẹn trả kết quả số 20.84.2017/DD-TNMT (thành phần hồ sơ không có GCNQSDĐ bản chính nhưng Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả tập trung cấp tỉnh vẫn nhận hồ sơ, lý do: GCNQSDĐ số AH 568525 ngày 01/6/2007 đang làm thủ tục hành chính chuyển hình thức từ thuê đất trả tiền hàng năm sang giao đất có thu tiền sử dụng đất của công ty).

Ngày 07/12/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai tổ chức buổi họp để giải quyết kiến nghị của 02 công ty, thành phần tham dự có Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả tập trung cấp tỉnh. Ngày 13/12/2017, Văn phòng Đăng ký đai có Báo cáo số 1187/BC-VPĐK về việc giải quyết hồ sơ đăng ký biến động, trong đó có nội dung: *"chuyển kết quả giải quyết thủ tục hành chính từ thuê đất trả tiền hàng năm sang giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận số AH 568525 ngày 01/6/2007 của Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại & Du lịch Vũng Tàu (theo Biên nhận số 702/2011/BN ngày 12/7/2011) đến Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả tập trung cấp tỉnh để giải quyết dứt điểm việc trả kết quả cho người sử dụng đất sau đó mới tiếp tục giải quyết hồ sơ đăng ký biến động thay đổi địa chỉ, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đối với khu đất nêu trên, tránh tình trạng xảy ra phát sinh khiếu kiện, tranh chấp"* và đã gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, 02 Công ty và Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả tập trung cấp tỉnh.

Ngày 21/12/2017, Công ty TP có văn bản số 16/CV.2017 về việc ngừng giải quyết các thủ tục hành chính hồ sơ khu đất 624,2m² tại Trung tâm huyện Côn Đảo.

Ngày 29/12/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản số 6464/STNMT-PC phúc đáp công văn số 16/CV.2017 về việc giải quyết các thủ tục hành chính hồ sơ khu đất 624,2m² tại Trung tâm huyện Côn Đảo. Theo đó, việc đề nghị ngưng thủ tục hành chính của công ty TP là không có cơ sở, nếu xét thấy quyền lợi bị xâm hại thì công ty liên hệ với các cơ quan chức năng để được hướng dẫn giải quyết theo quy định.

Ngày 03/01/2018, đại diện công ty Vũng Tàu (mới) đến nhận kết quả chuyển hình thức sử dụng đất và được Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả tập trung cấp tỉnh trả kết quả kèm theo GCNQSDĐ số AH 568525 mặc dù công ty Vũng Tàu (mới) không cung cấp được bản chính Giấy biên nhận hồ sơ mà chỉ đưa ra Giấy ủy quyền đề ngày 16/10/2017 của công ty và công ty cam kết đã làm thất lạc Biên nhận hồ sơ số 702/2011/BN ngày 11/7/2011 và có Giấy ủy quyền cho ông Nguyễn Mạnh Cường đến nhận kết quả (nhưng thực tế Biên nhận này không thất lạc mà do công ty TP đang giữ). Sau đó, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả tập trung cấp tỉnh trả GCNQSDĐ số AH 568525 cho công ty Vũng Tàu (mới).

+ Quá trình xử lý vụ việc sau khi có kiến nghị của công ty:

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh về việc giải quyết phản ánh, kiến nghị của Công ty TP liên quan đến thủ tục hành chính về đất đai tại văn bản số 4158/UBND-VP ngày 06/5/2019; Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu UBND tỉnh giải quyết vụ việc, cụ thể như sau:

Ngày 09/5/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản số 2600/STNMT-CCQLĐĐ về việc trả GCNQSDĐ cho Công ty TP. Theo đó, Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo nội dung vụ việc và kiến nghị: (1) *Giao Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả tập trung cấp tỉnh có văn bản đề nghị công ty Vũng Tàu (mới) trả lại GCNQSĐ số AH 568525 ngày 01/6/2007 tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả tập trung cấp tỉnh do trả nhầm kết quả giải quyết thủ tục hành chính theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số 20.84.2017/DD-TNMT ngày 01/12/2017 và giữ GCNQSDĐ đến khi có kết quả xét xử của Tòa án; (2) UBND tỉnh có văn bản đề nghị Tòa án Nhân dân tỉnh sớm đưa vụ án ra xét xử để làm cơ sở giải quyết kiến nghị cho công ty TP*.

Ngày 07/6/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản số 3229/STNMT-CCQLĐĐ về việc trả GCNQSDĐ cho Công ty TP gửi cho Công an tỉnh. Theo đó, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận định: (1) thửa 243, tờ bản đồ số 32 thuộc Khu trung tâm huyện Côn Đảo với diện tích 624,2m² (GCNQSDĐ số AH 568525 ngày 01/6/2007) và thửa đất diện tích 20.000m² tại khu vực Cỏ Ống huyện Côn Đảo, theo Hợp đồng thuê đất số 16/HĐ-TĐ ngày 05/6/2002 được định giá là 6.000.000.000 được chuyển sang cho Công ty TP trước khi ông Đặng Quang Vinh nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp các thành viên của công ty Vũng Tàu (mới); (2) Ngày 03/11/2018, đại diện công ty Vũng Tàu (mới) đến nhận kết quả (GCNQSDĐ số AH 568525) nhưng không có bản chính Giấy biên nhận hồ sơ và cho rằng đã làm thất lạc nhưng thực tế Biên nhận bản chính công ty TP đang giữ. Vụ việc này dẫn đến Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả tập trung cấp tỉnh nhầm lẫn trả GCNQSDĐ số AH 568525 cho công ty Vũng Tàu (mới) và công ty chiếm giữ cho đến nay. Và kiến nghị Công an tỉnh hỗ trợ xem xét việc chia tách 02 công ty và việc phân chia tài sản, quyền sở hữu tài sản của các bên cũng như việc công ty Vũng Tàu (mới) cho rằng đã làm thất lạc Giấy biên nhận hồ sơ để nhận GCNQSDĐ số AH 568525.

+ Nhận xét và kiến nghị:

- *Đối với Công ty TP và Công ty Vũng Tàu (mới):*

Theo hồ sơ chia tách, chuyển nhượng phần vốn góp do Công ty Vũng Tàu (mới) và Công ty TP cung cấp thì tài sản là giá trị QSDĐ thửa 243, tờ bản đồ số 32 thuộc Khu trung tâm huyện Côn Đảo với diện tích 624,2m² (GCNQSDĐ số AH 568525 ngày 01/6/2007) và thửa đất diện tích 20.000m² tại khu vực Cỏ Ống huyện Côn

Đảo, theo Hợp đồng thuê đất số 16/HĐ-TĐ ngày 05/6/2002 được định giá là 6.000.000.000 được chuyển sang cho công ty TP trước khi ông Đặng Quang Vinh nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp các thành viên của công ty Vũng Tàu (mới). Tuy nhiên, các công ty trên mới thực hiện thủ tục chia, tách doanh nghiệp theo quy định của Luật Doanh nghiệp tại Sở Kế hoạch và Đầu tư mà chưa thực hiện các thủ tục đất đai liên quan đến việc chia, tách doanh nghiệp, như: đăng ký biến động đất đai, không nộp tiền sử dụng đất đúng thời hạn khi có quyết định cho chuyển hình thức sử dụng đất của UBND tỉnh; Về nộp số tiền sử dụng đất khi chuyển hình thức từ thuê đất sang giao đất là 1.233.294.360 đồng do ông Nguyễn Hải Đăng - người đại diện theo pháp luật công ty TP nộp, còn số tiền 1.103.058.477 đồng (tiền chậm nộp) do công ty Vũng Tàu (mới) nộp. Từ đó, có sự sự nhầm lẫn cho các cơ quan quản lý nhà nước khi thực hiện các thủ tục đất đai cho hai công ty.

