

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: 278/2025/DS-PT

Ngày 10 tháng 4 năm 2025

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy các Quyết định về việc cấp giấy, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, đòi tài sản là quyền sử dụng đất*”.

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: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Các Thẩm phán: Ông Ngô Đức Thọ

Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Khánh - 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:
Ông Lê Công Thành - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 4 năm 2025, 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: 972/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy các Quyết định về việc cấp giấy, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, đòi tài sản là quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2020/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 900/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH T1.

Trụ sở: số A Quốc lộ A, Ấp B, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Thanh T - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu V, sinh năm 1985. Địa chỉ: ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Lệ K - Luật sư, Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

2. Bị đơn: Công ty TNHH MTV T2.

Trụ sở: A16/47 Quốc lộ A, ấp A, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Xuân M - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Đình N, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: số A đường V, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ - Luật sư, Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân tỉnh L.

Địa chỉ trụ sở: số F đường N, Phường A, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Ú - Chức vụ: Chủ tịch UBND tỉnh L (vắng mặt).

3.2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L

Địa chỉ: số A Quốc lộ A, phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thành Đ1 - Chức vụ: Giám đốc (có mặt).

3.3 Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật : Ông Bùi Phú H – Cục Trưởng (vắng mặt, đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: số B ĐT H, Phường C, thành phố T, tỉnh Long An (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Công ty TNHH T1 - nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn - Công ty TNHH T1 và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Năm 2013, Công ty TNHH T1 (gọi tắt Công ty T1) tranh chấp hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Đ3 liên quan đến các hợp đồng thế chấp tài sản, cụ thể:

- Hợp đồng thế chấp số 60/2009/HĐ ngày 16/01/2009 liên quan đến các tài sản là thửa đất số 13, 22, 31 thuộc tờ bản đồ số 2; thửa đất số 384, 385 thuộc tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An và tài sản gắn liền với đất là giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà xưởng số 32/CN-SXD được xây dựng trên các thửa đất số 7, 22, 23, 383, 385 (trong đó 3 thửa số 7, 23, 383 là các thửa đất do Công ty T1 thuê của UBND tỉnh L bằng hình thức trả tiền thuê hàng năm).

- Hợp đồng thế chấp số 2934/2010/HĐ ngày 01/10/2010 liên quan đến các tài sản là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 1124/96 ngày 05/4/1996 do UBND Thành phố H cấp thuộc các thửa đất số BK 399, tờ bản đồ số 14 “CL-AD” tọa lạc tại 1 cư xá L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 4036/2008/UB.GCN ngày 09/10/2008 do U cấp thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại 1 cư xá L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1319a/2012/HĐ ngày 05/6/2012 liên quan đến các thửa đất 29, 30, 810, 1001 thuộc tờ bản đồ số 2 và các thửa đất số 567, 568, 571, 572 thuộc tờ bản đồ số 3 đều tọa lạc tại xã N, huyện B.

Ngày 18/9/2013, Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử vụ án và ban hành Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2013/KDTM-ST, tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ3 đối với các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp nêu trên.

Ngày 08/5/2014, Tòa án nhân dân Cấp Cao tại Thành phố H phúc thẩm vụ án trên (do có đơn kháng cáo của Công ty T1), tuyên xử chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty T1, hủy hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1319a/2012/HĐ ngày 05/6/2012 do vô hiệu, giữ nguyên quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2013/QĐ-BPKCTT ngày 04/6/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đến khi thi hành án xong, các phần khác của bản án sơ thẩm giữ nguyên.

Tại hai bản án sơ thẩm và phúc thẩm đều thể hiện 03 thửa đất số 7, 23, 383 không phải là tài sản thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đ3 vì các thửa đất này là đất do Nhà nước cho Công ty T1 thuê, thời hạn thuê đất là 50 năm, hình thức thuê là trả tiền thuê đất hàng năm. Điều này thể hiện tại:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 058499, sổ vào sổ cấp GCN QSDĐ T00174QSDĐ/0215-LA do UBND tỉnh L cấp cho Công ty T1 ngày 12/8/2004 tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 2, diện tích 7.245m² và thửa đất số 383, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.222m², cùng loại đất xây dựng; điều chỉnh diện tích đất thuê của Công ty T1 từ 8.467m² thành 1.961m² gồm thửa đất số 809 và 25, tờ bản đồ số 2 và thửa đất số 383, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An ngày 17/5/2006.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V568572, sổ vào sổ cấp GCN QSDĐ T00158 do UBND tỉnh L cấp cho Công ty T1 ngày 19/5/2004 tại thửa đất số 7, tờ bản đồ số 2, diện tích 13.943,9m², loại đất xây dựng xưởng sản xuất ống thép; điều chỉnh diện tích xuống còn 12.428,9m² ngày 17/5/2006.

Ngày 05/01/2017, tài sản kê biên của Công ty T1 đã được bán đấu giá thành công, người trúng đấu giá là Công ty TNHH MTV T2 (gọi tắt là Công ty T2) với số tiền đấu giá thành công là 45.150.000.000 đồng, Cục Thi hành dân sự tỉnh L đã bàn giao cho Công ty T2 tài sản đấu giá bao gồm các tài sản là quyền sử dụng đất tại các thửa đất số: 13, 22, 31, 810, 1001 tờ bản đồ số 2; thửa số 385, 567, 568,

569, 571, 572 thuộc tờ bản đồ số 3, đất tại xã N và các tài sản gắn liền trên đất gồm Văn phòng và nhà xưởng theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà xưởng số 32/CN-SXD, gồm cả nhà xưởng được xây dựng trên các thửa đất số 7, 22, 23, 383, 385. Tuy nhiên, trong số đó có 3 thửa đất số 7, 23, 383 do Công ty T1 thuê của UBND tỉnh L, thời hạn thuê còn lại là 36 năm, cả 3 thửa đất này đều không phải tài sản được thế chấp, chưa bị kê biên phát mãi, cũng như chưa bán đấu giá. Do đó Công ty T1 xác định:

- Các thửa đất số 7, 23 (sau khi điều chỉnh giảm diện tích thành thửa 809 và 25), 383 là tài sản của Công ty T1 được UBND tỉnh L cho thuê trả tiền thuê hàng năm và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dưới hình thức cho thuê trả tiền hàng năm. Trong quá trình xét xử và kê biên, thi hành án thì cơ quan thi hành án chỉ kê biên xử lý tài sản trên đất như nhà làm việc, nhà xưởng, máy móc sản xuất chứ không xử lý quyền sử dụng đất thuê của 3 thửa đất này là đúng theo quy định của luật đất đai.

- Thời hạn sử dụng đất của 3 thửa đất 7, 23 (sau khi điều chỉnh giảm diện tích thành thửa 809 và 25), 383 của Công ty T1 đến thời điểm xử lý kê biên, bán đấu giá còn lại là 36 năm. Căn cứ trên các hợp đồng thuê đất của Công ty T1 với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L vẫn còn hiệu lực cho nên hàng năm Công ty T1 vẫn còn thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất cho nhà nước, như vậy là thiệt hại về quyền lợi cho Công ty T1.

Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 03 thửa đất 7, 23 (sau khi điều chỉnh giảm diện tích thành thửa 809 và 25), 383 được UBND tỉnh L cấp cho Công ty T1 và cho đến nay Công ty không có chuyển quyền cho bất kỳ ai và Nhà nước cũng chưa thu hồi.

Theo Mảnh trích đo địa chính năm do Công ty TNHH Đ4 đo, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An phê duyệt ngày 23/6/2022, thì theo hệ thống bản đồ mới, các thửa đất số 7, 23 (sau khi điều chỉnh giảm diện tích thành thửa 809 và 25) và 383 hiện nay đều thuộc 1 phần thửa đất số 118, tờ bản đồ số 6, loại đất SKC, đất tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An và do Công ty T1 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với hình thức thuê đất trả tiền hàng năm.

Quá trình giải quyết vụ án, Công ty T1 khởi kiện và có nhiều lần thay đổi yêu cầu khởi kiện. Nay Công ty T1 xác định việc UBND tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty T1 với hình thức cho thuê đất trả tiền thuê hàng năm là trái quy định pháp luật. Do đó, Công ty T1 xác định lại yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Công nhận cho Công ty T1 được quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 809, 25, tờ bản đồ số 2 và thửa đất số 383, tờ bản đồ số 3 (nay các thửa đất này thuộc một phần thửa đất số 118, tờ bản đồ số 6), với tổng diện tích đã điều chỉnh trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.961m² tại địa chỉ: xã N, huyện B, tỉnh Long An.

2. Công nhận Công ty T1 được quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 2, diện tích đã điều chỉnh trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 12.248,9m²; địa chỉ xã N, huyện B, tỉnh Long An.

3. Huỷ Quyết định số 1369/QĐ-UB ngày 19/5/2004 của UBND tỉnh L về việc cho Công ty T1 thuê quyền sử dụng đất đối với diện tích 13.943,90m² thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 2; Huỷ Quyết định số 2466/QĐ-UB ngày 24/6/2005 của UBND tỉnh L về việc điều chỉnh diện tích đất thuê của Công ty T1 xuống còn 12.428,90m²; chấm dứt Hợp đồng thuê đất số 498 HĐ/TD, ngày 19/05/2004 giữa Công ty T1 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L và Phụ lục hợp đồng thuê đất số 633/PL-HĐTD ngày 17/05/2006 về việc điều chỉnh giảm diện tích đất cho thuê tại thửa đất số 7.

4. Huỷ Quyết định số 2738/QĐ-UB ngày 12/8/2004 của UBND tỉnh L về việc cho Công ty T1 thuê quyền sử dụng đất đối với diện tích 8.467m² thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 2, và thửa đất số 383, tờ bản đồ số 3; Huỷ Quyết định số 2465/QĐ-UB ngày 24/6/2005 của UBND tỉnh L về việc điều chỉnh diện tích đất thuê của Công ty T1 xuống còn 1.961m²; chấm dứt Hợp đồng thuê đất số 513 HĐ/TD ngày 18/08/2004 giữa Công ty T1 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L và Phụ lục hợp đồng thuê đất số 634/PL-HĐTD ngày 17/05/2006 về việc điều chỉnh diện tích đất thuê tại thửa đất số 23 (sau khi điều chỉnh giảm diện tích thành thửa 809 và 25).

5. Buộc Công ty T2 giao trả thửa đất số 23, tờ bản đồ số 2 và thửa đất số 383, tờ bản đồ số 3, tổng diện tích là 1.961m²; thửa đất số 7, tờ bản đồ số 2, diện tích là 12.248,90m², địa chỉ các thửa đất: xã N, huyện B, tỉnh Long An cho Công ty T1 (nay các thửa đất thuộc một phần thửa đất số 118, tờ bản đồ số 6, đất tại xã N, huyện B, tỉnh Long An).

6. Buộc Công ty T2 nhà xưởng ra khỏi thửa đất số 23 (sau khi điều chỉnh giảm diện tích thành thửa 809 và 25), tờ bản đồ số 2; thửa đất số 383, tờ bản đồ số 3; thửa đất số 7, tờ bản đồ số 2, địa chỉ các thửa đất: xã N, huyện B, tỉnh Long An (nay các thửa đất thuộc một phần thửa đất số 118, tờ bản đồ số 6, đất tại xã N, huyện B, tỉnh Long An).

7. Trong trường hợp Công ty T2 không thể giao trả diện tích đất trên cho Công ty T1, thì buộc Công ty T2 phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 2, và thửa đất số 383, tờ bản đồ số 3, tổng diện tích là 1.961m²; thửa đất số 7, tờ bản đồ số 2, diện tích là 12.248,90m², địa chỉ các thửa đất: xã N, huyện B, tỉnh Long An (nay các thửa đất thuộc một phần thửa đất số 118, tờ bản đồ số 6, đất tại xã N, huyện B, tỉnh Long An) với số tiền là 84.000.000.000 đồng (tám mươi bốn tỷ).

Đối với việc rút một phần yêu cầu phản tố của phía bị đơn, Công ty T1 đồng ý và không có ý kiến khác.

Đối với các yêu cầu phản tố của Công ty T2 về việc huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 23 (sau khi điều chỉnh giảm diện tích thành

thửa 809 và 25), 383 và số 7 thì nguyên đơn đồng ý; đối với các yêu cầu phản tố còn lại, phía nguyên đơn không đồng ý.

Bị đơn Công ty TNHH MTV T2 (sau đây viết tắt là Công ty T2) do ông Đỗ Đình N đại diện trình bày: Ngày 21/12/2016, Công ty T2 đã đấu giá thành công nhà xưởng và văn phòng được xây dựng trên 03 thửa đất số 7, 23, 383 và đã được Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An bàn giao đất. Nguồn gốc của 3 thửa này là do Công ty T1 thuê của UBND tỉnh L, thời hạn 50 năm, hình thức thuê là trả tiền thuê hàng năm. Theo quy định pháp luật về đất đai thì đất thuê trả tiền thuê hàng năm chỉ được phát mãi tài sản xây dựng trên đất, còn quyền sử dụng đất không được phát mãi vì quyền sở hữu không thuộc về cá nhân nào mà quyền sở hữu là của nhà nước. Hơn nữa khi Công ty T2 mua đấu giá tài sản đã tham khảo qua ý kiến của các sở ban ngành thì được biết đơn vị nào mua đấu giá thành công tài sản thì được tiếp tục thuê đất với thời hạn còn lại đối với 3 thửa đất số 7, 23 (thửa mới 809 và 25), 383. Do đó, Công ty T2 khẳng định 3 thửa đất 7, 23 (thửa mới 809 và 25), 383 không còn thuộc quyền sở hữu của Công ty T1. Tài sản mà Công ty T2 mua thông qua đấu giá do Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An quản lý và bàn giao, Công ty T2 chỉ là đơn vị thụ hưởng, giao tới đâu, Công ty sử dụng tới đó. Trường hợp Công ty T1 cho rằng quyền lợi của mình bị ảnh hưởng thì Công ty T1 phải liên hệ đến Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An để giải quyết, Công ty T2 không có nghĩa vụ đối với thiệt hại của Công ty T1.

Hiện nay các tài sản khác theo hợp đồng đấu giá Công ty T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Riêng đối với các thửa đất có nhà xưởng trên đất thì đang trong quá trình làm hồ sơ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Công ty T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty T1.

Ngoài ra, Công ty T2 có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây:

1. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA058499, số vào sổ Giấy chứng nhận số T00174 QSDĐ/0215-LA do UBND tỉnh L cấp cho Công ty T1 ngày 12/8/2004 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 2, diện tích 7.245m² và thửa đất số 383, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.222m²; cùng là loại đất xây dựng, thời hạn sử dụng đất đến ngày 12/8/2054, các thửa đất tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An.

2. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: V568572, số vào sổ Giấy chứng nhận số T00158 QSDĐ/0215-LA do UBND tỉnh L cấp cho Công ty T1 ngày 19/5/2004 đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 2, diện tích 13.943m², thời hạn sử dụng đất đến 12/8/2054, đất tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An.

3. Hủy Quyết định số 1369/QĐ-UB ngày 19/5/2004 của UBND tỉnh L về việc cho Công ty T1 thuê quyền sử dụng đất;

4. Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê đất số 498/HĐTĐ ngày 19/5/2004 và Phụ lục hợp đồng số 633/PL-HĐTĐ ngày 17/5/2006 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L và Công ty T1.

5. Hủy Quyết định số 2738/QĐ-UB ngày 12/8/2004 của UBND tỉnh L về việc cho Công ty T1 thuê quyền sử dụng đất.

6. Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê đất số 513/HĐTĐ ngày 18/8/2004 và Phụ lục hợp đồng số 634/PL-HĐTĐ ngày 17/5/2006 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L và Công ty T1.

7. Buộc UBND tỉnh L ký kết hợp đồng thuê đất với Công ty T2 đối với thời hạn thuê còn lại tại các thửa đất 23 (thửa mới 809 và 25), 383 và 7, các thửa đất tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An theo đúng nội dung Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 13/2016/HĐMBTS ngày 05/01/2017 của Công ty Cổ phần Đ5; tài sản đấu giá do Cục Thi hành án tỉnh Long An tổ chức thực hiện; đồng thời yêu cầu UBND tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty T2 đối với các thửa đất nêu trên theo đúng thời hạn thuê còn lại.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, nhận thấy các yêu cầu phản tố của Công ty T2 bị trùng lặp với một số yêu cầu khởi kiện của Công ty T1. Do đó, nay Công ty T2 xác định rút các yêu cầu phản tố sau:

1. Hủy Quyết định số 1369/QĐ-UB ngày 19/5/2004 của UBND tỉnh L về việc cho Công ty T1 thuê quyền sử dụng đất;

2. Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê đất số 498/HĐTĐ ngày 19/5/2004 và Phụ lục hợp đồng số 633/PL-HĐTĐ ngày 17/5/2006 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L và Công ty T1.

3. Hủy Quyết định số 2738/QĐ-UB ngày 12/8/2004 của UBND tỉnh L về việc cho Công ty T1 thuê quyền sử dụng đất.

4. Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê đất số 513/HĐTĐ ngày 18/8/2004 và Phụ lục hợp đồng số 634/PL-HĐTĐ ngày 17/5/2006 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L và Công ty T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh L và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cùng thống nhất trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên hòa giải như sau:

Công ty T1 được UBND tỉnh L cho thuê quyền sử dụng đất trả tiền thuê đất hàng năm với diện tích 22.410,9m², thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 3 theo Quyết định số 1369/QĐ-UB ngày 19/5/2004; thửa đất số 23 và 383, cùng tờ bản đồ số 3 theo Quyết định số 2738/QĐ-UB ngày 12/8/2004 và được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất với diện tích 26.940m², thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 2, thửa đất số 385, tờ bản đồ số 3, thửa đất số 31, tờ bản đồ số 2 theo Quyết định số 1175/QĐ-UB ngày 10/3/2005; thửa đất số 13, tờ bản đồ số 2, thửa đất số 384, tờ bản đồ số 3 theo Quyết định số 4365/QĐ-UB ngày 11/11/2005 để đầu tư dự án xây dựng xưởng sản xuất ống thép tại xã N, huyện B và được cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

- Số V568572 (vào sổ cấp giấy chứng nhận số T 00158QSDĐ/0215-LA) ngày 19/5/2004, thửa đất số 7, tờ bản đồ số 2, diện tích 13.943,9m²; thời hạn sử dụng: đến ngày 19/5/2054; nguồn gốc đất: nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân; hình thức thuê đất: thuê đất trả tiền hàng năm.

- Số AA 058499 (vào sổ cấp giấy chứng nhận số T 00174 QSDĐ/0215-LA) ngày 12/8/2004 thửa đất số 23, tờ bản đồ số 2, diện tích 7.245m² và thửa đất số 383, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.222m²; thời hạn sử dụng: đến ngày 12/8/2054; nguồn gốc đất: nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân, hình thức thuê đất: thuê đất trả tiền hàng năm.

Về quá trình giải quyết hồ sơ: Ngày 05/01/2017, Sở T tiếp nhận hồ sơ của Công ty T2 về việc nhận chuyển nhượng tài sản bán đấu giá của Công ty T1 theo Hợp đồng mua bán số 13/2016/HĐMBTS được Văn phòng C, quyền số 01-2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/01/2017. Trong đó, có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà xưởng số 32/CN-SXD ngày 26/5/2006 do Sở Xây dựng tỉnh L cấp. Giấy phép xây dựng số 86/GPXD ngày 10/4/2006, loại tài sản: nhà văn phòng và nhà xưởng có diện tích 7.412,49m² được xây dựng trên các thửa đất số 7, 22, 23, 383, 385 (trong đó, các thửa 7, 23, 383 là đất thuê trả tiền hàng năm do UBND tỉnh L cho thuê theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên).

Ngày 24/4/2018, Sở T chủ trì tổ chức cuộc họp để tháo gỡ những vướng mắc khó khăn trong việc giải quyết hồ sơ trúng đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Công ty T2. Tại Thông báo cuộc họp số 327/TB-STNMT ngày 08/5/2018 của Sở T có nội dung như sau: *“Đề nghị Cục Thi hành án dân sự tỉnh chủ trì làm việc với Công ty TNHH T1 và Công ty TNHH MTV T2 thỏa thuận thống nhất phần giá trị đầu tư vào đất hoàn trả lại cho Công ty TNHH T1 và có văn bản gửi cho Sở T để tiếp tục xem xét giải quyết hồ sơ cho Công ty TNHH MTV T2”*. Tuy nhiên, đến nay Cục thi hành án dân sự chưa có ý kiến việc thỏa thuận thống nhất phần giá trị đầu tư vào đất hoàn trả lại cho Công ty TNHH T1 theo đề nghị của Sở T. Do đó, chưa có cơ sở tiếp tục giải quyết hồ sơ cho Công ty TNHH MTV T2.

Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty T1 về việc yêu cầu hủy các Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các Hợp đồng cho thuê đất, phụ lục hợp đồng cho thuê đất để công nhận quyền sử dụng các thửa đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của Công ty T1, thì UBND tỉnh L và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L không đồng ý.

Đối với yêu cầu phản tố của Công ty T2 yêu cầu UBND tỉnh L tiến hành ký kết hợp đồng thuê đất với Công ty TNHH T2 đối với thời hạn thuê đất còn lại tại thửa đất số 23, 383 và số 7, các thửa đất tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An theo đúng nội dung Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 13/2016/HĐMBTS ngày 05/01/2017 của Công ty Cổ phần Đ5; tài sản đấu giá do Cục thi hành án tỉnh Long An tổ chức thực hiện; đồng thời yêu cầu UBND tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH MTV T2 đối với 3 thửa đất nêu trên theo đúng

thời hạn thuê còn lại của 3 thửa đất nêu trên thì UBND tỉnh L, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L giữ nguyên ý kiến trình bày tại Công văn số 1141/STNMT-VPĐKĐĐ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L ngày 04/4/2019.

Đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện còn lại của Công ty T1 và yêu cầu phản tố còn lại của Công ty T2, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với việc rút một phần yêu cầu phản tố của phía bị đơn, UBND tỉnh L và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L không có ý kiến.

2. Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Theo hợp đồng bán đấu giá tài sản số 13/2016/HĐMBTS ngày 05/01/2017 của Công ty cổ phần Đ5, ở Mục II/ Công trình xây dựng, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An chỉ bán đấu giá tài sản trên đất là nhà Văn phòng và nhà xưởng được xây dựng trên các thửa đất số 07, 22, 23, 383, 385 (trong đó các thửa đất số 7, 23, 383 là đất thuê trả tiền hàng năm do UBND tỉnh L cho thuê), Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An không bán quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên. Sau khi bán đấu giá thành thì Cục Thi hành án chỉ có trách nhiệm giao hồ sơ liên quan đến việc trúng đấu giá và biên bản giao tài sản bán đấu giá thành cho bên mua được tài sản để tự làm thủ tục đăng ký cấp giấy quyền sở hữu đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu. Theo quy định của Luật thi hành án dân sự, khi bán đấu giá tài sản thành, giao tài sản cho bên mua trúng đấu giá thì Cục Thi hành án dân sự đã thực hiện xong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với người mua tài sản.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty T1 buộc Công ty T2 trả QSDĐ tại các thửa đất số 7, 23, 38, Cục Thi hành án dân sự không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Cục Thi hành dân sự tỉnh L đề nghị được vắng mặt trong quá trình Tòa giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất sử dụng Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ6 vẽ ngày 20/6/2022, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L phê duyệt ngày 23/6/2022 và Chứng thư thẩm định giá số 1089.2022.VT.HS ngày 26/9/2022 của Công ty Cổ phần T3 lập, để làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu đo lại và không yêu cầu định giá lại; nguyên đơn và bị đơn xác định không cung cấp thêm chứng cứ mới, không đề nghị triệu tập thêm người tham gia tố tụng khác và không đề nghị triệu tập thêm người làm chứng; các bên xác định đã tiếp cận toàn bộ chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Các đương sự thống nhất hiện trạng tại phần đất tranh chấp không có thay đổi so với biên bản thẩm định ngày 15/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Tại bản án dân sự số 71/2024/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T1 đối với Công ty TNHH MTV T2 về việc:

1.1. Hủy Quyết định số 1369/QĐ-UB ngày 19/5/2004 của Ủy ban nhân dân

tỉnh L về việc cho Công ty TNHH T1 thuê quyền sử dụng đất đối với diện tích 13.943,90m² thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 2, đất tại ấp B, xã N, huyện B, tỉnh Long An; Hủy Quyết định 2466/QĐ-UB ngày 24/6/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc điều chỉnh diện tích đất thuê của Công ty TNHH T1 xuống còn 12.428,90 m²; chấm dứt Hợp đồng thuê đất số 498-HĐ/TĐ ngày 19/5/2004 giữa Công ty TNHH T1 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L và Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 633/PL-HĐTĐ ngày 17/5/2006.

1.2. Hủy Quyết định số 2738/QĐ-UB ngày 12/8/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc cho Công ty T1 thuê quyền sử dụng đất đối với diện tích 8.467m² thuộc thửa đất số 23 (điều chỉnh thành thửa 809, 25), tờ bản đồ số 2 và thửa đất số 383, tờ bản đồ số 3, các thửa đất tại ấp B, xã N, huyện B, tỉnh Long An; Hủy Quyết định số 2465/QĐ-UB ngày 24/6/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc điều chỉnh diện tích đất thuê của Công ty T1 xuống còn 1.961m² và chấm dứt Hợp đồng thuê đất số 513-HĐ/TĐ ngày 18/8/2004 giữa Công ty T1 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L và Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 634/PL-HĐTĐ ngày 17/5/2006.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T1 đối với Công ty TNHH MTV T2 đối với các yêu cầu sau:

2.1. Công nhận cho Công ty TNHH T1 được quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 2 và thửa đất số 383, tờ bản đồ số 3 (nay các thửa đất này thuộc một phần thửa đất số 118, tờ bản đồ số 6), với tổng diện tích 1.961m², đất tại địa chỉ: xã N, huyện B, tỉnh Long An.

2.2. Công nhận cho Công ty TNHH T1 được quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 2, (nay thuộc một phần thửa đất số 118, tờ bản đồ số 6), diện tích: 12.248,90m², đất địa chỉ xã N, huyện B, tỉnh Long An.

2.3. Buộc Công ty TNHH MTV T2 giao trả cho Công ty TNHH T1 thửa đất số 23 (sau khi điều chỉnh giảm diện tích thành thửa đất số 809 và 25), tờ bản đồ số 2, và thửa đất số 383, tờ bản đồ số 3, tổng diện tích: 1.961m²; thửa đất số 7, tờ bản đồ số 2, diện tích: 12.248,90m², địa chỉ các thửa đất: tại xã N, huyện B, tỉnh Long An (nay các thửa đất thuộc một phần thửa đất số 118, tờ bản đồ số 6, đất tại xã N, huyện B, tỉnh Long An).

2.4. Buộc Công ty TNHH MTV T2 di dời nhà xưởng ra khỏi thửa đất số 23, tờ bản đồ số 2 (sau khi điều chỉnh giảm diện tích thành thửa số 809 và 25); thửa đất số 383, tờ bản đồ số 3; thửa đất số 7, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã N, huyện B, tỉnh Long An (Nay các thửa đất thuộc một phần thửa đất số 118, tờ bản đồ số 6, đất tại xã N, huyện B, tỉnh Long An).

2.5. Trong trường hợp Công ty TNHH MTV T2 không thể giao trả diện tích đất cho Công ty TNHH T1, thì buộc Công ty TNHH MTV T2 phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 2, và thửa đất số 383, tờ bản đồ số 3, tổng diện tích 1.961m²; thửa đất số 7, tờ bản đồ số 2, diện tích: 12.248,90m², địa chỉ: xã N, huyện B, tỉnh Long An (Nay các

thửa đất thuộc một phần thửa đất số 118, tờ bản đồ số 6, đất tại xã N, huyện B, tỉnh Long An với số tiền là 84.000.000.000 đồng (tám mươi bốn tỷ).

3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH MTV T2 đối với các yêu cầu:

3.1. Hủy Quyết định số 1369/QĐ-UB ngày 19/5/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc cho Công ty TNHH T1 thuê quyền sử dụng đất đối với diện tích 13.943,90m² thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 2, đất tại ấp B, xã N, huyện B, tỉnh Long An; Hủy Quyết định 2466/QĐ-UB ngày 24/6/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc điều chỉnh diện tích đất thuê của Công ty TNHH T1 xuống còn 12.428,90 m²; chấm dứt Hợp đồng thuê đất số 498-HĐ/ĐĐ ngày 19/5/2004 giữa Công ty TNHH T1 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L và Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 633/PL-HĐĐĐ ngày 17/5/2006.

3.2. Hủy Quyết định số 2738/QĐ-UB ngày 12/8/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc cho Công ty T1 thuê quyền sử dụng đất đối với diện tích 8.467m² thuộc thửa đất số 23 (điều chỉnh thành thửa 809, 25), tờ bản đồ số 2 và thửa đất số 383, tờ bản đồ số 3, các thửa đất tại ấp B, xã N, huyện B, tỉnh Long An; Hủy Quyết định số 2465/QĐ-UB ngày 24/6/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc điều chỉnh diện tích đất thuê của Công ty T1 xuống còn 1.961m² và chấm dứt Hợp đồng thuê đất số 513-HĐ/ĐĐ ngày 18/8/2004 giữa Công ty T1 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L và Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 634/PL-HĐĐĐ ngày 17/5/2006.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH MTV T2 đối với các yêu cầu:

4.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA058499, sổ vào sổ cấp GCN số T00174 QSDĐ/0215-LA ngày 12/8/2004 do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp cho Công ty TNHH T1 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 2, diện tích 7.245m² và thửa đất số 383, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.222m², cùng loại đất xây dựng, thời hạn sử dụng đất đến năm 12/8/2054, đất tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An.

4.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: V56872, sổ vào sổ cấp GCN số T00158 QSDĐ/0215-LA ngày 19/5/2004 do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp cho Công ty TNHH T1 đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 2, diện tích 13.943m², loại đất xây dựng, thời hạn sử dụng đất đến năm 12/8/2054 tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An.

4.3. Công ty TNHH MTV T2 được tiếp tục quản lý sử dụng và tiến hành làm thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 23 (sau khi điều chỉnh giảm diện tích thành thửa số 809 diện tích đo thực tế 1.000m², thửa số 25 diện tích đo thực tế 97m²), thuộc tờ bản đồ số 2, diện tích đo thực tế tổng cộng là 1.097m² và thửa đất số 383, diện tích đo thực tế là 797m², tờ bản đồ số 3 và thửa đất số 7, tờ bản đồ số 2, diện tích đo thực tế là 13.049m², cùng loại đất SKC, các thửa đất tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện B, tỉnh Long An (hiện nay các thửa đất này thuộc một phần thửa đất số 118, tờ bản đồ số 6).

4.4. C1 được liên hệ Ủy ban nhân dân tỉnh L, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục ký hợp đồng thuê đất tại các thửa đất số 23 (sau khi điều chỉnh giảm diện tích thành thửa số 809 diện tích đo thực tế 1.000m², thửa số 25 diện tích đo thực tế 97m²), tờ bản đồ số 2, diện tích đo thực tế tổng cộng là 1.097m² và thửa đất số 383, diện tích đo thực tế là 797m², tờ bản đồ số 3 và thửa đất số 07, tờ bản đồ số 2, diện tích đo thực tế là 13.049m², cùng loại đất SKC, (hiện nay các thửa đất thuộc một phần thửa đất số 118, tờ bản đồ số 6), các thửa đất tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện B, tỉnh Long An. Ủy ban nhân dân tỉnh L, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L có trách nhiệm thực hiện các thủ tục về việc cho Công ty TNHH MTV T2 tiếp tục thuê các quyền sử dụng đất nêu trên đối với thời gian thuê còn lại theo quy định pháp luật về đất đai.

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết vụ án.

4.5. Vị trí, tứ cận các thửa đất theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ6 vẽ ngày 20/6/2022, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An phê duyệt ngày 23/6/2022.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/8/2024, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - Công ty TNHH T1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn - Công ty TNHH T1 và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm, lý do: Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót người tham gia tố tụng là những người trước đây đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và Công ty Đ5; không định giá QSDĐ các thửa đất tranh chấp; việc thu thập chứng cứ không đầy đủ.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn – Công ty TNHH MTV T2 trình bày không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phần tranh luận:

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến tranh luận: Để xem xét công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn hay không cần phải đưa những người trước đây đã chuyển nhượng QSDĐ cho nguyên đơn vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đồng thời cũng cần thiết phải định giá QSDĐ. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không cho định

giá QSDĐ là vi phạm thủ tục tố tụng. Ngoài ra, nguyên đơn không đồng ý tại phần nhận định tại trang 20 của Bản án sơ thẩm vì không có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử huỷ án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận:

+ Đối với ý kiến về việc cần thiết triệu tập đưa người chuyển nhượng đất cho Công ty TNHH T4 quyền vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Chủ tọa cũng đã hỏi đại diện nguyên đơn nhưng không trả lời được. Mặt khác, sau khi nhận chuyển nhượng QSDĐ từ những người dân thì Công ty T4 Q đã làm thủ tục chuyển sang hình thức thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê hàng năm.

+ Về việc triệu tập đưa Công ty Đ5 vào tham gia tố tụng: Vụ án này các bên tranh chấp về quyền sử dụng đất, không ai tranh chấp về việc bán đấu giá nên không cần thiết đưa Công ty Đ5 vào tham gia tố tụng.

+ Về thẩm định giá quyền sử dụng đất, tại văn bản số 7733 của UBND tỉnh L trả lời đây là đất nhà nước cho thuê nên không định giá đối với đất thuê. Mặt khác, tại hợp đồng thuê đất nguyên đơn ký với Sở T thì khi tài sản gắn liền với đất bị phát mãi thì toàn bộ quyền thuê của nguyên đơn cũng bị chấm dứt.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày bổ sung: Việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và xác định quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng giải quyết buộc nguyên đơn chịu án phí DSST theo giá ngạch là không quy định, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Thu V trình bày: Khi Cơ quan có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thành công vào năm 2014 thì năm 2018 Cơ quan thuế vẫn thu tiền đất Công ty T1. Năm 2018 Công ty T1 đóng tiền thuế là 727.000.000 đồng, tại thời điểm đó mặc nhiên là Công ty T1 vẫn còn quyền sử dụng đất.

- Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn - ông Đỗ Đình N trình bày: Nếu nguyên đơn xuất trình được chứng cứ đóng thuế như trình bày và có yêu cầu thì Công ty T2 chúng tôi sẵn sàng hoàn lại số tiền thuế như đã đề cập ở Bản án sơ thẩm.

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

-Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các bên đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

-Về nội dung:

Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An kê biên, bán đấu giá tài sản của Công ty TNHH T1 và đã bàn giao cho Công ty TNHH MTV T2 bao gồm các tài sản là thửa đất số 13, 22, 31, 810, 1001 tờ bản đồ số 2; thửa đất số 385, 567, 568, 569, 571, 572 tờ bản đồ số 3 tại xã N; các tài sản gắn liền trên đất gồm văn phòng và nhà xưởng theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà xưởng số 32/CN-SXD ngày 26/5/2006 do Sở X cấp.

Riêng đối với các thửa đất 07, 23, 383 là đất do Ủy ban nhân dân tỉnh L cho Công ty TNHH T1 thuê, trả tiền hàng năm. Theo khoản 2, khoản 4, điều 4 của các Hợp đồng thuê đất ký giữa Ủy ban nhân dân tỉnh L (do Sở T đại diện) và Công ty TNHH T1, đất thuê trả tiền hàng năm khi phát mại tài sản xây dựng trên đất cho tổ chức, cá nhân khác thì hợp đồng thuê đất chấm dứt, pháp nhân mới được làm thủ tục thuê đất với cơ quan có thẩm quyền. Với điều khoản này, quyền thuê đất của Công ty TNHH T1 bị chấm dứt kể từ thời điểm bị phát mại. Do đó, Công ty TNHH T1 khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho các thửa 07, 23 (809, 25), 383 (nay là thửa 118, tờ bản đồ số 6) cũng như yêu cầu Công ty TNHH MTV T2 di dời nhà xưởng ra khỏi các thửa đất nói trên là không có căn cứ.

Đối với yêu cầu Công ty TNHH MTV T2 phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 2, và thửa đất số 383, tờ bản đồ số 3, tổng diện tích 1961m²; Thửa đất số 7, tờ bản đồ số 2, diện tích 12.248,90m², địa chỉ: Xã N, huyện B, tỉnh Long An. Tạm tính thành tiền là 84.000.000.000 đồng. Thấy rằng, việc Công ty TNHH T1 đã đồng ý với Ủy ban nhân dân tỉnh L thuê phần đất do chính mình mua của hai hộ dân loại đất nông nghiệp để đổi lấy mục đích sử dụng sang sản xuất kinh doanh đầu tư xây dựng xưởng sản xuất ống thép theo Công văn số 95/CV-SXD ngày 05/02/2004 bằng hình thức thuê đất thời hạn 50 năm và trả tiền thuê đất hàng năm thì Công ty TNHH T1 phải có nghĩa vụ đóng tiền chuyển mục đích sử dụng đất được quy định tại Khoản 4 Điều 36 Luật đất đai năm 2003 và Đ2 c Khoản 1 Điều 100, Nghị định 181/2004/NĐ-CP. Do đó yêu cầu này của Công ty TNHH T1 không có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện, đánh giá đầy đủ các chứng cứ và quyết định phù hợp với quy định của pháp luật. Công ty TNHH T1 kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới làm thay đổi nội dung giải quyết vụ án, nên không có cơ sở để chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ 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 việc xét xử vắng mặt đương sự: Các đương sự được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa phúc thẩm lần thứ 2. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, vắng mặt người đại diện theo ủy quyền của UBND tỉnh L và người đại diện theo ủy quyền của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An (người đại diện theo ủy quyền của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Căn cứ khoản 2 và 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm huỷ án sơ thẩm với lý do vi phạm thủ tục tố tụng do không triệu tập, đưa những người trước đây chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và Công ty Đ5 vào tham gia tố tụng; không thẩm định giá, thấy rằng:

[2.1] Căn cứ tài liệu, chứng cứ do các bên giao nộp và lời khai thống nhất của các bên đương sự có cơ sở xác định quyền sử dụng đất các thửa số 07, thửa 23 và thửa 38 là của Nhà nước (UBND tỉnh L) cho nguyên đơn thuê theo hình thức thuê hàng năm. Nguyên đơn đã thế chấp các tài sản trên đất cho Ngân hàng vay tiền và tài sản trên đã bị phát mại theo đúng quy định của pháp luật. Việc tranh chấp trong vụ án này thực chất là tranh chấp về quyền sử dụng đất, yêu cầu giao trả đất; không có ai tranh chấp về việc đấu giá quyền sử dụng đất. Mặt khác, trong quá trình thi hành án Cơ quan Thi hành án cũng đã cho tiến hành Thẩm định giá quyền sử dụng đất (bút lục 230) do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không thẩm định giá, không đưa Công ty Bán đấu giá vào tham gia tố tụng không ảnh hưởng đến việc xét xử và không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[2.2] Đối với những người dân trước đây đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, việc chuyển nhượng đã hoàn tất từ năm 2004. Từ trước đến nay giữa các bên cũng không có ai có tranh chấp đối với các hợp đồng chuyển nhượng trên. Do đó, những người dân đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn không còn quyền và nghĩa vụ gì trong vụ án này.

[2.3] Như vậy, việc người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu huỷ án sơ thẩm các vì lý do nêu tại mục [2] là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về việc nguyên đơn yêu cầu huỷ các Quyết định cho thuê quyền sử dụng đất giữa UBND tỉnh L với nguyên đơn và các Hợp đồng cho thuê QSDĐ đất ký giữa UBND tỉnh L (do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L đại diện) với nguyên đơn, thấy rằng:

[3.1] Theo lời khai thống nhất của các bên đương sự phù hợp với tài liệu, chứng cứ do các bên cung cấp thể hiện: Để có quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng đầu tư xây dựng xưởng sản xuất ống thép Công ty T1 đã sử dụng các thửa đất nông nghiệp do Công ty nhận chuyển nhượng từ các hộ dân và thực hiện các thủ

tục pháp lý đối với Cơ quan quản lý đất đai tại địa phương như UBND huyện B, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L, UBND tỉnh L và đã tự nguyện làm đơn xin thuê đất vào ngày 24/02/2004 gửi cho UBND tỉnh L. Ngày 19/5/2004, UBND tỉnh L đã ban hành Quyết định số 1369/QĐ-UB cho Công ty T1 thuê diện tích đất 13.943,9m² và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty T1 được quyền sử dụng đất thuê diện tích 13.943,9m², thời hạn 50 năm kể từ ngày ký Quyết định 1369. Đồng thời, ngày 19/5/2004 Sở T với Công ty T1 ký Hợp đồng thuê đất số 498 HĐ/TĐ đối với phần diện tích đất nêu trên. Ngày 24/6/2005, UBND tỉnh L ban hành Quyết định số 2466/QĐ-UB điều chỉnh diện tích đất thuê của Công ty T1 từ 13.943,9m² thành 12.428,9m².

[3.2] Ngày 26/7/2004, Công ty T1 tiếp tục có đơn xin thuê đất đối với diện tích 8.467m² đối với các thửa đất nêu trên. Ngày 09/8/2004 Sở T có Tờ trình số 334/TT-TN.MT trình UBND tỉnh L xem xét cho Công ty T1 thuê diện tích 8.467m² gồm các thửa đất 803, 23, 809, 25, 24 được hợp nhất thành số thửa mới 23, tờ bản đồ số 2; các thửa đất 384, 383 được hợp nhất thành thửa mới 383, tờ bản đồ số 3 và cấp GCN QSD đất số 058499 cho Công ty T1.

[3.3] Ngày 12/8/2004, UBND tỉnh L ban hành Quyết định số 2738/QĐ-UB cho Công ty T1 thuê diện tích 8.467m² và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty T1 được quyền sử dụng đất thuê diện tích 8.467m², thời hạn 50 năm. Ngày 18/8/2004 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L với Công ty T1 ký Hợp đồng thuê đất 513 HĐ/TĐ đối với phần diện tích đất nêu trên. Ngày 24/6/2005, UBND tỉnh L ban hành Quyết định số 2465/QĐ-UB điều chỉnh diện tích đất thuê của Công ty T1 từ 8.467m² thành 1.961m².

[3.4] Như vậy, Công ty T1 đã có đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất và chuyển sang hình thức thuê đất của nhà nước, trả tiền thuê đất hàng năm. Việc xin chuyển mục đích sử dụng, xin thuê đất và ký các hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L là sự tự nguyện của Công ty T1 nhằm đạt được mục tiêu nhanh chóng là đưa doanh nghiệp đi vào hoạt động, là sự tự nguyện lựa chọn hình thức kinh doanh của Công ty T1 và phù hợp quy định của pháp luật đất đai. Do đó, các Quyết định cho thuê quyền sử dụng đất và các Hợp đồng cho thuê đất giữa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L với nguyên đơn đối với các thửa đất nêu trên có hiệu lực pháp luật như bản án sơ thẩm đã nhận định. Việc nguyên đơn yêu cầu hủy các văn bản trên là không có cơ sở nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

[4] Về việc nguyên đơn yêu cầu công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 2 và thửa đất số 383, tờ bản đồ số 3 (nay thuộc một phần thửa đất số 118, tờ bản đồ số 6), với tổng diện tích 1.961m², và thửa đất số 7, tờ bản đồ số 2, (nay thuộc một phần thửa đất số 118, tờ bản đồ số 6), diện tích 12.248,90m² tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An.

[4.1] Như đã phân tích ở trên, sau khi Công ty T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp (phi nông nghiệp) từ các hộ dân và chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất sản xuất kinh doanh là thuê đất trả tiền hàng năm, Công ty

T1 được UBND tỉnh L cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy số V568572 ngày 19/5/2004 đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 2, diện tích 13.943,9m², loại đất xây dựng xưởng sản xuất ống thép, được điều chỉnh giảm diện tích xuống còn 12.428,9m² ngày 17/5/2006; Giấy CNQSDĐ số AA 058499 ngày 12/8/2004 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 2, diện tích 7.245m² và thửa đất số 383, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.222m², cùng loại đất xây dựng, được điều chỉnh diện tích đất thuê từ 8.467m² thành 1.961m² gồm thửa đất số 809 và 25, tờ bản đồ số 2 và thửa đất số 383, tờ bản đồ số 3 ngày 17/5/2006.

[4.2] Quá trình kinh doanh, Công ty T1 đã thế chấp toàn bộ tài sản gắn liền với các quyền sử dụng đất trên cho Ngân hàng TMCP Đ3 (gọi tắt là B). Do nguyên đơn không đảm bảo tiến độ thanh toán nợ nên B đã khởi kiện Công ty T1 để đòi nợ và yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Trên cơ sở Bản án đã có hiệu lực pháp luật, được thi hành án, ngày 21/12/2016, Công ty T2 đã đấu giá thành công nhà xưởng và văn phòng được xây dựng trên 03 thửa đất số 7, 23, 383. Ngày 05/01/2017, Cục Thi hành dân sự án tỉnh L đã bàn giao cho Công ty T2 nhà xưởng được xây dựng trên các thửa đất số 7, 23 và 383 thể hiện tại Biên bản giao tài sản ngày 05/01/2017, được phía Công ty T1 và Công ty T2 thống nhất đồng ý, không có ai khiếu nại hay tranh chấp.

[4.3] Đối với 03 thửa đất số 7, 23, 383 do Công ty T1 thuê của UBND tỉnh L, thời hạn thuê còn lại là 36 năm, không phải tài sản được thế chấp. Hiện nay, các tài sản khác theo hợp đồng đấu giá đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty T2. Riêng đối với các thửa đất số 7, 23 và 383 có nhà xưởng trên đất thì Công ty T2 hiện đang quản lý, sử dụng và đang trong quá trình làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nhưng chưa được cấp).

[4.4] Xét thấy, Công ty T1 khi thế chấp các quyền sử dụng đất và tài sản trên đất do UBND tỉnh L cấp giấy chứng nhận theo các Hợp đồng thế chấp tài sản và quá trình giải quyết vụ án Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp với Ngân hàng TMCP Đ3 đều thừa nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 7, 23 và 383 là do UBND tỉnh L cho Công ty T1 thuê trả tiền thuê đất hằng năm, là quyền sử dụng đất do nhà nước quản lý, thuộc quyền sở hữu của nhà nước, Công ty T1 không được thế chấp hay chuyển nhượng đối với các quyền sử dụng đất trên. Mặt khác, căn cứ Hợp đồng bán đấu giá tài sản phát mại ngày 26/12/2026, Công ty T2 Việc được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất của Công ty T1 để cho Công ty T2 tiếp tục thuê theo thời gian còn lại của Hợp đồng thuê đất. Tại điểm c khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng thuê đất trên cũng đã quy định Hợp đồng thuê đất giữa Công ty T1 với Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh L đương nhiên chấm dứt khi Công ty T1 “*Bị phá sản, bị phát mãi tài sản hoặc bị giải thể*”.

Do đó, Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất trên cho nguyên đơn là đúng pháp luật.

[5] Về việc nguyên đơn yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 7, 23 và 383 để công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

[5.1] Như đã phân tích ở mục [4.1] đến mục [4.4] thấy rằng, việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND tỉnh L cấp cho Công ty T1 tại các thửa đất số 7, 23 và 383, hủy các Hợp đồng thuê đất và các Phụ lục hợp đồng đính kèm được ký giữa UBND tỉnh L (do Sở T đại diện), hủy các Quyết định cho thuê đất do UBND tỉnh L ban hành tại các thửa đất này là cần thiết. Tuy nhiên việc hủy các Quyết định hành chính này là huỷ để làm căn cứ cho cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký hợp đồng thuê đất với người trúng đấu giá theo Hợp đồng mua tài sản trúng đấu giá, không phải để công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

[5.2] Như vậy, Bản án sơ thẩm không chấp nhận các yêu cầu trên của nguyên đơn mà chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty T2 về việc yêu cầu UBND tỉnh L ký hợp đồng thuê đất với Công ty T2 đối với thời hạn thuê còn lại theo đúng nội dung Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 13/2016/HĐMBTS ngày 05/01/2017 và yêu cầu UBND tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty T2 đối với 3 thửa đất nêu trên theo đúng thời hạn thuê còn lại là phù hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 175 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 5 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2021 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013.

[6] Do yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn không được chấp nhận nên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn di dời nhà xưởng và giao trả thửa đất số 23, thửa đất số 383 và thửa đất số 7, địa chỉ: xã N, huyện B, tỉnh Long An cho nguyên đơn hoặc thanh toán trị giá quyền sử dụng đất tương đương số tiền 84.000.000.000 đồng là đúng pháp luật.

[7] Từ sự phân tích từ mục [3] đến mục [6], có cơ sở xác định Bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị của luật sư về việc huỷ bản án sơ thẩm. Bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật nên giữ nguyên (về nội dung).

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với chứng cứ và nhận định trên của Hội đồng xét xử, được chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bản án sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu án phí DSST là đúng quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuy nhiên, đây là vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất và huỷ quyết định cá biệt. Theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ

thẩm không có giá ngạch. Đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn về phần này là có cơ sở, được chấp nhận. Do đó, sửa một phần bản án sơ thẩm (về án phí), cụ thể: Buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất không được chấp nhận và 300.000 đồng đối với yêu cầu bị đơn tháo dỡ nhà xưởng trả lại QSDĐ không được chấp nhận. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 99.137.500 đồng theo Biên lai thu tiền số 0008520 ngày 16/02/2022 và Biên lai số 0005255 ngày 25/4/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức. Sau khi khấu trừ, nguyên đơn còn được nhận lại số tiền 98.537.500 đồng (chín mươi tám triệu năm trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

[10] Các phần khác của bản án sơ thẩm (về việc đình chỉ một phần yêu cầu phản tố do bị đơn rút đơn, về chi phí tố tụng,...) không có kháng cáo, không có kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 200, 584, 585, 589 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 5, 17, 99, 166, 175, 188, 189, 191 Luật Đất đai năm 2013; điểm a Khoản 2 Điều 27, Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn - Công ty TNHH T1.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An về nội dung, sửa một phần về án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T1 đối với Công ty TNHH MTV T2 về việc:

2.1.1. Hủy Quyết định số 1369/QĐ-UB ngày 19/5/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc cho Công ty TNHH T1 thuê quyền sử dụng đất đối với diện tích 13.943,90m² thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 2, đất tại ấp B, xã N, huyện B, tỉnh Long An; Hủy Quyết định 2466/QĐ-UB ngày 24/6/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc điều chỉnh diện tích đất thuê của Công ty TNHH T1 xuống còn 12.428,90m²; chấm dứt Hợp đồng thuê đất số 498-HĐ/TĐ ngày 19/5/2004 giữa Công ty TNHH T1 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L và Phụ lục Hợp đồng

thuê đất số 633/PL-HĐTĐ ngày 17/5/2006.

2.1.2. Hủy Quyết định số 2738/QĐ-UB ngày 12/8/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc cho Công ty T1 thuê quyền sử dụng đất đối với diện tích 8.467m² thuộc thửa đất số 23 (điều chỉnh thành thửa 809, 25), tờ bản đồ số 2 và thửa đất số 383, tờ bản đồ số 3, các thửa đất tại ấp B, xã N, huyện B, tỉnh Long An; Hủy Quyết định số 2465/QĐ-UB ngày 24/6/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc điều chỉnh diện tích đất thuê của Công ty T1 xuống còn 1.961m² và chấm dứt Hợp đồng thuê đất số 513-HĐ/TĐ ngày 18/8/2004 giữa Công ty T1 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L và Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 634/PL-HĐTĐ ngày 17/5/2006.

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T1 đối với Công ty TNHH MTV T2 đối với các yêu cầu sau:

2.2.1. Công nhận cho Công ty TNHH T1 được quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 2 và thửa đất số 383, tờ bản đồ số 3 (nay các thửa đất này thuộc một phần thửa đất số 118, tờ bản đồ số 6), với tổng diện tích 1.961m², đất tại địa chỉ: xã N, huyện B, tỉnh Long An.

2.2.2. Công nhận cho Công ty TNHH T1 được quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 2, (nay thuộc một phần thửa đất số 118, tờ bản đồ số 6), diện tích: 12.248,90m², đất địa chỉ xã N, huyện B, tỉnh Long An.

2.2.3. Buộc Công ty TNHH MTV T2 giao trả cho Công ty TNHH T1 thửa đất số 23 (sau khi điều chỉnh giảm diện tích thành thửa đất số 809 và 25), tờ bản đồ số 2, và thửa đất số 383, tờ bản đồ số 3, tổng diện tích: 1.961m²; thửa đất số 7, tờ bản đồ số 2, diện tích: 12.248,90m², địa chỉ các thửa đất: tại xã N, huyện B, tỉnh Long An (nay các thửa đất thuộc một phần thửa đất số 118, tờ bản đồ số 6, đất tại xã N, huyện B, tỉnh Long An).

2.2.4. Buộc Công ty TNHH MTV T2 di dời nhà xưởng ra khỏi thửa đất số 23, tờ bản đồ số 2 (sau khi điều chỉnh giảm diện tích thành thửa số 809 và 25); thửa đất số 383, tờ bản đồ số 3; thửa đất số 7, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã N, huyện B, tỉnh Long An (Nay các thửa đất thuộc một phần thửa đất số 118, tờ bản đồ số 6, đất tại xã N, huyện B, tỉnh Long An).

2.2.5. Trong trường hợp Công ty TNHH MTV T2 không thể giao trả diện tích đất cho Công ty TNHH T1, thì buộc Công ty TNHH MTV T2 phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 2, và thửa đất số 383, tờ bản đồ số 3, tổng diện tích 1.961m²; thửa đất số 7, tờ bản đồ số 2, diện tích: 12.248,90m², địa chỉ: xã N, huyện B, tỉnh Long An (Nay các thửa đất thuộc một phần thửa đất số 118, tờ bản đồ số 6, đất tại xã N, huyện B, tỉnh Long An với số tiền là 84.000.000.000 đồng (tám mươi bốn tỷ).

2.3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH MTV T2 đối với các yêu cầu:

2.3.1. Hủy Quyết định số 1369/QĐ-UB ngày 19/5/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc cho Công ty TNHH T1 thuê quyền sử dụng đất đối với diện tích

13.943,90m² thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 2, đất tại ấp B, xã N, huyện B, tỉnh Long An; Hủy Quyết định 2466/QĐ-UB ngày 24/6/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc điều chỉnh diện tích đất thuê của Công ty TNHH T1 xuống còn 12.428,90 m²; chấm dứt Hợp đồng thuê đất số 498-HĐ/ĐĐ ngày 19/5/2004 giữa Công ty TNHH T1 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L và Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 633/PL-HĐĐĐ ngày 17/5/2006.

2.3.2. Hủy Quyết định số 2738/QĐ-UB ngày 12/8/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc cho Công ty T1 thuê quyền sử dụng đất đối với diện tích 8.467m² thuộc thửa đất số 23 (điều chỉnh thành thửa 809, 25), tờ bản đồ số 2 và thửa đất số 383, tờ bản đồ số 3, các thửa đất tại ấp B, xã N, huyện B, tỉnh Long An; Hủy Quyết định số 2465/QĐ-UB ngày 24/6/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc điều chỉnh diện tích đất thuê của Công ty T1 xuống còn 1.961m² và chấm dứt Hợp đồng thuê đất số 513-HĐ/ĐĐ ngày 18/8/2004 giữa Công ty T1 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L và Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 634/PL-HĐĐĐ ngày 17/5/2006.

2.4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH MTV T2 đối với các yêu cầu:

2.4.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA058499, sổ vào sổ cấp GCN số T00174 QSDĐ/0215-LA ngày 12/8/2004 do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp cho Công ty TNHH T1 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 2, diện tích 7.245m² và thửa đất số 383, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.222m², cùng loại đất xây dựng, thời hạn sử dụng đất đến năm 12/8/2054, đất tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An.

2.4.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: V56872, sổ vào sổ cấp GCN số T00158 QSDĐ/0215-LA ngày 19/5/2004 do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp cho Công ty TNHH T1 đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 2, diện tích 13.943m², loại đất xây dựng, thời hạn sử dụng đất đến năm 12/8/2054 tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An.

2.4.3. Công ty TNHH MTV T2 được tiếp tục quản lý sử dụng và tiến hành làm thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 23 (sau khi điều chỉnh giảm diện tích thành thửa số 809 diện tích đo thực tế 1.000m², thửa số 25 diện tích đo thực tế 97m²), thuộc tờ bản đồ số 2, diện tích đo thực tế tổng cộng là 1.097m² và thửa đất số 383, diện tích đo thực tế là 797m², tờ bản đồ số 3 và thửa đất số 7, tờ bản đồ số 2, diện tích đo thực tế là 13.049m², cùng loại đất SKC, các thửa đất tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện B, tỉnh Long An (hiện nay các thửa đất này thuộc một phần thửa đất số 118, tờ bản đồ số 6).

2.4.4. C1 được liên hệ Ủy ban nhân dân tỉnh L, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục ký hợp đồng thuê đất tại các thửa đất số 23 (sau khi điều chỉnh giảm diện tích thành thửa số 809 diện tích đo thực tế 1.000m², thửa số 25 diện tích đo thực tế 97m²), tờ bản đồ số 2, diện tích đo thực tế tổng cộng là 1.097m² và thửa đất số 383, diện tích đo

thực tế là 797m², tờ bản đồ số 3 và thửa đất số 07, tờ bản đồ số 2, diện tích đo thực tế là 13.049m², cùng loại đất SKC, (hiện nay các thửa đất thuộc một phần thửa đất số 118, tờ bản đồ số 6), các thửa đất tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện B, tỉnh Long An. Ủy ban nhân dân tỉnh L, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L có trách nhiệm thực hiện các thủ tục về việc cho Công ty TNHH MTV T2 tiếp tục thuê các quyền sử dụng đất nêu trên đối với thời gian thuê còn lại theo quy định pháp luật về đất đai.

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết vụ án.

2.4.5. Vị trí, tứ cận các thửa đất theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ6 vẽ ngày 20/6/2022, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An phê duyệt ngày 23/6/2022.

2.5. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 102.100.000 đồng. Buộc Công ty TNHH T1 chịu toàn bộ, số tiền này Công ty TNHH T1 đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Nguyên đơn - Công ty TNHH T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và 300.000 đồng đối với yêu cầu bị đơn tháo dỡ nhà xưởng không được chấp nhận. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 99.137.500 đồng theo Biên lai thu tiền số 0008520 ngày 16/02/2022 và Biên lai số 0005255 ngày 25/4/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức. Sau khi khấu trừ, nguyên đơn còn được nhận lại số tiền 98.537.500 đồng (chín mươi tám triệu năm trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

3.2. Công ty TNHH MTV T2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H1 lại cho Công ty TNHH MTV T2 số tiền 600.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000052 ngày 16/8/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nguyên đơn đã nộp theo Biên lai thu số 0000061 ngày 26/8/2024. Sau khi khấu trừ, nguyên đơn đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại TP. HCM (1);
- TAND tỉnh Long An (1);
- VKSND tỉnh Long An(1);
- Cục THADS tỉnh Long An (1);
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ (1), VP (3), NVK.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa