

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 31/2023/KDTM-PT

Ngày: 26/12/ 2023

*V/v: Tranh chấp về hợp đồng thuê lại
đất, thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phan Thị Hồng Dung.

- *Các thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Hải

Bà Lê Thị Minh Trang

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Lê Văn Ban – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố
Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:*
Ông Lương Sơn Bá – Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 12 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố
Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 17/2023/TLPT-KDTM ngày
19 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất,
thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:
48/2023/QĐXXPT-KDTM ngày 01 tháng 11 năm 2023.

Do bản án số 02/2023/KDTM-ST ngày 29/5/2023 của Tòa án nhân dân quận
Ô Môn xử sơ thẩm có kháng cáo, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Công ty Cổ phần X.**

(Tên cũ: Công ty X).

Địa chỉ: G M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Võ Ngọc H.** Chức danh: Tổng Giám đốc .

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Sỹ B.** sinh năm 1996.

Địa chỉ: A A, đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. (Văn bản ủy quyền
ngày 25/01/2021). Có mặt.

Bị đơn: **Công ty CP X** (vắng mặt).

(Tên cũ: Công ty Cổ phần Ô)

Trụ sở: Lô B Khu công nghiệp T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Hoàng Trung T.** Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc công ty.

Địa chỉ: C đường N, xã T, huyện T, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng TMCP Q (MB)

Địa chỉ: A L, phường T, quận C, thành phố Hà Nội (B C, phường C, quận Đ, thành phố Hà Nội).

Đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Hữu Đ.** Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Anh **Nguyễn Văn T1**, sinh năm 1990 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Lầu E, số E Cách mạng tháng H, phường A, quận C, thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 07/12/2022). Xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: 18/20/3 khu vực C, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

Do có kháng cáo của: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/11/2021, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Sỹ B trình bày:*

Ngày 01/11/2004 Công ty X ký Hợp đồng số 24/HĐ/TLĐ.KCNCT 2004 (Về việc cho thuê lại đất trong Khu công nghiệp T) với phía Công ty Cổ phần Ô (nay là Công ty Cổ phần X, gọi tắt là Công ty X), với tổng diện tích đất cho thuê lại là 350.000m² (ba trăm năm mươi ngàn mét vuông đất), diện tích thực tế sẽ được xác định theo Biên bản bàn giao mặt bằng thuê đất; Thời hạn thuê đất là 45 năm, kể từ ngày ký hợp đồng (chấm dứt vào ngày 01/11/2049); đơn giá tiền thuê đất là 0,20 USD/m²/năm, phí sử dụng cơ sở hạ tầng: 0,10 USD/m²/năm (trả hàng năm), được miễn tiền thuê lại đất trong 10 mười năm đầu tiên của Hợp đồng, từ năm thứ 11 trở về sau mỗi năm thanh toán một lần.

Công ty X đã bàn giao cho phía Công ty Cổ phần Ô giai đoạn I với số diện tích đất là 156.598,2m² tại Lô đất 2-10 (Biên bản bàn giao số 27/2004/BB.KCN ngày 12/11/2004).

Do Công ty X giải thể nên các bên đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng số 24/HĐ/TLĐ.KCNCT vào ngày 20/04/2006 để làm cơ sở cho Công ty X ký tiếp hợp đồng cho thuê lại đất với Công ty Cổ phần Ô.

Ngày 18/10/2006 Công ty X (sau đổi tên thành Công ty TNHH MTV X) có ký Hợp đồng số 125 HĐ/TLĐ.KCN (Về việc cho thuê lại đất trong Khu công nghiệp T) với phía Công ty Cổ phần Ô.

Theo Hợp đồng 125 HĐ/TLĐ.KCN, nguyên đơn cho bị đơn thuê lại 02 lô đất là Lô 2-9 & 2-10, khu công nghiệp T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Tổng diện tích được thuê lại là 300.000 m², đã bàn giao đất đợt 1 ngày 12/11/2004 với diện tích là 156.598,20m², (Vị trí lô đất thuê lại được xác định theo Lược đồ giải thửa số 62/ĐĐ; tỷ lệ 1/2000 được TT Đo đạc Bản đồ - Sở địa chính tỉnh C xác nhận ngày 20/06/2000); thời gian thuê lại đất từ 01/01/2006 đến hết ngày 01/11/2049, đơn giá tiền thuê đất là: 0,20 USD/m²/năm, phí sử dụng cơ sở hạ tầng: 0,10 USD/m²/năm (được miễn tiền thuê lại đất trong 10 mười năm kể từ ngày bàn giao đất 12/11/2004 đến ngày 11/11/2014).

Quá trình triển khai Dự án (Từ Hợp đồng số 24HĐ/TLĐ.KCNCT 2004 ngày 01/11/2004; tiếp nối Hợp đồng 125 HĐ/TLĐ.KCN), kể từ ngày bàn giao đất (ngày 12/11/2004) đến nay (tháng 12/2014) là hơn 10 năm ròng rã Công ty Cổ phần Ô chỉ lợi dụng chủ trương ưu đãi đầu tư cho các dự án sử dụng nhiều lao động, cam kết xuất khẩu, nội địa hóa phụ tùng máy móc.... để được miễn tiền thuê đất & phí hạ tầng trong thời hạn 10 năm. Thực tế chỉ là việc Công ty này đầu cơ đăng ký dự án, xí phần đất tốt trong KCN để đợi chuyển nhượng lại toàn bộ dự án cho đối tác có nhu cầu để thu lợi nhuận cao, chứ không nhằm mục đích kinh doanh mang lại lợi ích phát triển chung cho thành phố Cần Thơ như đã cam kết, gây khó khăn cho địa phương & ảnh hưởng lòng tin đối với nhân dân.

Công ty Cổ phần Ô lặng lẽ chuyển đổi tên thành Công ty Cổ phần X (gọi tắt là Công ty X), không ký hợp đồng thuê lại đất với tên pháp nhân đã thay đổi với Công ty TNHH MTV X (kết luận của Phó chủ tịch UBND thành phố C tại Thông báo số 10/TB-VPUB ngày 21/01/2010), không báo cáo cụ thể về việc đầu tư, trang thiết bị dây chuyền sản xuất lắp ráp, không thực hiện dự án, chỉ thực hiện việc xây văn phòng giao dịch, xây rào bao quanh với diện tích là 49.655,90m², tương đương 35% diện tích được bàn giao, còn lại bỏ trống 107.302,30m² đất, không sử dụng gây lãng phí tài nguyên đất.

Sau đó, Công ty TNHH MTV X đổi tên thành Công ty cổ phần X và đã khởi kiện và được TAND quận Ô Môn và TAND thành phố Cần Thơ chấp nhận bằng các bản án có hiệu lực pháp luật tuyên hủy bỏ một phần của hợp đồng thuê lại đất số

125/HĐ/TLĐ.KCN ngày 18/10/2006 đối với Công ty X & dành quyền cho Công ty X được quyền thu hồi phần đất trống 107.302,30m².

Ngày 19/8/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ Theo ra Quyết định số 07/2016/QĐPT-KDTM về việc đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án kinh doanh thương mại và công nhận Bản án số 01/2016/KDTM-ST ngày 01/03/2016 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn có hiệu lực pháp luật, theo nội dung Bản án thì Công ty X phải hoàn trả lại cho Công ty Hạ tầng phần đất trống với diện tích 107.302,30 m²;

Ngày 24/10/2017 Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn ra Quyết định số 05/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế thi hành án đối với Công ty X để giao lại cho Công ty Hạ tầng phần diện tích đất trống 107.302,30 m² tại lô 2-9 & 2-10 thuộc KCN T mà Công ty X đang thuê;

Ngày 06/11/2017 Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn đã tiến hành cưỡng chế đối với Công ty X để bàn giao 107.302,30 m² đất tại lô 2-9 & 2-10 thuộc KCN T II cho Công ty X.

Theo hợp đồng thuê lại đất số 125/HĐ/TLĐ.KCN ngày 18/10/2006 và Biên bản bàn giao mặt bằng số 27/2004/BB.KCN ngày 12/11/2004 thì Công ty Hạ tầng chỉ mới thu hồi được phần diện tích 107.302,30 m² trong tổng số diện tích 156.958,20 m². Riêng phần đất còn lại tại lô đất 2-9 & 2-10 thuộc K có diện tích 49.655,90 m² vẫn thuộc quyền sử dụng của Công ty X.

Trên phần diện tích 49.655,90 m² Công ty X đã hình thành một số tài sản như: Văn phòng làm việc, xưởng lắp ráp ô tô, đường thử xe... Tuy nhiên toàn bộ các tài sản này Công ty X đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q để đảm bảo cho các khoản vay. Hiện tại Ngân hàng Q đã thu giữ và phát mãi bán đấu giá tài sản để thu hồi khoản vay của Công ty X, đơn vị trúng đấu giá mua tài sản phát mãi của Công ty X cũng đã hoàn tất thực hiện tháo dỡ di dời các tài sản nêu trên, để lại phần đất trống 49.655,90 m² hoang hóa, lãng phí không sử dụng;

Cũng từ nhiều năm qua Công ty X không thanh toán bất kỳ khoản tiền thuê lại đất, phí CSHT của phần diện tích còn lại 49.655,90 m² cho Công ty X, đồng thời đại diện Công ty X luôn lẩn tránh, bất hợp tác để trốn tránh nghĩa vụ thanh toán với phía Công ty X.

Đất trong khu công nghiệp do Nhà nước (UBND thành phố C) giao cho phía Công ty TNHH MTV X thực hiện nhiệm vụ kinh doanh (cho các doanh nghiệp thuê lại đất & thu phí cơ sở hạ tầng) để làm giàu cho ngân sách nên không thể lãng phí, hoặc để bị chiếm dụng. Do vậy, Công ty Cổ phần X khởi kiện yêu cầu:

- Hủy bỏ toàn bộ Hợp đồng số 125 HĐ/TLĐ.KCN ký kết ngày 18/10/2006 giữa Công ty TNHH MTV X với Công ty Cổ phần X về việc cho thuê lại Lô 2-9 & 2-10, khu công nghiệp T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

- Buộc Công ty Cổ phần X phải bàn giao lại cho Công ty Cổ phần X phần diện tích đất trống khoảng 49.655,90m², phần diện tích đất được bàn giao giai đoạn 1 ngày 12/11/2004.

- Buộc Công ty Cổ phần X phải hoàn trả khoản tiền thuê lại đất & tiền phí cơ sở hạ tầng còn thiếu, ước tính từ ngày 31/12/2020 với tổng số tiền là 310.432,59 USD, tương ứng 7.189.618.784 VNĐ.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thủ tục tổng đạt hợp lệ các Thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, giấy triệu tập đương sự và các văn bản thủ tục tố tụng khác đối với bị đơn để tham gia tố tụng tại Tòa án nhưng bị đơn nhiều lần vắng mặt không rõ lý do. Do đó, vụ án thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được và được đưa ra xét xử theo quy định.

Tại phiên tòa sơ thẩm;

- *Đại diện nguyên đơn trình bày:* Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy bỏ toàn bộ Hợp đồng số 125 HĐ/TLĐ.KCN ký kết ngày 18/10/2006 giữa Công ty X (nay là Công ty Cổ phần X) với Công ty Cổ phần Ô (nay là Công ty Cổ phần X), về việc cho thuê lại Lô 2-9 & 2-10, khu công nghiệp T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Buộc Công ty Cổ phần X phải giao lại cho Công ty Cổ phần X phần diện tích đất thuê theo Bản trích đo địa chính số 88 ngày 24/12/2021 diện tích đo đạc thực tế là 48.418,1m², trong phần diện tích đất được bàn giao giai đoạn 1 ngày 12/11/2004.

Buộc Công ty Cổ phần X phải hoàn trả khoản tiền thuê lại đất & tiền phí cơ sở hạ tầng còn thiếu đối với diện tích đất thuê, ước tính đến ngày 29/5/2023 là 9.015.511.066 đồng (cụ thể theo bản công nợ đính kèm).

Không yêu cầu tranh chấp gì với tài sản trên diện tích đất này.

Bị đơn vắng mặt không rõ lý do, nên không có ý kiến trình bày.

Ngân hàng TMCP Q xin xét xử vắng mặt.

- *Ông Nguyễn Văn T2 trình bày:*

Ông là người trúng đấu giá mua lại tài sản Công ty Cổ phần X theo biên bản ngày 24/08/2020 từ Ngân hàng TMCP Q thông qua Công ty Đ2, với số tiền 4,1 tỷ đồng. Số tài sản này ông đã nhận và tháo dỡ, di dời trả lại đất trống cho Công ty X. Riêng văn phòng làm việc ông tự nguyện giao lại Công ty X sử dụng. Còn lại những công trình như tường rào, nhà bảo vệ, nhà giữ xe, v.v.. theo biên bản thẩm định ngày

14/5/2021 của Tòa án không thuộc tài sản ông mua nên ông không có ý kiến. Nay ông không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại bản án sơ thẩm số 02/2023/KDTM.ST ngày 29/5/2023 của TAND quận Ô Môn tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Hủy bỏ toàn bộ phần còn lại của Hợp đồng số 125 HĐ/TLĐ.KCN ký kết ngày 18/10/2006 giữa Công ty X (nay là Công ty Cổ phần X) và Công ty Cổ phần Ô (nay là Công ty Cổ phần X), về việc cho thuê lại Lô 2-9 & 2-10, khu công nghiệp T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

2. Buộc Công ty Cổ phần X phải giao cho Công ty Cổ phần X diện tích đất 48.418,1m², tại thửa 1, loại đất SKK, theo Trích đo địa chính số 88/TTKTTNMT ngày 24/12/2021 của Trung tâm K1, Sở T3 tường thành phố Cần Thơ.

3. Buộc Công ty Cổ phần X phải thanh toán cho Công ty Cổ phần X tiền thuê lại đất & tiền phí cơ sở hạ tầng còn thiếu tính đến ngày 29/5/2023 với tổng số tiền là **9.015.511.066 đồng** (Chín tỷ, mười lăm triệu, năm trăm mười một ngàn, sáu mươi sáu đồng). (Trong đó, tiền thuê lại đất là 5.173.460.848 đồng, tiền phí cơ sở hạ tầng là 3.842.050.218 đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải trả tiền lãi trên số tiền chậm trả đó theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

(Đính kèm Trích đo địa chính số 88/TTKTTNMT ngày 24/12/2021 của Trung tâm K1, Sở T3 tường thành phố Cần Thơ).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí đo đạc thẩm định, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 12/6/2023 Ngân hàng TMCP Quận Đ có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xác định rõ giá trị tài sản thế chấp còn lại của ngân hàng trên đất thuê và Công ty Cổ phần X phải thanh toán cho Ngân hàng giá trị các tài sản còn lại; trường hợp Công ty ... tiếp tục cho thuê thì bên thuê lại phải thanh toán giá trị các tài sản còn lại cho N hàng TMCP Quân Đ1.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo vắng mặt, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng: Đối với nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình, đối với bị đơn quá trình giải quyết vụ án chưa thực hiện đầy đủ

quyền và nghĩa vụ tổ tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Ngân hàng kháng cáo nhưng có yêu cầu vắng mặt, nên tòa xét xử vắng mặt đúng theo qui định.

- Về nội dung kháng cáo của Ngân hàng, do tại cấp sơ thẩm không có yêu cầu và được tách thành vụ án khác, nay kháng cáo yêu cầu là không có cơ sở để xem xét, vì vậy không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên giữ nguyên. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết:*

Nguyên đơn Công ty Cổ phần X (tên cũ Công ty X) khởi kiện bị đơn Công ty CP X (tên cũ Công ty Cổ phần Ô), yêu cầu hủy hợp đồng thuê lại đất và thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất mà các bên đã ký kết. Đây là vụ án “Tranh chấp về hợp đồng thuê lại đất, thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất” giữa các doanh nghiệp có đăng ký kinh doanh. Bị đơn có trụ sở đặt tại Lô B KCN T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 227 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cùng những tài liệu, chứng cứ kèm theo nhận thấy:*

Đối với Hợp đồng số 24/HĐ/TLĐ.KCN ký kết ngày 01/11/2004 giữa Công ty X với Công ty Cổ phần Ô. Hợp đồng số 125/HĐ/TLĐ.KCN về việc cho thuê lại đất và yêu cầu thanh toán tiền thuê đất, thấy rằng nhận định của cấp sơ thẩm phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án là có căn cứ, các đương sự không kháng cáo nên không xem xét lại.

[4] *Về yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng đối với phần tài sản trên đất.* Cấp sơ thẩm nhận định đối với tài sản trên diện tích đất này nguyên đơn không yêu cầu tranh chấp và bị đơn không có yêu cầu phản tố. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng không có yêu cầu độc lập theo đúng quy định tố tụng nên không đặt ra xem xét giải quyết nên được tách ra giải quyết thành vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu theo quy định là phù hợp. Do đó Ngân hàng kháng cáo đối với yêu cầu

này cấp phúc thẩm không thể xem xét, vì vậy không có cơ sở để xem xét yêu cầu kháng của ngân hàng. Bản án sơ thẩm xử là có căn cứ được giữ nguyên.

[5] Đối với các vấn đề khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên.

[6] Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ: nguyên đơn đã nộp số tiền đo đạc thẩm định tại chỗ, lấy trích đo địa chính tổng số tiền là 13.280.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải trả lại nguyên đơn chi phí này.

[7] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Do bị đơn phải có trách nhiệm trả nợ theo yêu cầu của nguyên đơn nên phải chịu án phí theo giá ngạch theo quy định pháp luật. Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[8] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do kháng cáo của Ngân hàng không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo qui định.

Nhận xét và đề nghị của kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.
- Nghị quyết số 326/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:

- Về hình thức: Chấp nhận đơn kháng cáo hợp lệ của Ngân hàng TMCP Q.
- Về nội dung: Không chấp yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Hủy bỏ toàn bộ phần còn lại của Hợp đồng số 125 HĐ/TLĐ.KCN ký kết ngày 18/10/2006 giữa Công ty X (nay là Công ty Cổ phần X) và Công ty Cổ phần Ô (nay là Công ty Cổ phần X), về việc cho thuê lại Lô 2-9 & 2-10, khu công nghiệp T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

2. Buộc Công ty Cổ phần X phải giao cho Công ty Cổ phần X diện tích đất 48.418,1m², tại thửa 1, loại đất SKK, theo Trích đo địa chính số 88/TTKTTNMT ngày 24/12/2021 của Trung tâm K1, Sở T3 tường thành phố Cần Thơ.

3. Buộc Công ty Cổ phần X phải thanh toán cho Công ty Cổ phần X tiền thuê lại đất & tiền phí cơ sở hạ tầng còn thiếu tính đến ngày 29/5/2023 với tổng số tiền là

9.015.511.066 đồng (Chín tỷ, không trăm mười lăm triệu, năm trăm mười một ngàn, sáu mươi sáu đồng). (Trong đó, tiền thuê lại đất là 5.173.460.848 đồng, tiền phí cơ sở hạ tầng là 3.842.050.218 đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải trả tiền lãi trên số tiền chậm trả đó theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

(Đính kèm Trích đo địa chính số 88/TTKTTNMT ngày 24/12/2021 của Trung tâm K1, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

4. Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ: Công ty Cổ phần X phải trả lại Công ty Cổ phần X tiền đo đạc thẩm định tại chỗ là 13.820.000 đồng.

5. Về án phí vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty Cổ phần X phải nộp số tiền án phí vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm làm tròn số là: 117.016.000 đồng án phí sơ thẩm.

Công ty Cổ phần X được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.595.000 đồng theo biên lai thu số 011506 ngày 03/02/2021 của Chi cục thi hành án Dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

6. Về án phí vụ án kinh doanh thương mại phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Q phải nộp 2.000.000 đồng, chuyển số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0003696 ngày 13/7/2023 của Chi cục THA dân sự quận Ô Môn thành phố C thành án phí (nộp xong).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 26/12/2023).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,7a,7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- Chi cục THADS Q. Ô Môn;
- TAND Q. Ô Môn
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phan Thị Hồng Dung