

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 352/2023/DS-PT
Ngày 28-8-2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
thuê và tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Ngọc Mai;
Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Hoài Thu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thị Nga – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 210/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất thuê và tài sản gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 293/2023/QĐPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 355/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4; địa chỉ: khu phố D, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Việt H, sinh năm 1977; địa chỉ: số B T, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số E Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/8/2023), có mặt.

- **Bị đơn:** Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q; địa chỉ: khu phố D, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Phạm Thị L, sinh năm: 1962; địa chỉ: số H, đường số B, khu tái định cư C, tổ B, khu phố C, phường C, thành phố

T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/11/2012, ngày 27/01/2016 và ngày 09/4/2018), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân tỉnh B; trụ sở: tầng 16, tháp B, Tòa nhà T hành chính tỉnh Bình Dương, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Trần Khắc N, sinh năm 1966, địa chỉ: xóm E, thôn Đ, xã C, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh, vắng mặt;

2. Ông Trần Văn T, sinh năm 1953, địa chỉ: số F, đường L, thôn Đ, xã C, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh, vắng mặt;

3. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1976, địa chỉ: thôn D, xã D, huyện Đ, Thành phố Hà Nội; chỗ ở hiện nay: khu phố D, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt;

4. Ông Trần Đức C, sinh năm 1976, địa chỉ: xóm F, khu phố Đ, xã C, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 11/2023/QĐ-VKS-DS ngày 22 tháng 5 năm 2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4 (sau đây viết tắt là Công ty T4) trình bày:

Ông Trần Văn Q, ông Trần Văn Q1 là anh em cùng cha khác mẹ. Ông Trần Văn T, ông Trần Khắc N là anh rể của ông Q, ông Q1; ông Trần Đức C người cùng làng. Các ông đều là người Bắc Ninh và gia đình có truyền thống làm ăn trong lĩnh vực tái chế thép. Khoảng năm 2004, các ông bàn bạc với nhau về việc vào miền N tìm mua đất để đặt cơ sở làm ăn.

Năm 2004, ông C thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Châu Ký T2 thửa đất số 250, tờ bản đồ số 25, diện tích 11.352m². Sau khi đặt cọc cho ông T2, ông C rủ ông Trần Văn Q1 cùng mua: Ông Q1 mua ½ thửa đất bên phải, ông C mua ½ thửa đất bên trái. Sau đó ít ngày, ông C thỏa thuận bán cho ông Q ½ thửa đất bên trái mà ông C dự định mua. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các ông: Quyết, C và Q1 cùng đến Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) xã T (nay là phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương). Ông Q đưa tiền mặt cho ông C, ông Q1 để giao cho người bán, đây là nguồn tiền của cá nhân ông Q. Như vậy, người mua đất của ông T2 là ông Q và ông Q1; phần mỗi người mua là riêng biệt (chỉ chung 01 thửa đất). Sau khi nhận chuyển nhượng thì phần đất thuộc về bên nào bên đó sử dụng, có cắm mốc, xây dựng hàng rào bằng tường gạch block. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất, Công ty Trách

nhiệm hữu hạn Q (sau đây viết tắt là Công ty Q) đã được thành lập, có tư cách pháp nhân nên ông Q để cho Công ty Q đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các thủ tục đưa vào hoạt động sản xuất kinh doanh. Do là anh em trong gia đình và có mối quan hệ làm ăn thân thiết nên giữa ông Q và ông Q1 không làm văn bản về việc ông Q và ông Q1 mỗi người bỏ tiền ra mua $\frac{1}{2}$ thửa đất. Tuy nhiên, việc này ông C, ông N, ông T... đều biết. Thời điểm này giữa ông Q1 và ông Q chưa phát sinh mâu thuẫn.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông T2, ông Q đầu tư xây dựng nhà xưởng, mua sắm và lắp đặt máy móc, thiết bị phục vụ cho hoạt động kinh doanh thép trên diện tích đất nhận chuyển nhượng (nay đo đạc thực tế là 5.019,4m²). Việc kinh doanh của ông Q hoàn toàn độc lập với Công ty Q về nguồn vốn, cơ sở vật chất, máy móc; vốn đầu tư thành lập doanh nghiệp là của cá nhân ông Q. Thời điểm này chủ trương của tỉnh Bình Dương không cấp phép đối với cơ sở kinh doanh sắt thép tái chế nên ông Q không xin thành lập được công ty. Do đó, mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của ông Q đều phải nhờ Công ty Q xuất hóa đơn. Khi ông Q mua sắm máy móc, thiết bị cho công ty của mình cũng phải yêu cầu bên bán xuất hóa đơn cho Công ty Q.

Công ty Q được thành lập vào ngày 24/5/2004, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4602001071 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B cấp, vốn điều lệ là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), với 03 thành viên góp vốn là:

- Ông Trần Văn Q1: tỷ lệ vốn góp 45% là 900.000.000 đồng,
- Ông Trần Văn T: tỷ lệ vốn góp 35% là 700.000.000 đồng,
- Ông Trần Khắc N: tỷ lệ vốn góp 20% là 400.000.000 đồng.

Nhằm hợp thức hóa về mặt thủ tục pháp lý cho việc chia tách doanh nghiệp để công ty của ông Q cũng có tư cách pháp nhân, Công ty Q đã xin đăng ký thay đổi lần 1 vào ngày 04/5/2006 do thành viên góp vốn ông Trần Khắc N chuyển nhượng cho ông Trần Văn Q. Thành viên góp vốn thay đổi là:

- Ông Trần Văn Q1: tỷ lệ vốn góp 45% là 900.000.000 đồng,
- Ông Trần Văn T: tỷ lệ vốn góp 35% là 700.000.000 đồng,
- Ông Trần Văn Q tỷ lệ vốn góp 20% là 400.000.000 đồng.

Đây chỉ là hình thức nhằm hợp thức hóa thủ tục pháp lý, còn trên thực tế không có việc ông Q thanh toán 400.000.000 đồng cho ông N hay nộp vào Công ty Q 400.000.000 đồng để góp vốn.

Để hợp thức hóa việc chia tách doanh nghiệp, Công ty Q lập biên bản họp Hội đồng thành viên về nội dung tách doanh nghiệp ngày 15/6/2007 và nộp hồ sơ yêu cầu chia tách doanh nghiệp. Công ty T4 được thành lập trên cơ sở tách ra từ Công ty Q theo Biên bản họp Hội đồng thành viên Công ty Q số 01/2007/BB-QQ ngày 15/6/2007; Quyết định về việc tách công ty số 03-07/QĐ-QQ ngày 17/6/2007. Công ty T4 được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công

ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên số 4602002941, đăng ký lần đầu ngày 10/8/2007 và Giấy chứng nhận đăng ký thuế ngày 21/8/2007.