Về phía công ty Vũng Tàu (mới) không trung thực khi đến nhận lại GCNQSDĐ khi cho rằng Giấy biên nhận đã bị thất lạc nhưng thực tế thì bên phía công ty TP đang giữ.

Năm 2012, công ty Vũng Tàu (cũ) đã tiến hành làm thủ tục chia tách công. Tuy nhiên, cả hai công ty TP và công ty Vũng Tàu (mới) không làm thủ tục đăng ký biến động đất đai với Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường đã ba lần mời hai công ty và các cơ quan, đơn vị có liên quan đến họp giải quyết (trong đó, có mời đích danh ông Nguyễn Văn Khương và ông Đặng Quang Vinh - người đại diện theo pháp luật của hai công ty nhưng không đến dự). Tuy nhiên, công ty Vũng Tàu (mới) và công ty TP vẫn giữ quan điểm cho rằng quyền sử dụng đất đối với thửa 243, tờ bản đồ số 32, diện tích 624,2m² là của công ty mình.

- Đối với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

Việc giải quyết thủ tục hành chính chuyển hình thức từ Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm sang hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đã được giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

Việc ban hành văn bản số 6464/STNMT-PC phúc đáp văn bản số 16/CV.2017 giải quyết các thủ tục hành chính liên quan khu đất 624,2m² tại Trung tâm huyện Côn Đảo. Theo đó, Sở Tài nguyên và Môi trường có nêu *"Việc chia tách công ty là sự thỏa thuận của các thành viên trong công ty và thời điểm diễn ra việc chia tách là sau thời điểm Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại và Du lịch Vũng Tàu đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện thủ tục hành chính; Hiện tại, Công ty TNHH Sản xuất xây dựng Du lịch TP không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp*

đối với khu đất theo Giấy chứng nhận số AH 568525 cấp ngày 01/6/2007; Việc tạm ngừng giao dịch, tạm dừng thủ tục hành chính chỉ được thực hiện khi: Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Chấp hành viên ra quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của người phải thi hành án theo Điều 69 của Luật thi hành án dân sự năm 2008; Cơ quan điều tra có thẩm quyền yêu cầu niêm phong, bảo quản vật chứng; Đất có tranh chấp theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013. Trường hợp, công ty nhận thấy lợi ích của mình liên quan đến khu đất bị xâm hại, đề nghị Công ty liên hệ với các cơ quan chức năng để hướng dẫn giải quyết theo quy định". Tại văn bản này sở không đề nghị Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả tập trung cấp tỉnh trả GCNQSDĐ cho công ty Vũng Tàu (mới). Tuy nhiên, qua rà soát Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy chuyên viên tham mưu văn bản số 6464/STNMT-PC không xem xét kỹ báo cáo số 1187/BC-VPĐK ngày 13/12/2017 của Văn phòng Đăng ký đai và có nhận định rằng công ty TP không phải là người sử dụng hợp pháp diện tích đất 624,2m², đồng thời chưa phối hợp chặt chẽ với Văn phòng Đăng ký đai làm rõ việc tranh chấp giữa 02 công ty để tham mưu giải quyết sự việc một cách thấu đáo. Về phía trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc sở đã tổ chức kiểm điểm cán bộ, công chức, viên chức có liên quan và báo cáo Thường trực Tỉnh ủy, Ban cán sự Đảng UBND tỉnh và UBND tỉnh tại Báo cáo số 298/BC-STNMT ngày 24/9/2019.

Công ty TP đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thu hồi GCNQSDĐ số AH 568525 và cấp lại GCNQSDĐ khác là không có cơ sở vì theo quy định tại Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013 *"quy định những trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp"* và Khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ *"quy định việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai"* chỉ thu hồi GCNQSDĐ khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành.

- Đối với Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả tập trung cấp tỉnh:

Việc trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính từ thuê đất trả tiền hàng năm sang giao đất có thu tiền sử dụng đất có sự nhầm lẫn, kết quả giải quyết thủ tục hành chính chuyển hình thức sử dụng đất lại trả cho công ty Vũng Tàu (mới) (trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 568525), trong khi công ty Vũng Tàu (mới) không cung cấp được bản chính Giấy biên nhận hồ sơ mà chỉ đưa ra Giấy ủy quyền đề ngày 16/10/2017 và công ty cam kết đã làm thất lạc Biên nhận hồ sơ số 702/2011/BN ngày 11/7/2011 (nhưng thực tế Biên nhận này công ty TP đang giữ).

- *Ý kiến về việc giải quyết vụ án:*

Việc Trung tâm phục vụ hành chính công của tỉnh thực hiện không đúng quy định trong việc tiếp nhận và trả kết quả thủ tục hành chính; đồng thời, sau khi được chia tách, hai công ty đã không liên hệ ngay với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn thiện các thủ tục pháp lý về đất đai trước khi Công ty Vũng Tàu mới được chuyển nhượng cho ông Đặng Quang Vinh, ông Nguyễn Đình Thanh và ông Lưu Hữu Tuấn nên đã gây ra tình trạng tranh chấp, khiếu nại, tố cáo phức tạp. Việc giao Giấy chứng nhận QSDĐ cũng như việc thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai liên quan đến hai Công ty sẽ được UBND tỉnh và Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét giải quyết sau khi việc tranh chấp đã được Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng địa ốc Đại Việt trình bày:* năm 2017, Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế xây dựng địa ốc Đại Việt và Công ty Vũng Tàu (mới) có ký kết hợp đồng thuê hai quyền sử dụng đất tại Côn Đảo, cụ thể là quyền sử dụng diện tích đất 624,2m² tại trung tâm huyện Côn Đảo và diện tích đất 20.000m² tại Cỏ Ống. Công ty Đại Việt đã trả tiền cọc khoảng 5.000.000.000 đồng cho Công ty Vũng Tàu (mới) nhưng do đang có tranh chấp nên đến nay Công ty Đại Việt vẫn chưa được Công ty Vũng Tàu (mới) bàn giao đất.

4. Quá trình tố tụng, Tòa án đã sao lục được lời khai của các người làm chứng gồm ông (bà) Phan Tiến Dũng, Đỗ Thị Chiên, Nguyễn Văn Hảo, Nguyễn Thị Hoa, Nguyễn Văn Khương tại Cơ quan cảnh sát điều tra – Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu như sau:

- *Ông Phan Tiến Dũng khai:* Ông Dũng là Hội đồng thành viên của Công ty Vũng Tàu (cũ) từ ngày thành lập năm 1992 và đến năm 2010 thì ông Dũng giữ vị trí giám đốc công ty. Năm 2012, do tình hình Công ty Vũng Tàu (cũ) làm ăn không hiệu quả nên ông Dũng và bà Nguyễn Thị Hoa (vợ ông Dũng và cũng là cổ đông trong công ty) muốn tách Công ty Vũng Tàu (cũ) thành hai công ty để một mặt tập trung khai thác mỏ đá ở Tóc Tiên – Tân Thành và một mặt là đầu tư xây dựng phát triển ngoài Côn Đảo. Đến ngày 10/8/2012 thì quyết định tách Công ty Vũng Tàu (cũ) thành hai công ty là Công ty Vũng Tàu (mới) và Công ty TP. Về phần tài sản thì Công ty TP sẽ quản lý 02 quyền sử dụng đất ở Côn Đảo là diện tích 624,2m² tại trung tâm huyện Côn Đảo và diện tích đất 20.000m² tại Cỏ Ống. Còn Công ty Vũng Tàu (mới) sẽ quản lý mỏ đá ở Tóc Tiên – Tân Thành. Sau khi tách công ty thì ông Dũng là giám đốc Công ty Vũng Tàu (mới) đã bàn giao giấy tờ tài sản cho Công ty TP do ông Nguyễn Văn Khương là giám đốc nhận. Công ty TP có trách nhiệm đi làm thủ tục sang tên đối với phần tài sản đã tách. Đến năm 2017, toàn bộ cổ đông của Công ty Vũng Tàu (mới) thống nhất chuyển nhượng toàn

bộ cổ phần của mình trong Công ty Vũng Tàu (mới) cho Tập đoàn Anh Vinh, khi bàn giao tài sản thì chỉ bàn giao dự án mỏ đá ở Tóc Tiên, không bao gồm các tài sản ở Côn Đảo vì đã tách cho Công ty TP, từ đó đến nay ông Dũng không liên quan gì đến hoạt động của hai công ty này nữa. Ông Dũng không nhớ tại sao lại có một biên bản họp 6 trang và một biên bản họp 7 trang nhưng ông Dũng xác nhận các chữ ký trên hai biên bản này đều do ông Dũng ký và trước khi ký thì ông Dũng đã đọc kỹ nội dung rồi mới ký và nội dung biên bản đều thể hiện đúng ý chí của toàn bộ các thành viên tham gia họp.

- *Bà Đỗ Thị Chiên khai:* Bà Chiên là bạn của ông Phan Tiến Dũng và bà Nguyễn Thị Hảo nên được vợ chồng ông Dũng rủ góp vốn (5,3%) đầu tư vào Công ty Vũng Tàu (cũ). Qúa trình kinh doanh như thế nào thì bà Chiên không tham gia, bà Chiên chỉ góp vốn và nhận tiền lợi nhuận từ phần vốn góp của mình. Bà Chiên xác nhận có tham gia cuộc họp hội đồng thành viên để chia tách công ty vào năm 2012, tại cuộc họp đó các thành viên thống nhất chia thành 2 công ty và cổ phần của bà Chiên nằm trong Công ty Vũng Tàu (mới). Theo bà Chiên thì biên bản cuộc họp ban đầu được ghi bằng tay, sau đó đánh máy lại và được ký 2 lần, lần đầu ký ngay sau khi kết thúc cuộc họp và lần hai cách đó 2-3 ngày thì ký lại một lần nữa và trước khi ký thì bà Chiên đã đọc kỹ rồi mới ký vào. Việc ký lần hai là do thiếu một số nội dung nên phải ký bổ sung nhưng bà Chiên không nhớ chính xác là thiếu nội dung gì. Sau đó một thời gian thì bà Chiên đã chuyển nhượng lại toàn bộ cổ phần của mình cho Tập đoàn Anh Vinh và nay không còn liên quan gì đến hai công ty nữa.

- *Bà Nguyễn Thị Hoa khai:* Công ty Vũng Tàu (cũ) được thành lập năm 1992, bà Hoa là thành viên góp vốn (6,8%) vào công ty nhưng không tham gia vào hoạt động kinh doanh, điều hành công ty. Năm 2012, nhận thấy tình hình hoạt động của công ty khó khăn nên các cổ đông bàn bạc việc tách công ty để tập trung phát triển mỏ đá ở Tóc Tiên và tiếp tục đầu tư phát triển ở Côn Đảo. Đến ngày 10/8/2012 thì quyết định tách thành 2 công ty là Công ty Vũng Tàu (mới) và Công ty TP. Việc phân chia tài sản thì quyết định như sau, Công ty TP sẽ quản lý diện tích 624,2m² tại trung tâm huyện Côn Đảo và diện tích đất 20.000m² tại Cỏ Ống, còn Công ty Vũng Tàu (mới) sẽ quản lý mỏ đá ở Tóc Tiên – Tân Thành. Sau khi tách thì các cổ đông của Công ty TP vẫn là cổ đông của Công ty Vũng Tàu (mới), do đó các thửa đất vẫn đứng tên Công ty Vũng Tàu (cũ). Bà Hoa xác nhận các chữ ký trong các biên bản họp chia tách công ty ngày 06/08/2012 đều do bà Hoa ký và nội dung biên bản đó thể hiện việc các cổ đông đồng ý chia tách thành hai công ty, trong đó Công ty TP quản lý hai khu đất ở Côn Đảo còn Công ty Vũng Tàu (mới) thì quản lý mỏ đá ở Tóc Tiên. Còn việc tại sao lại có một biên bản họp

6 trang và một biên bản họp 7 trang thì bà Hoa không nhớ. Tuy nhiên bà Hoa xác nhận nội dung cả hai biên bản này đều thể hiện đúng nội dung cuộc họp ngày 06/08/2012 và các chữ ký trong hai biên bản này đều do bà Hoa ký. Nay bà Hoa đã chuyển nhượng lại toàn bộ cổ phần của mình cho Tập đoàn Anh Vinh nên không còn liên quan gì đến hai công ty nữa.

- *Ông Nguyễn Văn Hảo khai:* Năm 1992, Công ty Vũng Tàu (cũ) được thành lập với các thành viên gồm ông Nguyễn Văn Khương, bà Thoại, bà Ngát. Sau đó có thêm ông Phan Tiến Dũng, bà Chiên, bà Hoa và ông Hảo tham gia. Ông Hảo tham gia với tư cách cổ đông góp vốn (25,1%), không tham gia điều hành công ty. Đến năm 2012, do công ty làm ăn gặp nhiều khó khăn nên các cổ đông bàn bạc tách công ty theo 2 hướng, một là tập trung khai thác mỏ đá ở Tóc Tiên, hai là tiếp tục đầu tư phát triển ở Côn Đảo. Ngày 06/8/2012, hội đồng thành viên gồm 5 người là:

+ Ông Phan Tiến Dũng: Giám đốc công ty – Chủ trì cuộc họp.

+ Ông Nguyễn Văn Khương: Phó giám đốc công ty

+ Bà Nguyễn Thị Hoa: Kế toán trưởng công ty

+ Bà Đỗ Thị Chiên: Thành viên góp vốn

+ Ông Nguyễn Văn Hảo: Thành viên góp vốn – Thư ký ghi biên bản.

Họp quyết định tách thành hai công ty là Công ty Vũng Tàu (mới) và Công ty TP. Việc phân chia tài sản thì các cổ đông thống nhất như sau: Công ty S sẽ quản lý hai diện tích đất ở C gồm 624,2m² tại trung tâm huyện C và 20.000m² tại C; Công ty D1 (mới) sẽ quản lý mỏ đá ở T. Ông H1 là thư ký biên bản cuộc họp và ghi biên bản bằng chữ viết tay, sau đó ông H1 nhờ em gái ông K đi đánh máy lại nội dung biên bản. Biên bản được đánh máy xong ngay buổi sáng hôm đó và cho 5 thành viên ký vào. Hôm sau ông H1 về lại Thành phố Hồ Chí Minh và phát hiện biên bản bị sót nội dung chia tách tài sản nên ông H1 có gọi điện cho 4 thành viên còn lại thông báo về việc biên bản bị thiếu nội dung và sẽ đánh máy đem xuống cho mọi người ký lại. Khoảng 2-3 ngày sau thì ông H1 cầm biên bản đã bổ sung nội dung chia tách mang xuống cho các thành viên ký lại biên bản, sau đó đưa biên bản này cho ông D hoặc ông K (do đã lâu nên không nhớ là ai) để làm thủ tục chia tách công ty. Ông H1 khẳng định việc tồn tại 2 biên bản 6 trang và 7 trang là do quá trình đánh máy bị thiếu nội dung nên mới phải ký lại nhưng nội dung hai biên bản này đều phản ánh đúng nội dung cuộc họp ngày 06/8/2012 và có đầy đủ chữ ký của 5 thành viên góp vốn. Do sau khi tách thì các cổ đông của Công ty S vẫn là cổ đông của Công ty D1 (mới) nên các thửa đất vẫn đứng tên Công ty D1 (cũ) mà chưa đi làm thủ tục sang tên cho Công ty T7 Do đó năm 2017 khi ông H1

và các cổ đông còn lại chuyển nhượng vốn góp cho Tập đoàn A V1 thì xảy ra tranh chấp 2 thửa đất ở C. Hiện nay ông H1 đã chuyển nhượng hết phần vốn góp của mình tại Công ty S cho ông K và tại Công ty D1 (mới) cho Tập đoàn A V1 nên không còn liên quan gì đến hai công ty này nữa.

- *Ông* Nguyễn Văn K *khai:* Công ty D1 (cũ) được thành lập năm 1992 gồm các thành viên: ông K, bà N3, bà T2. Sau đó bà N3 và bà T2 rút khỏi công ty nên bổ sung ông D và bà C1 vào. Đến năm 2012 thì họp bàn chia tách công ty gồm 5 thành viên là ông K, ông D, bà C1, bà H2 và ông H1, theo đó các cổ đông quyết định tách Công ty D1 (cũ) thành hai công ty là Công ty S do ông K làm giám đốc và Công ty D1 (mới) do ông D làm giám đốc. Năm 2013, ông D, bà C1, bà H2 chuyển nhượng lại cổ phần của mình trong Công ty S cho ông K. Năm 2016, ông H1 cũng chuyển nhượng lại cổ phần của mình trong Công ty S cho ông K. Đến năm 2017 thì ông K, ông D, ông H1, bà bà H2 và bà C1 chuyển nhượng lại toàn bộ cổ phần của họ trong Công ty D1 (mới) cho Tập đoàn A V1. Về việc họp bàn chia tách công ty thì thống nhất như sau, cả 5 thành viên thống nhất tách Công ty D1 (cũ) thành hai công ty là Công ty S và Công ty D1 (mới), trong đó Công ty D1 (mới) sẽ quản lý mỏ đá ở T, còn Công ty S sẽ quản lý hai diện tích đất ở C. Biên bản cuộc họp được ông Nguyễn Văn H3 viết tay, sau đó cho người đi đánh máy lại và có đầy đủ chữ ký của cả 5 thành viên. Do đã lâu nên ông K không nhớ vì sao lại tồn tại một biên bản họp 6 trang và một biên bản họp 7 trang nhưng ông K xác nhận nội dung biên bản 7 trang là phản ánh đúng nội dung cuộc họp ngày 06/8/2012. Sau này ông K hỏi lại ông H3 thì mới được biết là do ông H3 đánh máy sót nội dung phân chia tài sản nên mới ký bổ sung lại biên bản 7 trang. Việc nộp hồ sơ tách lên Sở Kế hoạch và Đầu tư thì ông K là người đi nộp và có thể khi đi nộp thì cầm nhầm biên bản 6 trang mà không phát hiện ra.

5. Quá trình tố tụng, người làm chứng ông Nguyễn Đình T3 *trình bày:* ông T3 không tham gia thảo luận, thương lượng nội dung mua bán phần vốn góp của các cổ đông cũ Công ty TNHH D1 và cũng không biết gì về Công ty TNHH S - Du lịch TP. Bản thân ông T3 chỉ là người đứng tên giùm cho ông Đặng Quang V1 trong việc chuyển nhượng phần vốn góp từ ông Nguyễn Văn H3 với số tiền là 8.534.000.000 đồng. Hiện nay ông T3 cũng đã chuyển nhượng phần vốn góp và rút tên ra khỏi danh sách các thành viên góp vốn của Công ty TNHH D1 nên không liên quan gì đến việc tranh chấp giữa hai công ty nữa.

6. Quá trình tố tụng, người làm chứng ông Lưu Hữu T4 *trình bày:* ông T4 không tham gia thảo luận, thương lượng nội dung mua bán phần vốn góp của các cổ đông cũ Công ty TNHH D1 và cũng không biết gì về Công ty TNHH S - Du lịch TP. Bản thân ông T4 chỉ là người đứng tên giùm cho ông Đặng Quang V1 trong việc

chuyển nhượng phần vốn góp từ bà Nguyễn Thị H4 với số tiền là 816.000.000 đồng.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST, ngày 19 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tuyên xử:

Căn cứ các Điều 26, 37, 38, 165 và Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 151 Luật doanh nghiệp năm 2005; Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH S;

- Công ty TNHH S - Du lịch TP được sử dụng hợp pháp quyền sử dụng diện tích 624,2m^2 thuộc thửa 243 (thửa 64 mới), tờ bản đồ 32 (tờ 17 mới) và diện tích 20.000m^2 (đo đạc thực tế sau khi trừ diện tích thu hồi là 19.652,9 m^2) thuộc thửa 30, tờ bản đồ 04, cùng tọa lạc tại huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Buộc Công ty TNHH D1 phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 568525 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho Công ty TNHH D1 ngày 01/6/2007 được điều chỉnh biến động ngày 25/10/2017 từ hình thức thuê đất trả tiền thuê hàng năm sang giao đất có thu tiền sử dụng đất cho Công ty T7 Trường hợp Công ty TNHH D1 không tự nguyện thi hành án; Công ty TNHH S có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng diện tích 624,2m^2 thuộc thửa 243 (thửa 64 mới), tờ bản đồ 32 (tờ 17 mới) huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Công ty TNHH S - Du lịch TP được quyền liên hệ với Ủy ban nhân dân tỉnh B để được thuê quyền sử dụng diện tích 19.652,9 m^2 thuộc thửa 04, tờ bản đồ 30, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Công ty TNHH S có trách nhiệm thanh toán lại cho Công ty TNHH D1 số tiền thuế đã nộp 1.608.708.477 đồng (Một tỷ sáu trăm lẻ tám triệu bảy trăm lẻ tám ngàn bốn trăm bảy mươi bảy đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH D1 về việc buộc Công ty TNHH S - Du lịch TP và những người đang sử dụng đất là ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Quang V bàn giao diện tích đất 624,2m^2 thuộc thửa đất số 243 tờ bản đồ số 32 toạ lạc tại Trung tâm huyện C và thửa đất số 30, tờ bản đồ số 04 có diện tích 20.000m^2 (đo đạc thực tế sau khi trừ diện tích thu hồi là 19.652,9 m^2) tại khu vực Cỏ Ống C và yêu cầu Công ty T7 - Du lịch TP bồi thường thiệt hại số tiền 8.071.640.000 đồng.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của Công ty TNHH D1 về việc buộc Công ty S trả lại Quyết định số 3449/QĐ-UB ngày 07/5/2002 của UBND tỉnh B và Hợp đồng thuế đất số 16/HĐ-TĐ ngày 05/6/2002 được ký kết giữa Sở địa chính tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với Công ty TNHH D1.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/12/2023, bị đơn Công ty TNHH D1 kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa

Trong phần tranh luận:

Bà Đinh Thị N1 *trình bày:* Tòa án cấp sơ thẩm nhận định là không có cơ sở. đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận trang 07 của biên bản họp Hội đồng thành viên do chỉ có biên bản họp được nộp tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mới là hợp pháp. Biên bản họp Hội đồng 06 trang đã thể hiện rõ tài sản chuyển dịch cho Công ty S chỉ bao gồm phương tiện, tài sản trên đất chứ không bao gồm quyền sử dụng đất. Công ty D1 sau khi chia tách vẫn giữ nguyên Chủ thể, mã số thuế, không có việc chia tách thành Công ty V2 cũ và mới hay 1 vs 2 như bản án sơ thẩm nhận định. Việc giá trị quyền sử dụng đất tại biên bản họp 07 trang chỉ được định giá hơn 69 triệu đồng là vô lý. Các thành viên trong Hội đồng thành viên của Công ty D1 trước khi chia tách và Công ty S đều là một, nên lời khai của những người này không thể hiện được sự khách quan, vô tư. Những lời khai của những người làm chứng đều cùng ở một thời điểm, có sự giống nhau, thể hiện sự thống nhất về mặt ý chí, thiếu khách quan. Ngoài ra, dựa vào kết quả giám định thì có thể thấy có sự tạo dựng khống hồ sơ, chứng cứ, không phù hợp với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự quy định về tài liệu được coi là chứng cứ để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án. Biên bản họp do ông D ký là vượt quá thẩm quyền. Số tiền 12 tỷ là số tiền rất lớn, hoàn toàn đủ để mua toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất tại 03 dự án của Công ty D1 vào năm 2016. Ngoài ra, biên bản bàn giao vào năm 2013 là không hợp pháp, không có con dấu thể hiện tư cách pháp nhân mà chỉ là 02 cá nhân bàn giao cho nhau. Từ khi chia tách đến nay, Công ty TP không hề tiến hành việc đăng ký biến động, thực hiện bất kỳ thủ tục hành chính nào đối với cơ quan có thẩm quyền. Việc Công ty A V1 khi nhận chuyển nhượng 100% vốn góp là nhận chuyển giao toàn bộ giá trị quyền, nghĩa vụ, các dự án của Công ty D1. Sau khi nhận chuyển nhượng vốn góp, Công ty D1 thực hiện các thủ tục hành chính, đóng rất nhiều loại thuế, phí, nộp phạt, nhận GCNQSDĐ, giải trình về việc mất biên lai là điều hết sức bình thường. Việc UBND tỉnh, sở T cho rằng Công ty

D1 gian dối khi làm hồ sơ nhận GCNQSDĐ là không có cơ sở, khiên cưỡng, duy ý trí, bảo vệ Công ty T7 Việc Công ty S chiếm giữ trái phép đã gây ra nhiều thiệt hại trên thực tế mà bị đơn đã nộp căn cứ cho Hội đồng xét xử. Từ những cơ sở trên, đề nghị Hội đồng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, bác yêu cầu của nguyên đơn.

Luật sư Ngô Thị Thanh H *bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:* khi nộp hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất thì Công ty D1 đã nộp GCNQSDĐ cho UBND tỉnh V để làm thủ tục. Khi chia tách thì Công ty D1 bàn giao toàn bộ giấy tờ gốc các dự án tại C cho Công ty T7 cho rằng có sự khác biệt giữa biên bản 06 trang và 07 trang nhưng cả 02 biên bản đều được đóng dấu đầy đủ, cơ quan Công an cũng đã kết luận không có việc gian dối tại các biên bản này. Việc giám định có sự khác biệt giữa chất liệu giấy, mực giữa các biên bản là bình thường do biên bản 07 trang được tạo lại chi tiết khi thư ký phiên họp tại lại tại Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi chia tách thành Công ty TP, các thành viên thuộc Hội đồng thành viên cũ đã chuyển nhượng hết phần vốn góp của mình cho các thành viên mới vào cuối năm 2013, chỉ còn ông K. Ngoài ra, Công ty S là người nhận tiền bồi thường, nộp các loại thuế thuê đất, làm văn bản xin gia hạn thời gian nộp tiền sử dụng đất… Thời điểm Công ty A V1 nhận chuyển nhượng vốn góp từ Công ty D1 thì toàn bộ 03 dự án thì đất là đất thuê, nên giá trị quyền sử dụng đất là không có, không được đưa vào giá trị vốn của công ty. Công ty A khi nhận chuyển nhượng từ Công ty D1 cũng không có tài liệu nào chứng minh đã nhận chuyển nhượng các dự án tại C. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty D1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án phúc thẩm, thư ký đã tuân thủ đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bảo đảm cho các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Công ty S sau khi chia tách đã nhận bàn giao, quản lý đối với các thửa đất tại Côn Đảo nên được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 08 tỷ đồng là không có cơ sở do Công ty D1 không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T5; Công ty Cổ phần T6; ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị C vắng mặt nhưng không có kháng cáo, đã có lời trình bày trong hồ sơ vụ án. Xét thấy việc vắng mặt những đương sự trên không làm ảnh hưởng đến việc xét kháng cáo của bị đơn nên căn cứ Điều 296 Bộ Luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Xét kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1

[3.1] Công ty TNHH D1 được thành lập ngày 16/11/1992, mã số doanh nghiệp C6. Tính đến thời điểm đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 28-12-2011 thì Công ty D1 có vốn điều lệ là 40.000.000.000 đồng; gồm các thành viên góp vốn là ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị H4, bà Đỗ Thị C2, ông Nguyễn Văn H3 và ông Phan Tiến D.

Tài sản của Công ty D1 đang sở hữu, quản lý, khai thác gồm 3 dự án:

- Dự án "Khai thác và chế biến đá ốp lát mỏ đá Cỏ Ống- Côn Đảo": để thực hiện dự án này, Công ty D1 được Nhà nước cho thuê 20.000m^2 đất thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 04 với hình thức trả tiền hàng năm tại khu vực Cỏ Ống C (Hợp đồng thuê đất số 16/HĐTĐ do Giám đốc Sở Địa chính tỉnh B ký ngày 05/6/2002, thời hạn cho thuê: 40 năm, mục đích cho thuê đất: để xây dựng Xí nghiệp chế biến đá ốp lát C).

- Dự án "Trụ sở Văn phòng đại diện và trưng bày sản phẩm": được Nhà nước cho thuê thuộc thửa đất số 243 (số mới: 64) tờ bản đồ số 32 (số mới: 17), diện tích 624,2m^2 tại Trung tâm huyện C với hình thức cho thuê đất trả tiền hàng năm (theo Hợp đồng thuê đất số: 05/HĐ-TĐ do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ký ngày 25/01/2005, thời hạn cho thuê: 50 năm, mục đích cho thuê đất: để xây dựng "Trụ sở Văn phòng đại diện và trưng bày sản phẩm") và Giấy CNQSDĐ số AH 568525, cấp ngày 01/6/2007.

- Dự án "Khai thác mỏ đá xây dựng ấp D, T, C, huyện T" theo Giấy phép khai thác khoáng sản số 13/GP-UBND ngày 07/4/2011 của UBND tỉnh B và theo giấy chứng nhận đầu tư số 49121000345 ngày 09/8/2011 của UBND tỉnh B.

[3.2] Tại cuộc họp ngày 06/8/2012, các thành viên góp vốn là ông K, bà H4, bà C2, ông H3 và ông D đã tiến hành họp để bàn việc tách Công ty D1 thành

02 Công ty; đó là Công ty D1 (Công ty bị tách) phần vốn đăng ký điều lệ còn lại là 34.000.000.000 đồng và Công ty S (Công ty được tách) chuyển tách vốn điều lệ cho công ty mới là 6.000.000.000 đồng – số vốn bằng tài sản từ thực hiện dự án "Khai thác & Chế biến đá Ốp lát Cỏ Ống Côn Đảo" và "mặt bằng xây dựng nhà văn phòng & trưng bày sản phẩm" thể hiện tại Biên bản họp Hội đồng thành viên Công ty D1 số 01/2012/BB-HĐTV ngày 06/8/2012.

Ngày 10/8/2012, Hội đồng Thành viên của Công ty D1 ban hành Quyết định số 01/2012/QĐ-HĐTV về việc "Tách Công ty D1 thành 02 Công ty: Công ty D1 và Công ty S"; trong đó xác định giá trị tài sản chuyển sang công ty được tách Công ty S là: *toàn bộ tài sản đã đầu tư vào dự án "Khai thác & Chế biến đá Ốp lát Cỏ Ống Côn Đảo" và Phương án "Nhà trưng bày sản phẩm và Văn phòng* – thị trấn C*". Tổng giá trị tài sản, tiền chuyển sang cho* Công ty S *(công ty được tách) là 6.000.000.000 đồng.*

Ngày 27/12/2012, Phòng Đăng ký Kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH H5 lên (đăng ký thay đổi lần thứ 8) cho Công ty D1 với mã số doanh nghiệp C6, có vốn điều lệ 34.000.000.000 đồng; thành viên góp vốn gồm ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị H4, bà Đỗ Thị C2, ông Nguyễn Văn H3 và ông Phan Tiến D.

Ngày 02/01/2013, Phòng Đăng ký Kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH hai thành viên trở lên (được tách từ Công ty D1) cho Công ty S với mã số doanh nghiệp C7, có vốn điều lệ 6.000.000.000 đồng; thành viên góp vốn gồm ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn H3, bà Nguyễn Thị H4, bà Đỗ Thị C2 và ông Phan Tiến D.

[4] Biên bản họp Hội đồng thành viên Công ty D1 số 01/2012 ngày 06/8/2012 (bản 06 trang nộp tại Sở Kế hoạch và Đầu tư), cụ thể tại trang 5 có thể hiện: *"*Công ty S *(công ty được tách) chuyển tách đăng ký vốn điều lệ cho Công ty mới là: 6.000.000.000 đồng; số vốn bằng tài sản hình thành từ thực hiện dự án "Khai thác & Chế biến đá ốp lát Cỏ Ống Côn Đảo" và "Mặt bằng xây dựng nhà văn phòng & trưng bày sản phẩm"*.

[5] Biên bản họp Hội đồng thành viên Công ty D1 số 01/2012 ngày 06/8/2012 (bản 07 trang do Công ty S nộp tại Tòa án), thể hiện: *"*Công ty S *(công ty được tách) chuyển tách đăng ký vốn điều lệ cho Công ty mới là: 6.000.000.000 đồng; số vốn bằng tài sản hình thành từ thực hiện dự án "Khai thác & Chế biến đá ốp lát Cỏ Ống Côn Đảo" và "Mặt bằng xây dựng nhà văn phòng & trưng bày sản phẩm"* và trang 6 có thể hiện "*Tài sản tách chuyển từ* Công ty D1 *cho* Công ty S *có giá trị là: 6.000.000.000 đồng. Chi tiết tài sản được tách về đất và tài sản trên đất gồm:*

1. Giá trị quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền trên đất thửa 243 tờ bản đồ số 32 khu trung tâm huyện C tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu *có diện tích 624,2m^2 (GCNQSD Đất số AH 568525 Cấp ngày 01/6/2007).*

2. Thửa đất và tài sản gắn liền trên đất Diện tích 20.000m^2 khu vực Cỏ ống, Huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu*, theo hợp đồng thuê đất số 16/HĐ/TĐ ngày 05/6/2002.*

3. Toàn bộ đất đai và tài sản trên đất của dự án "Khai thác chế biến đá ốp lát Cỏ ống" tại Huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu*.".*

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – Công ty D1 cho rằng Biên bản họp Hội đồng thành viên số 01/2012/BB-HĐTV bao gồm 7 trang là tài liệu giả nhằm chiếm đoạt tài sản, không thừa nhận nội dung của biên bản này. Hội đồng xét xử nhận thấy: tại Thông báo số 2397/TB-VPCQCSĐT ngày 31/7/2020 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra – Công an tỉnh B đã thông báo kết quả giải quyết tố cáo về tội phạm của ông Đặng Quang V1 – Giám đốc Công ty D1 tố giác các cá nhân là Hội đồng thành viên của Công ty D1 (cũ) đã có hành vi làm giả tài liệu của cơ quan, tổ chức (Biên bản họp số 01) nhằm chiếm đoạt tài sản như sau: *"Tài liệu Biên bản họp hội đồng thành viên* công ty TNHH D1 *số 01/2012/BB-HĐTV ngày 06/8/2012" mà ông* Nguyễn Hải Đ*, Phó giám đốc* công ty S *cung cấp cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có 07 trang, nhiều hơn 01 trang so với 02 tài liệu "Biên bản họp hội đồng thành viên* công ty TNHH D1 *số 01/2012/BB-HDTV ngày 06/8/2012" lưu giữ tại Sở Kế hoạch và đầu tư.... Do đó không có cơ sở xác định "Biên bản họp hội đồng thành viên* công ty TNHH D1 *số 01/2012/BB-HĐTV ngày 06/8/2012" mà ông* Nguyễn Hải Đ *– Phó giám đốc* công ty S *nộp cho Tòa án nhân dân tỉnh là tài liệu giả"*. Đồng thời, cả 05 thành viên của Công ty D1 cũ khai tại cơ quan công an đều xác nhận nội dung của Biên bản số 01 (07 trang) phù hợp với ý chí và sự định đoạt của họ, không ai tranh chấp khiếu nại gì về biên bản số 01 (07 trang). Do đó, Biên bản họp Hội đồng thành viên Công ty D1 số 01/2012/BB-HĐTV ngày 06/8/2012 bản 07 trang do Công ty S nộp tại Tòa án và bản 06 trang nộp tại Sở Kế hoạch và Đầu tư) đều có giá trị pháp lý trong việc xác định tài sản tách chuyển từ Công ty D1 cho Công ty T7, Biên bản họp Hội đồng thành viên Công ty F trang cũng thể hiện rõ nội dung: Công ty TNHH S *chuyển tách đăng ký vốn điều lệ cho công ty mới là: 6.000.000.000 đồng, số vốn bằng tài sản hình thành từ thực hiện dự án* ***"Khai thác & Chế biến đá Ốp lát Cỏ Ống Côn Đảo" và "mặt bằng xây dựng nhà văn phòng & trưng bày sản phẩm".***

[6] Quyết định số 01/2012/QĐ-HĐTV ngày 10/8/2012 của Hội đồng thành viên Công ty D1 về việc tách Công ty thể hiện nội dung:

..."4. Giá trị tài sản chuyển sang Công ty được tách Công ty S *là toàn bộ tài sản đã đầu tư vào dự án "Khai thác và chế biến đá ốp lát Cỏ Ống Côn Đảo và dự án "Nhà trưng bày sản phẩm và Văn phòng đại diện* thị trấn C*". Tổng giá trị tài sản chuyển sang* Công ty S *(công ty được tách) là 6.000.000.000 đồng; bao gồm: Giá trị đầu tư cho "Dự án Khai thác & Chế biến đá Ốp lát – mỏ đá Cỏ Ống, tài sản máy, thiết bị cho lĩnh vực xây dựng công trình và giá trị đầu tư cho Phương án "Nhà trưng bày sản phẩm và Văn phòng* – thị trấn C*".*

5. Các quyền và nghĩa vụ chuyển từ Công ty bị tách sang Công ty được tách: bao gồm toàn bộ các quyền và nghĩa vụ liên quan đến "Dự án khai thác và chế biến đá ốp lát C3 *ống Côn Đảo đã được* Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B *cấp giấy phép đầu tư số 202/QĐ-KHĐT ngày 13/3/1998 bị đình chỉ khai thác mỏ và đề nghị chuyển đổi công năng; Quyền và nghĩa vụ liên quan đến Phương án "Nhà trưng bày sản phẩm và Văn phòng đại diện* thị trấn C*.".*

Công ty S (Công ty được tách) sau khi hoàn thành thủ tục đăng ký doanh nghiệp sẽ chịu trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Bà Rịa Vũng tàu để hoàn tất các thủ tục chuyển đổi công năng, thủ tục đầu tư xây dựng còn lại và tiếp tục thực hiện dự án đầu tư theo đúng các nội dung trong giấy chứng nhận đầu tư đã được UBND tỉnh phê duyệt, thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan đến dự án.

Như vậy, căn cứ vào Biên bản họp số 01/2012/BB-HĐTV ngày 06/8/2012 và Quyết định số 01/2012/QĐ-HĐTV ngày 10/8/2012 thì có cơ sở để xác định: tất cả các thành viên góp vốn của Công ty D1 (cũ) đã cùng thống nhất chuyển quyền và nghĩa vụ liên quan của *"Dự án khai thác và chế biến đá ốp lát* C3 *ống Côn Đảo và chuyển giao quyền và nghĩa vụ liên quan đến "Nhà trưng bày sản phẩm và Văn phòng đại diện* thị trấn C*"* cho Công ty S (Công ty được tách).

[7] Ngày 29/12/2012, Công ty D1 (Công ty bị tách) đã tiến hành bàn giao tài sản thực tế tại nhà máy C5 - C cho Công ty S (Công ty được tách) bao gồm: nhà cửa, vật kiến trúc và diện tích đất dự án được thể hiện tại Biên bản số 01 ngày 29/12/2012 về việc kiểm kê tài sản bàn giao chia tách Công ty TNHH D1. Ngày 31/12/2012, Công ty D1 (Công ty bị tách) đã tiến hành bàn giao cho Công ty S (Công ty được tách) các giấy tờ bản chính có liên quan đến "Dự án Khai thác và chế biến đá ốp lát mỏ đá Cỏ Ố-Côn Đảo + Liên quan đến "Nhà trưng bày sản phẩm và Văn phòng đại diện thị trấn C" như: Quyết định 6912/QĐ-UB ngày 01/9/2004 của UBND tỉnh B về cấp đất xây dựng trụ sở Văn phòng & Trưng bày sản phẩm diện tích 624,2m^2, Hợp đồng thuê đất số 05/HĐTĐ ngày 25/01/2005 (kèm theo biên bản bàn giao đất thực địa ngày 01/10/2004, diện tích 624,2m^2),

Công văn số 1535/SXD-KTQH ngày 26/9/2012 của Sở Xây dựng về việc chưa cấp phép xây dựng khuôn viên 624,2m^2.

[8] Ngày 06/01/2013, Công ty D1 (Công ty bị tách) đã tiến hành bàn giao cho Công ty S (Công ty được tách) giấy Biên nhận số 702/2011.BN ngày 12/7/2011 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (bản gốc) về hồ sơ thửa đất theo GCNQSDĐ số AH 568525 ngày 01/6/2007, thửa 243, tờ bản đồ số 32 thuộc Trung tâm huyện C. Ngày 10/01/2013, Công ty D1 (Công ty bị tách) đã tiến hành bàn giao đất thực địa diện tích 624,2m^2 cho Công ty S (Công ty được tách) được thể hiện tại Biên bản bàn giao đất thực địa.

Như vậy, Quyền và nghĩa vụ liên quan đến *"Dự án khai thác và chế biến đá ốp lát* C3 *ống* Côn Đ1 *và quyền và nghĩa vụ liên quan đến "Nhà trưng bày sản phẩm và Văn phòng đại diện* thị trấn C*"* đã được chuyển giao từ Công ty D1 (Công ty bị tách) sang Công ty S (Công ty được tách).

[9] Xét việc thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty TNHH D1 và Công ty Cổ Phần A V1:

[9.1] Biên bản họp ngày 18/10/2016 thể hiện nội dung: Các thành viên góp vốn gồm: ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị H4, bà Đỗ Thị C2, ông Nguyễn Văn H3 và ông Phan Tiến D thống nhất *"Định giá toàn bộ phần vốn góp là giá trị tài sản đã đầu tư, giá trị thương hiệu Công ty và giá trị thương mại dự án "Khai thác Mỏ đá xây dựng ấp 4" theo giấy phép khai thác khoáng sản số 13/GP-UBND ngày 07/4/2011 của* UBND tỉnh B *cấp, cho phép* Công ty D1 *được phép khai thác khoáng sản tại mỏ đá xây dựng* T, xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu *là 12 tỷ đồng……. thống nhất ủy quyền cho ông* Phan Tiến D *thay mặt các thành viên của* Công ty D1 *đàm phán, ký kết hợp đồng đặt cọc với* Công ty cổ phần A *..."*.

[9.2] Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng ngày 18/11/2016 được ký giữa đại diện các thành viên góp vốn (ông Phan Tiến D) và đại diện Công ty cổ phần A V1 (do ông Đặng Quang V1 đại diện) thể hiện: *"Tổng giá trị phần vốn góp của các thành viên trong* Công ty D1 *(100% vốn điều lệ) được hai bên thỏa thuận định giá để chuyển nhượng là 12.000.000.000 đồng… Toàn bộ giá trị phần góp nêu trên là giá trị đầu tư, giá trị thương hiệu và giá trị thương mại dự án* ***"Khai thác Mỏ đá xây dựng ấp 4" theo giấy phép khai thác khoáng sản số 13/GP-UBND ngày 07/4/2011 của*** UBND tỉnh B**.**

Trong quá trình giải quyết vụ án, các thành viên góp vốn ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị H4, bà Đỗ Thị C2, ông Nguyễn Văn H3 và ông Phan Tiến D đều xác định: "Công ty D1 (Công ty B1) chỉ còn thực hiện dự án "Khai thác Mỏ

đá xây dựng ấp D, xã T, huyện T" và chuyển nhượng cho Công ty cổ phần A giá trị đầu tư, giá trị thương hiệu và giá trị thương mại dự án "Khai thác Mỏ đá xây dựng ấp 4" theo giấy phép khai thác khoáng sản số 13/GP-UBND ngày 07/4/2011 của UBND tỉnh B, ngoài giá trị tài sản dự án này thì không chuyển nhượng cho Công ty A V1 tài sản nào khác.

[9.3] Như vậy, căn cứ vào Biên bản họp ngày 18/10/2016 và Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng ngày 18/11/2016, Biên bản bàn giao tài liệu cho thành viên mới ngày 19/4/2017 thì các thành viên góp vốn gồm: ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị H4, bà Đỗ Thị C2, ông Nguyễn Văn H3 và ông Phan Tiến D và Công ty cổ phần A V1 không có nội dung thỏa thuận thể hiện có chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ liên quan đến *"Dự án khai thác và chế biến đá ốp lát* C3 *ống Côn Đảo" và dự án "Nhà trưng bày sản phẩm và Văn phòng đại diện* thị trấn C*"*; trong đó bao gồm cả quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 243 tờ bản đồ số 32, diện tích 624,2m^2 toạ lạc tại Trung tâm huyện C và thửa đất số 30, tờ bản đồ số 04 có diện tích 20.000m^2 tại khu vực Cỏ Ống C.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn - Công ty D1 cho rằng trong hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng ngày 18/11/2016 có nội dung *"Toàn bộ giá trị phần góp nêu trên là giá trị đầu tư, giá trị thương hiệu và giá trị thương mại dự án "Khai thác Mỏ đá xây dựng ấp 4" theo giấy phép khai thác khoáng sản số 13/GP-UBND ngày 07/4/2011 của* UBND tỉnh B*" được hiểu bao gồm cả "Dự án khai thác và chế biến đá ốp lát* C3 *ống Côn Đảo và dự án "Nhà trưng bày sản phẩm và Văn phòng đại diện* thị trấn C*", trong đó bao gồm cả quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 243 tờ bản đồ số 32, diện tích 624,2m^2 toạ lạc tại* Trung tâm huyện C *và thửa đất số 30, tờ bản đồ số 04 có diện tích 20.000m^2 tại khu vực* Cỏ Ống C*"* là không có căn cứ.

[10] Xét việc được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 568525 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/6/2007:

Công ty D1 đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 568525 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho Công ty D1 ngày 01/6/2007; được điều chỉnh biến động ngày 25/10/2017 từ hình thức thuê đất trả tiền thuê hàng năm sang giao đất có thu tiền sử dụng đất. Tuy nhiên, Công ty D1 có văn bản gửi cơ quan chức năng cho rằng bị thất lạc giấy biên nhận hồ sơ bản chính số 702 năm 2011 là hoàn toàn không có căn cứ. Bởi lẽ, Giấy biên nhận 702 năm 2011 đã được Công ty D1 bàn giao cho Công ty S từ năm 2013 và Công ty S đang lưu giữ bản chính. Đồng thời, Công ty D1 lập hồ sơ đăng ký biến động thay đổi địa chỉ (không có GCNQSDĐ nộp kèm) để nhận GCNQSDĐ ra khỏi VPĐKĐĐ đã làm sai thủ tục, quy trình. Đồng thời, Trung tâm phục vụ hành chính

công của tỉnh đã nhận được báo cáo của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B về việc tách công ty; công ty bị tách và công ty được tách đều yêu cầu được nhận lại giấy chứng nhận để làm thủ tục đăng ký biến động đất đai; việc trả giấy chứng nhận sẽ được thực hiện khi có sự thống nhất giữa hai công ty. Vì vậy, Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh B trả lại giấy chứng nhận cho Công ty D1 là không đúng quy định về trình tự thực hiện thủ tục hành chính về đất đai. Mặt khác, Sở T cho rằng: ngày 03/11/2018, đại diện công ty D1 (mới) đến nhận kết quả (GCNQSDĐ số AH 568525) nhưng không có bản chính Giấy biên nhận hồ sơ và cho rằng đã làm thất lạc nhưng thực tế Biên nhận bản chính công ty S đang giữ. Vụ việc này dẫn đến Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả tập trung cấp tỉnh nhầm lẫn trả GCNQSDĐ số AH 568525 cho công ty D1 (mới) và công ty C8 cho đến nay; đồng thời kiến nghị Công an tỉnh hỗ trợ xem xét việc chia tách 02 công ty và việc phân chia tài sản, quyền sở hữu tài sản của các bên cũng như việc công ty D1 (mới) cho rằng đã làm thất lạc Giấy biên nhận hồ sơ để nhận GCNQSDĐ số AH 568525.

Như vậy, việc giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 568525 của Công ty D1 là không đúng và không được thừa nhận nên không có căn cứ để xác định diện tích 624,2m^2 tại Côn Đảo thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công ty D1.

[11] Về thực hiện nghĩa vụ thuế:

+ Đối với thửa đất 20.000m^2 tại khu vực Cỏ Ống C: khi nhận được thông báo về việc nộp tiền thuê đất ngày 28/4/2017 của Chi cục thuế huyện V3, ngày 20/6/2017, Công ty S đã nộp tiền thuê đất đợt 1 năm 2017 là 64.552.500 đồng.

+ Đối với thửa đất 624,2m^2 tại Trung tâm huyện C: sau khi nhận bàn giao đất, từ năm 2014, Công ty S có nhiều văn bản gửi các cơ quan có thẩm quyền của Côn Đảo và của tỉnh đề nghị điều chỉnh thông tin tính tiền thuê đất cho diện tích đất này vì lý do chưa được phép xây dựng nên không sử dụng được đất, xin gia hạn việc nộp tiền sử dụng đất… Khi được các cơ quan có thẩm quyền trả lời không được miễn giảm tiền thuê đất, ngày 22/2/2017, Công ty S đã nộp toàn bộ số tiền sử dụng đất là 1.223.931.360 đồng; trước bạ: 9.363.000 đồng, đất ở 1.233.294.360 đồng để chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với thửa đất này. Ngày 25/4/2023, Công ty S đã nộp số tiền 561.667.644 đồng (trong đó tiền sử dụng đất là 449.424.000 đồng, tiền nộp chậm 112.243.644 đồng) vào Chi cục thuế V3 – C và Chi cục thuế V3 – C.

[12] Xét về quá trình sử dụng đất của Công ty S sau khi được chia tách:

+ Đối với thửa đất 20.000m^2 tại khu vực C, huyện C: sau khi nhận bàn giao, Công ty S đã cử người trông nom, quản lý khu đất, trồng cây và thu hoạch hoa màu trên đất. Khi Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất để nâng cấp đường vào bãi Đ, chính Công ty D1 đã có văn bản số 09/Cv.2016 ngày 16/8/2016 gửi Trung tâm phát triển quỹ đất huyện C yêu cầu chi trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng cho Công ty và Công ty S đã cử người đến nhận khoản tiền bồi thường này. Việc sử dụng đất của Công ty S đã được thể hiện tại biên bản định giá tài sản, biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

+ Đối với thửa đất 624,2m^2 tại Trung tâm huyện C: sau khi được bàn giao (năm 2013), Công ty S đã nhiều lần làm văn bản đề nghị được dọn dẹp mặt bằng, làm hàng rào và nhà tạm để trông coi, quản lý khu đất. Công ty TP đã cử người trông nom, quản lý khu đất, cho một số cá nhân thuê mặt bằng trong thời gian chờ quy hoạch của huyện C.

Sau khi Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ án thì khoảng tháng 5/2019, phía Công ty D1 đã cho người rào mà không được sự đồng ý của Công ty S và Công ty S cũng đã tiến hành tháo dỡ và cho người trực tiếp sử dụng. Do đó, không có căn cứ để xác định Công ty D1 là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất 20.000 m^2 và 624,2 m^2 tại C.

[13] Từ những phân tích trên, xét thấy: khi Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng ngày 18/11/2016 được ký giữa đại diện các thành viên góp vốn (ông Phan Tiến D) và đại diện Công ty cổ phần A V1 (do ông Đặng Quang V1 đại diện) thể hiện: *"Tổng giá trị phần vốn góp của các thành viên trong* Công ty D1 *(100% vốn điều lệ) được hai bên thỏa thuận định giá để chuyển nhượng là 12.000.000.000 đồng…. Toàn bộ giá trị phần góp nêu trên là giá trị đầu tư, giá trị thương hiệu và giá trị thương mại dự án* ***"Khai thác Mỏ đá xây dựng ấp 4" theo giấy phép khai thác khoáng sản số 13/GP-UBND ngày 07/4/2011 của*** UBND tỉnh B**.** Hợp đồng chuyển nhượng giữa 2 bên không có diện tích đất 20.000m^2 và 624,2m^2 tại C và cũng không được các thành viên cũ của Công ty D1 ký chuyển nhượng *"Dự án khai thác và chế biến đá ốp lát* Cỏ Ống *Côn Đảo"* và dự *án "Nhà trưng bày sản phẩm và Văn phòng đại diện* thị trấn C*"*; trong đó bao gồm cả quyền sử dụng đất đối với diện tích 624,2m^2 toạ lạc tại Trung tâm huyện C và thửa đất số 30, tờ bản đồ số 04 có diện tích 20.000m^2 tại khu vực Cỏ Ống C. Sau khi thực hiện việc chuyển nhượng, ngày 18/11/2016 thì Công ty D1 (Công ty bị tách) lập biên bản bàn giao toàn bộ tài sản và tất cả các giấy tờ, thủ tục của dự án ***"Khai thác Mỏ đá xây dựng ấp 4" theo giấy phép khai thác khoáng sản số 13/GP-UBND ngày 07/4/2011 của*** UBND tỉnh B (biên bản do ông Nguyễn Mạnh C4 đại diện Công ty A ký nhận). Tại biên bản giao nhận này cũng không thể hiện

có giấy tờ tài liệu gì liên quan đến các tài sản đã chia tách cho Công ty S (Công ty được tách); phía Công ty A V1 cho rằng đã nhận chuyển nhượng toàn bộ dự án trong đó bao gồm cả *"Dự án khai thác và chế biến đá ốp lát* C3 *ống Côn Đảo"* và dự án *"Nhà trưng bày sản phẩm và Văn phòng đại diện* thị trấn C*",* trong đó bao gồm cả *quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 243 tờ bản đồ số 32, diện tích 624,2m^2 toạ lạc tại* Trung tâm huyện C *và thửa đất số 30, tờ bản đồ số 04 có diện tích 20.000m^2 tại khu vực* Cỏ Ống C*"* là không có căn cứ. Do đó, tòa cấp sơ thẩm chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở, đúng pháp luật. Phía bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu của mình, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[14] Quan điểm đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[15] Quan điểm của đại diện theo ủy quyền của bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[16] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 phải chịu 300.000 đồng; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000184 ngày 05/01/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thúy Hòa **Nguyễn Thị Cúc** **Lê Văn An**