Ông **Trần Văn Q** xác nhận bản thân tự nguyện ký Biên bản họp Hội đồng thành viên ngày 15/6/2007. Thời điểm ký, ông **Q** nhận thức các văn bản trên chỉ là thủ tục để tách doanh nghiệp cho cơ sở kinh doanh của ông **Q** có tư cách pháp nhân để hoạt động độc lập. Các văn bản ông **Q** đã ký tại hồ sơ chia tách doanh nghiệp không có ý nghĩa xác định quyền sở hữu đối với các tài sản được nêu trong văn bản đó.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ngày 10/8/2007, **Công ty T4** có 02 thành viên là ông **Q1** (33,33% vốn góp) và ông **Q** (66,67% vốn góp). Thực tế hoàn toàn không có việc ông **Q1** góp vốn thành lập **Công ty T4**. Vấn đề này cũng chỉ là hình thức để hợp thức hóa thủ tục như nguyên đơn đã trình bày trên.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp **Công ty T4**, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 07/9/2007 có 02 thành viên là ông **Q** và ông **Trần Đức T3**. Ông **Trần Đức T3** cũng là người trong gia đình, ông **T3** là cháu ruột của ông **Q**, gọi ông **Q** bằng cậu. Khi ông **T3** từ quê vào, ông **T3** xin góp vốn hùn hạp làm ăn, ông **Q** đồng ý cho ông **T3** góp 20% là 400.000.000 đồng. Ông **T3** góp vốn bằng tiền mặt, số tiền này đã đưa vào nhập nguyên liệu sản xuất. Ông **T3** vào **miền N** làm ăn sau khi ông **Q** đã mua đất của ông **T2** nên ông **T3** không góp tiền để nhận chuyển nhượng đất. Từ khoảng năm 2011, ông **T3** không làm ăn chung với ông **Q** nữa mà về quê kinh doanh riêng. Hiện ông **T3** vẫn còn 20% vốn góp tại **Công ty T4**.

Ông **Q1** chỉ là thành viên góp vốn để hợp thức hóa nên khi thay đổi thành viên, **Công ty T4** hay cá nhân ông **Trần Đức T3** đều không thanh toán cho ông **Q1** 33,33% vốn góp.

Nhà xưởng, máy móc, thiết bị sản xuất của **Công ty T4** nằm trên diện tích $\frac{1}{2}$ thửa đất số 250, tờ bản đồ số 27 được **UBND tỉnh B** cấp ngày 25/01/2005 và thuộc Hợp đồng thuê đất số 881 ngày 13/5/2005 diện tích 9.099,7m² giữa **Công ty Q** với **UBND tỉnh B**. Năm 2009, **Công ty Q** tiến hành tách doanh nghiệp lần thứ 2 thành 02 công ty là: **Công ty Q** và **Công ty TNHH T6**.

Để đảm bảo không xảy ra tranh chấp sau này, giữa ba công ty: **T**, **Thu P** và **Quyên Quyên** thỏa thuận bổ sung vào bản Điều lệ **Công ty Q** năm 2009 nội dung tại Điều 30: Về mặt luật pháp, **C1** là đại diện ký kết hợp đồng thuê đất với **Ủy ban nhân dân tỉnh B** với tất cả 15.263,4m², nhưng trên thực tế: **Công ty T4** có $\frac{1}{2}$ phần vốn góp của thửa đất số 250, tờ bản đồ số 27, diện tích 9.099,7m² được **UBND tỉnh B** cấp ngày 25/01/2005; **Công ty T6** có 4.200m² diện tích đất (tiền chuyển nhượng, đền bù đất cho người dân, nộp tiền thuê đất hàng năm...) tại thửa số 453, tờ bản đồ số 27, diện tích 6.163,7m² được **UBND tỉnh B** cấp ngày 21/10/2004.

Sau một thời gian, **Công ty Q** thực hiện thủ tục tách quyền sử dụng đất cho **Công ty T6** vào năm 2011. **Công ty T4** cũng có nhu cầu thực hiện thủ tục để

điều chỉnh và tách thửa đất nhưng Công ty Q vẫn cố tình né tránh và không thực hiện theo cam kết.

Ông Q xác định diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế là 5.019,4m² là tài sản do ông Q đầu tư để thành lập doanh nghiệp; quyền sử dụng đất tranh chấp, nhà xưởng, máy móc, các tài sản gắn liền với đất tranh chấp là tài sản của Công ty T4.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông Q1 đại diện Công ty Q ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với UBND tỉnh B: Hợp đồng thuê đất số 881 ngày 13/5/2005, diện tích 9.099,7m². Đây là diện tích đất ông Q, ông Q1 mua của ông Châu Ký T2 (đã trình bày). Ông Q1, ông Q không có lập văn bản về việc ông Q để Công ty Q đứng tên đối với diện tích đất ông Q nhận chuyển nhượng của ông T2.

Ngoài ra, Công ty Q còn ký với UBND tỉnh B Hợp đồng thuê đất số 882 ngày 13/5/2005, diện tích 6.163,7m². Tổng diện tích thuê là 15.263,4m². Năm 2009, khi chia tách doanh nghiệp thành Công ty Q và Công ty T6 thì đã tách 4.200m² cho Công ty T6.

Công ty T4 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- + Buộc Công ty Q phải trả lại phần diện tích đất theo đo đạc thực tế 5.019,4m² thuộc thửa số 837 (số thửa cũ 250), tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khu phố D, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 560283, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/4/2011;

- + Yêu cầu công nhận Công ty T4 có quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 5.019,4m²;

- + Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 560283, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/4/2011 và thực hiện các thủ tục chia tách quyền sử dụng đất cho Công ty T4 để Công ty T4 trực tiếp ký hợp đồng thuê đất với UBND tỉnh B.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Tất cả các thủ tục, các biên bản thể hiện tại hồ sơ chia tách doanh nghiệp chỉ là hình thức nhằm hợp thức hóa để thực hiện việc chia tách Công ty T4 vào năm 2007 theo quy định của pháp luật. Thực tế những tài sản bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại là tài sản của nguyên đơn (nguồn gốc tài sản được mua từ vốn đầu tư ban đầu của nguyên đơn như đã trình bày), không phải của bị đơn. Vấn đề này đã được chính người đại diện theo pháp luật của bị đơn thừa nhận tại Văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề ngày 07/3/2012.

Về việc ông Q1 cho rằng ông Q có xin ông Q1 được tiếp tục hoạt động kinh doanh trên đất thuê nên ông Q1 đồng ý cho Công ty T4 tạm thời mượn đất, mượn khoảng 160m² nhà ở cấp 4, 01 nhà bảo vệ khoảng 20m², nhà kho khoảng 50m² và khoảng 2.300m² nhà xưởng để tiếp tục sản xuất; đồng thời giao cho

Công ty T4 các tài sản gồm: 01 trạm hạ thế có giá trị 399.292.000 đồng và 02 máy nấu thép trung tần có giá trị 585.060.000 đồng là hoàn toàn không có trên thực tế vì tất cả các tài sản trên là do ông Q bỏ tiền ra để đầu tư, mua sắm và xây dựng. Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ, nguyên đơn Công ty T4 không chấp nhận.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Công ty Q được thành lập vào ngày 24/5/2004, Giấy phép số 4602001071 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B cấp, vốn điều lệ là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) với 03 thành viên góp vốn là: ông Trần Văn Q1 (tỷ lệ vốn góp 45% là 900.000.000 đồng), ông Trần Văn T (tỷ lệ vốn góp 35% là 700.000.000 đồng) và ông Trần Khắc N (tỷ lệ vốn góp 20% là 400.000.000 đồng).

Quyền sử dụng đất Công ty Q đang quản lý, sử dụng là do ông Trần Văn Q1 ký hợp đồng thuê với UBND tỉnh B bằng 02 hợp đồng thuê đất: Hợp đồng thuê đất số 881 ngày 13/5/2005 diện tích 9.099,7m² và Hợp đồng thuê đất số 882 ngày 13/5/2005, diện tích 6.163,7m². Tổng diện tích đất thuê là 15.263,4m², nay còn khoảng 11.063,4m² (do đã tách cho Công ty T6 4.200m²).

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 1 vào ngày 04/5/2006 do thành viên góp vốn Trần Khắc N chuyển nhượng cho ông Trần Văn Q, thành viên góp vốn thay đổi là: ông Trần Văn Q1 (tỷ lệ vốn góp 45% là 900.000.000 đồng), ông Trần Văn T (tỷ lệ vốn góp 35% là 700.000.000 đồng), ông Trần Văn Q (tỷ lệ vốn góp 20% là 400.000.000 đồng).

Năm 2007, Công ty Q tách doanh nghiệp thành 02 doanh nghiệp là Công ty Q và Công ty T4. Việc tách doanh nghiệp dựa trên cơ sở hợp Hội đồng thành viên được thể hiện bằng Biên bản họp Hội đồng thành viên số 01-07/BB-QQ ngày 15/6/2007 về việc tách doanh nghiệp và tách tài sản thuộc sở hữu của Công ty Q cho Công ty T4, theo đó chi thông nhất tách một phần tài sản thuộc sở hữu của Công ty Q cho Công ty T4 kể từ ngày Công ty T4 được Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Tổng số vốn được chuyển cho Công ty T4 là 600.000.000 đồng, trong đó: ông Trần Văn Q1 sở hữu 200.000.000 đồng (33,33% vốn góp) và ông Trần Văn Q là 400.000.000 đồng (66,67% vốn góp). Do Công ty T4 không có địa chỉ trụ sở để hoạt động nên đã phải thỏa thuận mượn của Công ty Q 50m² nhà để xin giấy phép hoạt động, điều này được thể hiện bằng Văn bản thỏa thuận mượn văn phòng ngày 22/6/2007.

Do ông Q1 và ông Q là anh em ruột nên sau khi có giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và trụ sở hoạt động, người đại diện theo pháp luật của Công ty T4 là ông Q (Giám đốc) có xin ông Q1 được tiếp tục hoạt động kinh doanh trên đất thuê của Công ty Q nên ông Q1 đồng ý cho Công ty T4 tạm thời mượn đất và mượn khoảng 160m² nhà ở cấp 4, 01 nhà bảo vệ khoảng 20m², nhà kho khoảng 50m² và khoảng 2.300m² nhà xưởng để tiếp tục sản xuất. Đồng thời, Công ty Q chuyển giao cho Công ty T4 các tài sản:

- 01 trạm hạ thế có giá trị 388.292.000 đồng (theo Hóa đơn số 0020676 ngày 09/9/2005);

- 02 máy nấu thép trung tần S-M-T Trung Quốc, ký hiệu JP 7-600.KGW-1000 có giá trị 585.060.000 đồng.

Như vậy, tổng số tài sản mà Công ty Q đã giao cho Công ty T4 là: $(388.292.000 \text{ đồng} + 585.060.000 \text{ đồng}) = 973.352.000 \text{ đồng}$, số dư so với số vốn chia tách doanh nghiệp là: $(973.352.000 \text{ đồng} - 600.000.000 \text{ đồng}) = 373.352.000 \text{ đồng}$.

Trong khi thỏa thuận tách doanh nghiệp, các bên không thỏa thuận tách quyền sử dụng đất thuê, mà chỉ thỏa thuận tách tài sản thuộc sở hữu của Công ty, với số tiền cụ thể là 600.000.000 đồng. Công ty Q đã chuyển giao trạm hạ thế, máy nấu thép cho Công ty T4 có giá trị lớn hơn so với số tiền cần phải tách.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty T4, bị đơn Công ty Q không đồng ý vì không có căn cứ.

Ngày 18/01/2016, bị đơn Công ty Q có đơn yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án buộc Công ty T4 phải:

- Di dời tài sản, máy móc thiết bị để trả lại 4.500m² đất thuộc quyền sử dụng đất thuê cho Công ty Q.

- Trả lại cho Công ty Q các tài sản sau:

+ Nhà văn phòng và nhà bảo vệ, diện tích khoảng 70m², giá trị tạm tính khoảng 50.000.000 đồng;

+ Nhà ở cấp 4, diện tích khoảng 160m², giá trị tạm tính khoảng 150.000.000 đồng;

+ Nhà kho, diện tích khoảng 50m², giá trị tạm tính khoảng 40.000.000 đồng;

+ Nhà xưởng, diện tích khoảng 2.300m², giá trị tạm tính khoảng 400.000.000 đồng;

- Trả lại số tiền đã nhận tài sản dư ra là 373.352.000 đồng (ba trăm bảy mươi ba triệu ba trăm năm mươi hai nghìn đồng).

Tổng giá trị tài sản mà Công ty Q yêu cầu Tòa án buộc Công ty T4 phải trả tạm tính khoảng 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân tỉnh B trình bày:

- Về vấn đề diện tích đất thực tế lớn hơn so với diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất do Văn phòng Đ thực hiện ngày 10/11/2015 trên cơ sở đo đạc hiện trạng theo sự chỉ ranh của đương sự có sự chứng kiến của các thành phần theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/8/2015 do Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát lập, diện tích là 8.245,4m² (trong đó diện tích đất thuộc hành lang

an toàn đường bộ là 266,6m², diện tích đất còn lại là 7.978,8m²). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 560283, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/4/2011, diện tích là 7.788,8m² theo Bản trích lục địa chính do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Văn phòng Đ) thực hiện ngày 04/3/2011. Như vậy, diện tích đo đạc theo hiện trạng lớn hơn diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là 456,6m², diện tích chênh lệch tăng này thuộc hành lang lộ giới cũ và hành lang an toàn đường bộ mới.

- Về vấn đề tách thửa: Công ty Q được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, do đó phải thực hiện đúng theo hợp đồng thuê đất, Công ty Q không có các quyền như chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất. Ngoài ra, trường hợp doanh nghiệp đang sử dụng đất thực hiện chia, tách doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì việc sử dụng đất được thực hiện theo quy định chia, tách tại Điều 9 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ T7. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát căn cứ vào hồ sơ và quy định của pháp luật để giải quyết theo đúng quy định.

Người làm chứng:

1. Ông Trần Văn T trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 29/01/2021: Ông T có góp vốn thành lập Công ty Q, đến nay ông T đã rút vốn. Thời gian đã lâu, ông T không nhớ cụ thể nội dung sự việc. Ông T trình bày ý kiến nhưng từ chối ký tên vào biên bản lấy lời khai.

2. Ông Trần Khắc N trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 29/01/2021: Ông N có góp vốn thành lập Công ty Q. Đến nay ông N đã rút vốn khỏi Công ty Q.

3. Bà Trần Thị T1 trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 14/11/2022: Bà T1 là cháu gái ruột của ông Q1 và ông Q. Bà T1 là con gái của ông Trần Văn T. Ông T và bà T1 có cùng góp vốn vào thành lập Công ty Q nhưng bà T1 để cho ông T đứng tên là thành viên góp vốn. Năm 2009, ông Trần Văn T tách ra khỏi Công ty Q, doanh nghiệp tách ra là Công ty T6 và ông T chuyển toàn bộ vốn góp cho bà T1 và Trần Văn H1 (em ruột bà T1), bà T1 là người đại diện theo pháp luật của Công ty T6. Khi tách Công ty T6 ra khỏi Công ty Q đã tách luôn quyền sử dụng đất, hiện nay Công ty T6 trực tiếp ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với UBND tỉnh B, diện tích thuê là 4.200m².

Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất thuê giữa Công ty T4 và Công ty Q: Do có mối quan hệ gia đình, cùng hợp tác làm ăn chung nên bà T1 biết rõ nguồn gốc đất tranh chấp giữa hai Công ty như sau: Ngay từ đầu, ông Q và ông Q1 cùng mua 01 thửa đất của ông Châu Ký T2, trong đó mỗi bên góp ½ số tiền mua đất. Do thời điểm đó tỉnh Bình Dương có chủ trương không cấp giấy đăng ký kinh doanh cho doanh nghiệp trong lĩnh vực sắt thép nữa nên ông Q không xin được giấy phép thành lập doanh nghiệp, ông Q và ông Q1 thống nhất thỏa thuận để Công ty Q đứng tên trên toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng và thực hiện các thủ tục về mặt pháp lý theo quy định. Do là anh em trong gia đình nên

tin tưởng nhau, không có làm văn bản thỏa thuận. Sau khi thanh toán tiền đất cho ông T2 xong thì đất của Công ty nào Công ty đó sử dụng, có xây dựng tường rào bằng gạch xác định ranh giới. Cho đến nay, hai Công ty T4, Quyền Q2 đều sử dụng đất theo ranh giới xác định từ đầu, không có tranh chấp gì về việc sử dụng đất trên thực tế.

Về tài sản: Tất cả các tài sản có trên đất tranh chấp đều do ông Q bỏ tiền đầu tư, xây dựng và mua sắm máy móc ngay từ khi nhận chuyển nhượng đất từ ông T2. Khi tách doanh nghiệp và có tư cách pháp nhân là Công ty T4 thì Công ty T4 hoạt động sản xuất kinh doanh trên diện tích đất ông Q đã mua của ông T2 và đầu tư xây dựng, mua sắm máy móc thiết bị trước đó từ năm 2005.

Thực tế thì doanh nghiệp do ông Q bỏ tiền đầu tư, thành lập đã hoạt động từ năm 2005 và hoàn toàn độc lập về mặt tài sản (vốn, quyền sử dụng đất, máy móc, nhà xưởng...) với Công ty Q. Đến năm 2007, Công ty T4 có giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là thủ tục về mặt pháp lý chứ không phải đến năm 2007 thì doanh nghiệp do ông Q bỏ vốn đầu tư mới được thành lập và đưa vào hoạt động.

Khi tách doanh nghiệp năm 2007 thành Công ty Q và Công ty T4, hồ sơ tách doanh nghiệp thể hiện tách 600.000.000 đồng vốn góp từ Công ty Q chuyển sang Công ty T4: Đây là hình thức nhằm hợp thức hóa việc tách doanh nghiệp, trên thực tế Công ty Q không chuyển giao khoản tiền hay tài sản nào cho Công ty T4.

Đối với tranh chấp giữa Công ty T4 và Công ty Q, bà T1 không có ý kiến vì bà là cháu ruột của ông Q và ông Q1.

4. Ông Trần Đức C trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 02/11/2022: Ông C có quan hệ quen biết với ông Q1, ông Q.

Năm 2004, ông C thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Châu Ký T2 thửa đất số 250, tờ bản đồ số 25, diện tích 11.352m². Giá chuyển nhượng là 720.000.000 đồng nhưng trên giấy tờ ghi là 715.000.000 đồng, đặt cọc 100.000.000 đồng. Hiện ông C không còn giấy đặt cọc để cung cấp cho Tòa án. Ông T2 có viết “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đưa cho ông C nhưng cả hai bên đều chưa ký tên.

Sau khi đặt cọc cho ông T2, ông C không có khả năng trả đủ tiền cho ông T2 nên có thỏa thuận với ông Trần Văn Q1: Ông Q1 mua ½ thửa đất bên phải, ông C mua ½ thửa đất bên trái, số tiền ông Q1 phải trả cho ông T2 là 360.000.000 đồng. Hai ngày sau, ông C thỏa thuận bán cho ông Q ½ thửa đất còn lại với giá 500.000.000 đồng. Ông Q1, ông Q và ông C thống nhất với nhau là để cho Công ty Q có tư cách pháp nhân đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T2 để Công ty D thực hiện các thủ tục hoạt động sản xuất kinh doanh.

Ông Q1, ông Q, ông C, ông T2 và 01 người nhà của ông T2 cùng nhau giao nhận tiền tại UBND xã T. Trước đó, ông Q đã đưa cho ông C 500.000.000 đồng. Ông C đưa cho ông Q1 260.000.000 đồng, ông Q1 bỏ ra 360.000.000,

tổng cộng là 620.000.000 đồng để giao cho ông T2, sau đó ông T2 cho lại ông C 5.000.000 đồng. Việc ông Q giao tiền cho ông C, ông C giao tiền cho ông Q đều không làm giấy tờ do các bên có mối quan hệ gia đình, làm ăn thân thiết với nhau. Giữa ông Q1 và ông Q có lập với nhau văn bản thỏa thuận về việc để Công ty Q đứng tên trên toàn bộ thửa đất 250, tờ bản đồ số 27 hay không, ông C không rõ.

Đối với tranh chấp giữa Công ty T4 và Công ty Q, ông C không có ý kiến. Ông C xác nhận ½ diện tích thửa đất 250, tờ bản đồ số 27 là do ông C bán cho cá nhân ông Trần Văn Q.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

+ Nguyên đơn xác định bản chất của việc tranh chấp hiện nay là tranh chấp quyền sử dụng đất thuê, không phải tranh chấp về việc chia tách doanh nghiệp. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận Công ty T4 có quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 5.019,4m² đang tranh chấp.

+ Hiện nay, Công ty T4 trực tiếp quản lý, sử dụng đất tranh chấp nên không cần thiết yêu cầu Tòa án buộc Công ty Q trả đất, nguyên đơn rút lại yêu cầu này.

+ Nguyên đơn cũng rút lại yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện các thủ tục chia tách quyền sử dụng đất. Đây là thủ tục hành chính của cơ quan quản lý đất đai, sau khi án có hiệu lực thi hành, Công ty T4 sẽ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

+ Bị đơn rút lại yêu cầu phản tố: Buộc Công ty T4 trả lại số tiền đã nhận tài sản dư khi chia tách doanh nghiệp là 373.352.000 đồng.

+ Bị đơn giữ nguyên yêu cầu buộc Công ty T4 di dời tài sản, máy móc thiết bị ra khỏi diện tích đất tranh chấp; buộc Công ty T4 trả lại các nhà xưởng, nhà văn phòng, nhà cấp 4, nhà kho cho Công ty Q. Qua kiểm tra hiện trạng, phần lớn các công trình này đã xuống cấp, hư hỏng, bị đơn đồng ý nhận lại các công trình xây dựng gắn liền với đất như hiện trạng, không yêu cầu bồi thường giá trị hư hỏng, khấu hao.

+ Bị đơn hoàn toàn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đây là vụ án tranh chấp giữa 2 doanh nghiệp, đã là doanh nghiệp thì họ đều phải tuân thủ luật doanh nghiệp, hoạt động dựa vào Điều lệ, quyền quyết định cao nhất là của Hội đồng thành viên. Nguyên nhân trực tiếp dẫn đến việc tranh chấp là từ việc tách doanh nghiệp, có hay không có việc hai bên thỏa thuận tách quyền sử dụng đất? Ban đầu nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty Q tách đất cho Công ty T4, việc tách quyền sử dụng đất không thuộc thẩm quyền của Tòa án, và Công ty Q không có thẩm quyền tách đất cho Công ty T4. Hiện nay Công ty Q đang thuê đất của UBND tỉnh B, trả tiền hàng năm. Vì người đại diện

theo pháp luật của hai doanh nghiệp là hai anh em ruột nên khi chia tách doanh nghiệp, để tạo điều kiện cho Công ty T4 làm ăn, Công ty Q đã cho Công ty T4 hoạt động sản xuất kinh doanh trên diện tích đất của Công ty Q, Công ty Q còn cho xây tường rào để phân tách rạch ròi hoạt động sản xuất của hai bên. Tranh chấp xuất phát từ việc tách doanh nghiệp, vậy tranh chấp về việc chia tách doanh nghiệp không phải vụ án dân sự mà phải là vụ án kinh doanh thương mại. Tòa án cần xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp mới áp dụng đúng quy định của pháp luật khi giải quyết vụ án.

+ Trong trường hợp Tòa án công nhận diện tích đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn Công ty T4 thì bị đơn Công ty Q không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc Công ty T4 phải trả lại số tiền thuê đất mà Công ty Q đã nộp ngân sách Nhà nước đối với diện tích đất tranh chấp từ trước đến nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4 đối với bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q trả lại cho Công ty TNHH T4 đất có diện tích đất 5.019,4m² thuộc thửa số 837, tờ bản đồ số 27, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 560283 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/4/2011 cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q (kèm theo sơ đồ bản vẽ).

Các đương sự có trách nhiệm thực hiện việc chia tách và kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh B điều chỉnh Hợp đồng thuê đất số 881/HĐ.TĐ ngày 13/5/2005 đối với các đương sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q đối với nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4 về việc “tranh chấp tài sản gắn liền trên đất”.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 137/2019/DS-PT ngày 12 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q.

2. Hủy Bản án sơ thẩm số: 30/2018/DS-ST ngày 29/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4 đối với bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q về việc tranh

chấp quyền sử dụng đất thuê, yêu cầu Tòa án công nhận Công ty TNHH T4 có quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 5.019,4m² thuộc thửa số 837 (số thửa cũ 250), tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khu phố D, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 560283, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/4/2011.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4 về việc tranh chấp tài sản gắn liền với đất thuê.

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4 di dời các tài sản, máy móc, thiết bị sau đây ra khỏi diện tích đất tranh chấp:

+ 01 trạm biến áp 1.600KVA, xuất xứ Việt Nam, hãng sản xuất T9, công suất 1.600KVA;

+ 02 lò nấu thép trung tần xuất xứ Trung Quốc, hãng sản xuất S-more, ký hiệu TP7-600, KGW-1000;

+ Phôi sắt, nguyên liệu, sắt vụn: Không xác định số lượng.

Và các tài sản không gắn liền với đất của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4 hiện đang có trên đất tranh chấp.

- Buộc Công ty TNHH T4 trả cho Công ty Q các tài sản gắn liền với đất:

+ Nhà ở cấp 4, diện tích 162,1m² xây dựng năm 2006; kết cấu: mái tole, tường xây tô; nền gạch men, cột bê tông cốt thép, cửa sắt gắn kiếng, mặt tiền đồ xê nô;

+ Nhà ở cấp 4 + nhà bảo vệ, diện tích 70,4m² xây dựng năm 2006;

+ Nhà xưởng, diện tích 1.639,5m²; kết cấu: nền đất, cột sắt, xà gỗ sắt, mái lợp tole;

+ Nhà ở cho công nhân (02 phòng), kết cấu: mái tole, nền xi măng, tường xây tô, đòn tay gỗ, không có cửa; diện tích 52,95m²;

+ Cổng sắt được xây dựng năm 2005, diện tích 22,31m²; kết cấu: khung sắt, bích tole;

+ 03 trụ cổng sắt được xây dựng năm 2005, có khối lượng 2,1m³; kết cấu: tường gạch xây tô;

3. Đình chỉ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4:

+ Buộc Công ty TNHH Q phải trả lại phần diện tích đất theo đo đạc thực tế 5.019,4m² thuộc thửa số 837 (số thửa cũ 250), tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khu phố D, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 560283, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/4/2011;

+ Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 560283, do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 15/4/2011 và thực hiện các thủ tục chia tách quyền sử dụng đất cho **Công ty TNHH T4** để **Công ty TNHH T4** trực tiếp ký hợp đồng thuê đất với **Ủy ban nhân dân tỉnh B**.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q** đối với **Công ty TNHH T4** về việc yêu cầu Tòa án buộc **Công ty T4** trả lại số tiền đã nhận tài sản dư khi chia tách doanh nghiệp là 373.352.000 đồng (ba trăm bảy mươi ba triệu ba trăm năm mươi hai nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 12/5/2023, nguyên đơn **Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 22/5/2023, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 11/2023/QĐ-VKS-DS theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận 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.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và xác định nếu yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận thì bị đơn tự nguyện hỗ trợ cho nguyên đơn **Công ty T4** giá trị nhà xưởng diện tích 1.639,5m² có kết cấu: nền đất, cột sắt, xà gồ sắt, mái lợp tole; trị giá 275.436.000 đồng (theo Biên bản định giá ngày 02/3/2023).

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Giữ nguyên quan điểm theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 11/2023/QĐ-VKS-DS ngày 22/5/2023 của Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Theo Văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề ngày 07/3/2012 và Biên bản hòa giải ngày 07/3/2012, ông **Trần Văn Q1** xác định hai công ty có khuôn viên riêng biệt, rõ ràng và được phân cách bằng tường rào, đất của công ty nào công ty đó sử dụng; **Công ty Q** chưa bao giờ không thừa nhận phần đất tranh chấp không phải của **Công ty T4**. Đây là sự thừa nhận của bị đơn về quyền quản lý, sử dụng đất của nguyên đơn, là tình tiết không phải chứng minh theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Biên bản hòa giải ngày 07/3/2012, bị đơn cho rằng theo giấy tờ trước đây (Điều lệ của **Công ty Q**) thì **Công ty T4** có một nửa phần đất diện tích 9.099,7m² nhưng đây chỉ là giấy tờ để thành lập công ty. Điều này cho thấy ý kiến của bị đơn hoàn toàn trùng khớp với nội dung Điều 30 Điều lệ năm 2009 của **Công ty Q** mà nguyên

đơn đã cung cấp cho Tòa án. Điều này một lần nữa khẳng định có sự tồn tại của bản Điều lệ Công ty Q năm 2009 ghi nhận sự thỏa thuận về nội dung quyền sử dụng đất của công ty sau khi chia tách tại Điều 30 giữa 3 Công ty T4, Công ty TNHH T6, Công ty Q và thực tế, phần đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của Công ty T4 là có căn cứ. Đồng thời, hiện trạng trên đất tranh chấp có 01 bức tường gạch block kiên cố phân định rõ ràng ranh giới đất, tài sản giữa 02 công ty và trên thực tế, Công ty T4 đã trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp ổn định từ năm 2005 cho đến nay, quá trình sử dụng không ai tranh chấp, cản trở.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cung cấp cuốn Điều lệ Công ty Q năm 2009. Tại Điều 30 (trang 13) của Điều lệ này thể hiện: “Về mặt luật pháp, Công ty Q là đại diện ký kết hợp đồng thuê với UBND tỉnh B với tất cả 15.263,4m², nhưng trên thực tế: Công ty T4 có 2 phần vốn góp của thửa đất số 250, tờ bản đồ 27 có diện tích 9.099,7m² được UBND tỉnh B cấp ngày 25/01/2005; Công ty T6 có 4.200m² diện tích đất (tiền chuyển nhượng, đền bù đất cho người dân, nộp tiền thuê đất hàng năm...) tại thửa số 453, tờ bản đồ 27 có diện tích 6.163,7m² được UBND tỉnh B cấp ngày 21/10/2004. Sau này, Công ty T4 và Công ty T6 có nhu cầu chia quyền sử dụng đất, ký tên trực tiếp thuê quyền sử dụng đất với UBND tỉnh B thì căn cứ theo số liệu trên thực tế mà chia tách.

- + Công ty TNHH T4: 9.099,7m²
- + Công ty TNHH T6: 4.200m²”.

Quá trình xác minh giải quyết vụ án cho thấy: Thực tế Công ty T6 cũng đã được tách 4.200m² đất khi chia tách doanh nghiệp (vào ngày 22/4/2011) như nội dung thể hiện tại Điều 30 của Điều lệ do nguyên đơn cung cấp. Điều này lần nữa khẳng định có sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn về quyền sử dụng đất mà hai bên tranh chấp và có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp quy định tại Điều 105 Luật Đất đai năm 2003.

Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự giải quyết vắng mặt đương sự nêu trên.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát nhận thấy:

[2.1] Công ty Q được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH hai thành viên trở lên đăng ký lần đầu ngày 24/5/2004, gồm có 03 thành viên góp vốn là ông Trần Văn Q1, giá trị phần vốn góp là 900.000.000 đồng, tỷ lệ 45% (chức danh Giám đốc); ông Trần Văn T, giá trị phần vốn góp là 700.000.000 đồng, tỷ lệ 35% và ông Trần Khắc N, giá trị phần vốn góp là 400.000.000 đồng, tỷ lệ 20% (bút lục 272). Đến ngày 01/4/2015, Công ty Q đã đăng ký thay đổi 07 lần, trong đó:

Đăng ký thay đổi lần 1 ngày 04/5/2006, thay đổi thành viên công ty, cụ thể ông Trần Khắc N không còn là thành viên công ty M do ông Trần Văn Q là thành viên công ty với giá trị phần vốn góp là 400.000.000 đồng, tỷ lệ 20% (bút lục 540).

Đăng ký thay đổi lần 2 ngày 17/8/2007, thay đổi vốn điều lệ và thành viên công ty, cụ thể còn hai thành viên là ông Trần Văn Q1, giá trị phần vốn góp là 700.000.000 đồng, tỷ lệ 50% (chức danh Giám đốc) và ông Trần Văn T, giá trị phần vốn góp là 700.000.000 đồng, tỷ lệ 50% (bút lục 541).

Đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 01/4/2015, còn hai thành viên là ông Trần Văn Q1, giá trị phần vốn góp là 2.000.000.000 đồng, tỷ lệ 50% (chức danh Giám đốc) và bà Trần Thị Q3, giá trị phần vốn góp là 2.000.000.000 đồng, tỷ lệ 50% (bút lục 269).

Năm 2009, Công ty Q tiến hành tách doanh nghiệp lần thứ 2 thành Công ty Q và Công ty T6 (tách từ phần vốn góp của ông Trần Văn T cho con gái ông T là Trần Thị T1).

[2.2] Tại Biên bản họp Hội đồng thành viên Công ty Q ngày 15/6/2007 có nội dung: quyết định chia tách Công ty Q thành 02 Công ty là Công ty Q và Công ty T4; một phần tài sản thuộc sở hữu của Công ty Q sẽ được làm thủ tục chuyển sang cho Công ty T4 kể từ ngày Công ty T4 được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, số vốn được chuyển sang Công ty T4 là 600.000.000 đồng, trong đó ông Trần Văn Q1 góp 200.000.000 đồng, ông Trần Văn Q góp 400.000.000 đồng, thời hạn thực hiện việc chia tách từ ngày 01/7/2007; ngoài ra còn ghi nhận về phương án sử dụng lao động, nghĩa vụ về tài sản... (bút lục 277).

Ngày 17/6/2007, Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc Công ty Q ban hành Quyết định (V/v tách công ty) số 03-07/QĐ-QQ tách Công ty T4 (bút lục 276).

Công ty T4 đăng ký thành lập lần đầu ngày 10/8/2007, được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp C2 với hai thành viên gồm ông Trần Văn Q, giá trị vốn góp là 400.000.000 đồng, tỷ lệ 66,67% (chức danh Giám đốc) và ông Trần Văn Q1, giá trị vốn góp là 200.000.000 đồng, tỷ lệ 33,33% (bút lục 274).

Ngày 07/9/2007, Công ty T4 đăng ký thay đổi lần 1, trong đó danh sách thành viên góp vốn gồm ông Trần Văn Q, giá trị vốn góp là 1.600.000.000 đồng, tỷ lệ 80% và ông Trần Đức T3, giá trị vốn góp là 400.000.000 đồng, tỷ lệ 20% (bút lục 507).

[2.3] Căn cứ tài liệu, chứng có trong hồ sơ vụ án thì phần đất tranh chấp có nguồn gốc của hộ ông Châu Ký T2 được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 2390/QSĐĐ/501/QĐUB ngày 01/4/2002 đối với thửa đất số 250, tờ bản đồ số 27, diện tích đất 11.352m² tọa lạc xã T, huyện B.

Ngày 19/8/2004, hộ gia đình ông Châu Ký T2 và Công ty Q (do ông Trần Văn Q1 đại diện) đã ký kết hợp đồng để chuyển nhượng cho Công ty Q diện tích đất 11.352m², thuộc thửa đất số 250, tờ bản đồ số 27, xã T, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 2390/QSĐĐ/501/QĐUB cấp ngày 01/4/2002 cho hộ ông T2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Phòng C3, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 20/8/2004 (bút lục 191-195).

Ngày 13/5/2005, UBND tỉnh B ký hợp đồng cho Công ty Q thuê thửa đất số 250, tờ bản đồ số 27 theo diện tích đo đạc thực tế là 9.099,7m², thời hạn thuê 49 năm kể từ ngày 25/01/2005 theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Và đến ngày 21/01/2005, Công ty Q được UBND tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 250, tờ bản đồ số 27 nêu trên.

Như vậy, thời điểm Công ty Q ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hộ ông Châu K Tài thì ông Trần Văn Q chưa phải là thành viên Công ty Q và Công ty T4 cũng chưa đăng ký thành lập. Đồng thời, nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh lời khai của nguyên đơn về việc thành lập và hoạt động của Công ty T4 trước thời điểm đăng ký doanh nghiệp vào năm 2007.

[2.4] Nguyên đơn cho rằng khi nhận chuyển nhượng thửa đất của hộ ông Châu Ký T2 thì cá nhân ông Trần Văn Q bỏ ra số tiền để nhận chuyển nhượng ½ diện tích thửa đất, phía ông Q1 bỏ ra số tiền để nhận chuyển nhượng ½ diện tích thửa đất còn lại và thống nhất để cho Công ty Q đứng tên nhận chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Q toàn quyền quản lý, sử dụng ½ diện tích của thửa đất nhận chuyển nhượng và đưa vào làm địa điểm hoạt động sản xuất kinh doanh; ranh giới giữa hai phần đất cũng được xác lập rõ ràng. Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ông Q nhận chuyển nhượng ½ thửa đất và nhờ Công ty Q đứng tên dùm. Ngoài ra, người làm chứng là ông Trần Đức C xác định năm 2004, ông C thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Châu Ký T2 thửa đất số 250, tờ bản đồ số 25, diện tích 11.352m² do không có khả năng trả đủ tiền cho ông T2 nên ông C có thỏa thuận với ông Trần Văn Q1 mỗi người mua ½ thửa đất (ông Q1 bên phải, ông C bên trái), sau đó ông C chuyển nhượng lại cho ông Q phần ông C nhận chuyển nhượng với giá 500.000.000 đồng. Ông Q1, ông Q và ông C thống nhất với nhau là để cho Công ty Q có tư cách pháp nhân đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T2 để Công ty D thực hiện các thủ tục hoạt động sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên, ông C không cung cấp được chứng cứ

chứng minh cho lời trình bày của ông C, đồng thời ông C giao nộp 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không ai ký tên (bút lục 849-850). Do đó, không có căn cứ để xác thực lời khai của nguyên đơn và người làm chứng.

Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cung cấp Điều lệ của Công ty Q năm 2009 (bút lục 04-21). Điều lệ này có 16 trang (gồm trang bìa có đóng dấu mộc của Công ty Q ở góc trên bên trái), cuối trang 15 có ghi ngày 22/7/2009 có chữ ký, họ tên của ông Trần Văn Q1 và bà Trần Thị Q3 (thời điểm này Công ty Q có hai thành viên là ông Q1 và bà Q3), các trang còn lại không có chữ ký của ông Q1 và bà Q3; ở các trang số 03, 09, 12, 13, 14, 15 không có dấu đóng lại. Tại Điều 30 của Điều lệ có quy định:

“...Về mặt luật pháp, công ty Q4 Q3 là đại diện ký kết hợp đồng thuê đất với UBND tỉnh B với tất cả 15.263,4m², nhưng trên thực tế: Công ty T4 có ½ phần vốn góp của thửa đất số 250, tờ bản đồ 27 có diện tích 9.099,7m² được UBND tỉnh B cấp ngày 25/01/2005; Công ty T6 có 4.200m² diện tích đất (tiền chuyển nhượng, đền bù đất cho người dân, nộp tiền thuê đất hàng năm...) tại thửa số 453, tờ bản đồ 27 có diện tích 6.163,7m² được UBND tỉnh B cấp ngày 21/10/2004.

Sau này, công ty TNHH T4 và TNHH thép T6 có nhu cầu chia quyền sử dụng đất, ký tên trực tiếp thuê quyền sử dụng đất với UBND tỉnh B thì căn cứ theo số liệu trên thực tế mà chia tách.

- + Công ty TNHH T4: 9.099,7m²
- + Công ty TNHH T6: 4.200m²”.

Quá trình giải quyết tranh chấp, ban đầu tại Văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ngày 07/3/2012 và Biên bản hòa giải ngày 07/3/2012 thì ông Trần Văn Q1 trình bày tại Điều lệ của Công ty TNHH Q thì Công ty TNHH T4 có một nửa của phần đất diện tích 9.099,7m² nhưng đây chỉ là giấy tờ để thành lập Công ty... khi nào nội bộ hai Công ty giải quyết xong các vấn đề phát sinh thì Công ty Q sẽ làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền tách quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH T4; hay “Hoàn toàn không có tranh chấp về đất đai giữa Công ty TNHH T4 với Công ty TNHH Q, hai công ty có khuôn viên riêng biệt, rõ ràng và được phân cách bằng tường rào, đất của công ty nào công ty đó sử dụng... Công ty TNHH Q chúng tôi chưa bao giờ không thừa nhận phần đất trên không phải của Công ty TNHH T4 và chúng tôi cũng không có thẩm quyền để công nhận phần đất 4.500m² nêu trên là của Công ty TNHH T4. Trong việc này chúng tôi thiết nghĩ người có quyền công nhận, cấp quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH T4 chỉ có thể là cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp đất mà cụ thể ở đây là Ủy ban nhân dân tỉnh B...”. Tuy nhiên, sau đó ông Trần Văn Q1 thay đổi lời khai theo “Đơn thay đổi nội dung lời khai” đề ngày 05/5/2023, nội dung: xin thay đổi lời khai trình bày tại Văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ngày 07/3/2012 và biên bản hòa giải ngày 07/3/2012. Ông Q1 trình bày: “Lý do mà khi tách doanh nghiệp Công ty TNHH Q đã cho Công ty TNHH T4 mượn nhà Văn

phòng, nhà xưởng để tiếp tục sản xuất kinh doanh là vì ông Q1 là anh em ruột (cùng cha khác mẹ) với ông Q... Hai công ty cũng không có tranh chấp nhau gì về quyền sử dụng đất thuê, quyền tài sản... Trước khi khởi kiện hai bên cũng không có tranh chấp gì, chưa có cơ quan cấp có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai bao giờ... và đó là lý do ông Q1 có lời khai như vậy vào thời điểm năm 2012”. Ngoài ra, tại Điều lệ của Công ty Q ngày 18/5/2004 không có quy định về phần đất thuê 15.263,4m² của UBND tỉnh B (bút lục 258-267). Tại Điều lệ của Công ty Q ngày 30/7/2009 (bút lục 239-254) có đóng dấu treo của Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B (ở phần cuối đề ngày 20/7/2009 có chữ ký người đại diện theo pháp luật và đóng dấu của Công ty Q và chữ ký của thành viên công ty) cũng không có quy định về phần đất thuê 15.263,4m² của UBND tỉnh B. Và theo Kết luận giám định số 1657/GĐ-PC54 ngày 09/9/2016 của Phòng K1 - Công an tỉnh B và Kết luận giám định số 3775/C54B ngày 20/12/2016 đều không xác định được hình dấu giáp lai (không rõ nội dung) tại trang số 13 trên “Điều lệ Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên theo Luật Doanh nghiệp 2005 - Công ty TNHH Q” đề năm 2009 (ký hiệu A) so với từng hình dấu tròn của Công ty TNHH Q trên 02 tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M2 là có phải do cùng một con dấu đóng ra hay không (bút lục 387-388).

Như vậy, lời khai của ông Q1 không thỏa mãn quy định về chứng cứ theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.5] Đồng thời, tại Biên bản họp Hội đồng thành viên Công ty TNHH Q4 Quyên ngày 15/6/2007 (bút lục 277) và Quyết định (V/v tách công ty) số 03-07/QĐ-QQ ngày 17/6/2007 có sự tham gia đủ các thành viên của Công ty Q gồm ông Trần Văn Q1, ông Trần Văn T và ông Trần Văn Q nhưng nội dung của biên bản này và quyết định đều không đề cập gì đến chia tách quyền sử dụng đất, không xác định rõ từng doanh nghiệp được sử dụng đất sau khi chia, tách như thế nào và quyền, nghĩa vụ sử dụng đất của từng doanh nghiệp sau khi chia, tách. Sau khi chia tách doanh nghiệp, nguyên đơn cũng không khiếu nại, tranh chấp gì với bị đơn về việc sử dụng đất sau khi chia, tách doanh nghiệp. Trong khi quyền sử dụng đất tranh chấp hiện nay đã được UBND tỉnh B cho Công ty Q thuê đất theo Hợp đồng thuê đất số 881 ngày 13/5/2005, diện tích 9.099,7m². Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án này, nguyên đơn xác định không tranh chấp gì về việc chia tách doanh nghiệp theo Luật Doanh nghiệp mà chỉ tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do đó, không có cơ sở để công nhận diện tích đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của Công ty T4 hay cá nhân ông Trần Văn Q.

[2.6] Về tài sản gắn liền với phần đất tranh chấp:

Xét tại Thỏa thuận cho mượn văn phòng ngày 22/6/2007 có nội dung: bên A (Bên cho mượn) là Công ty TNHH Q và bên B (Bên mượn) là Công ty T4 thỏa thuận bên A cho bên B mượn căn nhà tại địa chỉ ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương để làm địa điểm kinh doanh với diện tích 50m²; thời gian mượn 01 năm kể từ ngày 22/6/2007 đến ngày 22/6/2008, sau thời gian trên thì bên A và

bên B sẽ ký hợp đồng thuê chính thức... (bút lục 505). Mặc dù tài liệu này bị đơn cung cấp là bản photo và xác nhận đã thất lạc bản chính nhưng người đại diện theo pháp luật của Công ty T4 là ông Trần Văn Q thừa nhận chữ ký của ông Q. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng thời điểm năm 2005 do chưa có tư cách pháp nhân nên ông Trần Văn Q phải nhờ Công ty Q đứng tên trên các hoá đơn, chứng từ, nhưng nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông Q là người chi tiền để đầu tư, xây dựng nhà xưởng và các công trình trên và thỏa thuận giữa ông Q và Công ty Q. Tuy nhiên, thời điểm này (ngày 22/6/2007), Công ty T4 chưa đăng ký thành lập nhưng đã có Quyết định (V/v tách công ty) số 03-07/QĐ-QQ ngày 17/6/2007. Nguyên đơn không giao nộp được bất kỳ chứng cứ nào chứng minh tài sản trên đất tranh chấp do nguyên đơn xây dựng, đầu tư hay chứng cứ nhờ bị đơn đứng hóa đơn, chứng từ, nhưng phía bị đơn cung cấp được chứng cứ gồm Phiếu chi ngày 20/4/2005, Hóa đơn giá trị gia tăng ngày 19/4/2005, Phiếu chi ngày 17/9/2005 và Hóa đơn giá trị gia tăng ngày 09/9/2005 để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ.

[2.7] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty T4 đối với bị đơn Công ty Q; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Q đối với Công ty T4 về việc tranh chấp tài sản gắn liền với đất thuê; đình chỉ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty T4 và đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Q đối với việc rút các yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố là có cơ sở. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không giao nộp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận. Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát không có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phía nguyên đơn xác định năm 2021 có sửa chữa phần nhà xưởng diện tích 1.639,5m² do đã xuống cấp, hư hao nên bị đơn tự nguyện hỗ trợ cho nguyên đơn giá trị nhà xưởng diện tích 1.639,5m² có kết cấu: nền đất, cột sắt, xà gồ sắt, mái lợp tole theo Biên bản định giá ngày 02/3/2023 là 275.436.000 đồng. Xét thấy đây là sự tự nguyện của bị đơn, không trái pháp luật và có lợi cho nguyên đơn nên cần được ghi nhận. Mặt khác, trong phần quyết định của bản án sơ thẩm ghi ký hiệu 02 lò nấu thép trung “TP7-600” là chưa chính xác mà đúng phải là “JP7-600”. Do đó, cần sửa một phần bản án sơ thẩm theo phân tích nêu trên.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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,

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4.

2. Không chấp nhận kháng nghị theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 11/2023/QĐ-VKS-DS ngày 22/5/2023 của Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương và ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q về việc tự nguyện hỗ trợ cho nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4 giá trị nhà xưởng, cụ thể như sau:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4 đối với bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q về việc tranh chấp quyền sử dụng đất thuê, yêu cầu Tòa án công nhận Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4 có quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 5.019,4m² thuộc thửa số 837 (số thửa cũ 250), tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khu phố D, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 560283, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/4/2011.

3.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4 về việc tranh chấp tài sản gắn liền với đất thuê.

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4 di dời các tài sản, máy móc, thiết bị sau đây ra khỏi diện tích đất tranh chấp:

+ 01 trạm biến áp 1.600KVA, xuất xứ Việt Nam, hãng sản xuất T9, công suất 1.600KVA;

+ 02 lò nấu thép trung tần xuất xứ Trung Quốc, hãng sản xuất S-more, ký hiệu JP7-600, KGW-1000;

+ Phôi sắt, nguyên liệu, sắt vụn: Không xác định số lượng.

Và các tài sản không gắn liền với đất của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4 hiện đang có trên đất tranh chấp.

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4 trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q các tài sản gắn liền với đất:

+ Nhà ở cấp 4, diện tích 162,1m² xây dựng năm 2006; kết cấu: mái tole, tường xây tô; nền gạch men, cột bê tông cốt thép, cửa sắt gắn kiếng, mặt tiền đồ xê nô;

+ Nhà ở cấp 4 + nhà bảo vệ, diện tích 70,4m² xây dựng năm 2006;

+ Nhà xưởng, diện tích 1.639,5m²; kết cấu: nền đất, cột sắt, xà gồ sắt, mái lợp tole;

+ Nhà ở cho công nhân (02 phòng), kết cấu: mái tole, nền xi măng, tường xây tô, đòn tay gỗ, không có cửa; diện tích 52,95m²;

+ Cổng sắt được xây dựng năm 2005, diện tích 22,31m²; kết cấu: khung sắt, bịt tole;

+ 03 trụ cổng sắt được xây dựng năm 2005, có khối lượng 2,1m³; kết cấu: tường gạch xây tô.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4 giá trị nhà xưởng diện tích 1.639,5m² (có kết cấu: nền đất, cột sắt, xà gồ sắt, mái lợp tole) với số tiền là 275.436.000 đồng (hai trăm bảy mươi lăm triệu bốn trăm ba mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3.3. Đình chỉ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4:

+ Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q phải trả lại phần diện tích đất theo đo đạc thực tế 5.019,4m² thuộc thửa số 837 (số thửa cũ 250), tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khu phố D, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 560283, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/4/2011;

+ Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 560283, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/4/2011 và thực hiện các thủ tục chia tách quyền sử dụng đất cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4 để Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4 trực tiếp ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban nhân dân tỉnh B.

3.4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4 về việc yêu cầu Tòa án buộc Công ty T4 trả lại số tiền đã nhận tài sản dư khi chia tách doanh nghiệp là 373.352.000 đồng (ba trăm bảy mươi ba triệu ba trăm năm mươi hai nghìn đồng).

3.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với tranh chấp quyền sử dụng đất.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4 phải chịu 16.643.780 đồng (mười sáu triệu, sáu trăm bốn mươi ba nghìn, bảy trăm tám mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với tranh chấp về tài sản.

Khấu trừ 31.000.000 đồng (ba mươi một triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại các Biên lai thu tiền số 01033, quyền số AA/2010 ngày 09/02/2012; số 0025268, quyền số AA/2016 ngày 09/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, còn lại hoàn trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4 14.056.220 đồng (mười bốn triệu, không trăm năm mươi sáu nghìn, hai trăm hai mươi đồng).

Hoàn trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0008720, quyền số AA/2014 ngày 01/02/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

3.6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và thẩm định giá:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4 phải nộp 24.682.806 đồng (hai mươi bốn triệu, sáu trăm tám mươi hai nghìn, tám trăm lẻ sáu đồng). Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4 đã nộp 17.682.806 đồng, còn phải tiếp tục nộp 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng) để hoàn trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q.

3.7. Về chi phí giám định: Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4 phải chịu chi phí giám định là 1.296.000 đồng (một triệu, hai trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4 phải nộp 1.296.000 đồng (một triệu, hai trăm chín mươi sáu nghìn đồng) để hoàn trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q tạm ứng chi phí giám định đã nộp.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011195 ngày 15/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

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

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 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:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Bến Cát;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- TAND thị xã Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc