

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Số: 124 /2021/DS-PT

Ngày: 06-4-2021

*“V/v: Tranh chấp QSD đất và
tài sản gắn liền với đất”*

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

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đ.M.H

Các Thẩm phán: Ông T.A

Ông Đ.N.L

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông N.T - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân
Thành phố H.N.

Đại diện VKSND Thành phố H.N: Bà Trần Thị Ngoan- Kiểm sát viên.

Ngày 06/04/2021, tại trụ sở TAND Thành phố H.N xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 603/2020/TLPT-DS ngày 17/12/2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 99/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của TAND quận L.B, Thành phố H.N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 24/2021/QĐXX-PT ngày 18/01/2021 của TAND Thành phố H.N, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần thép Th.L. Trụ sở: Số 109 ngõ 53 phố Đức Giang, phường Đức Giang, quận L.B, H.N. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lê Thanh Tùng - Giám đốc. *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Ngọc Khương, theo giấy ủy quyền số: 09/2019/HĐ-UQ ngày 19/3/2019 của giám đốc Công ty cổ phần thép Th.L. Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1 Công ty Cổ phần Kim khí H.N- Vnsteel, trụ sở: Số 20 Tôn Thất Tùng, Đống Đa, H.N. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phạm Công Dũng. *Người đại diện ủy quyền:* Ông Ngô Văn Bình, theo giấy ủy quyền số: 843/UQ-HNS ngày 21/10/2019. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của công ty Cổ phần kim khí H.N là Luật sư Vũ Thị Kiều Anh - Công ty Luật Tâm Anh, Đoàn Luật sư Thành phố H.N. Có mặt.

2.2. Công ty Trách nhiệm hữu hạn thép A.N. Địa chỉ: Số 130 Ngô Gia Tự, phường Đức Giang, quận L.B, H.N. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Ngô Xuân T. *Người đại diện theo ủy quyền là* bà Trần Thị Ngọc Hiếu. Có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. UBND quận L.B. *Đại diện theo pháp luật* là Chủ tịch UBND quận L.B. *Người đại diện theo ủy quyền* là: Ông Nguyễn Mạnh Hà. Theo giấy ủy quyền số: 225/GUQ-2019 ngày 15/8/2019 của Chủ tịch UBND quận L.B. Vắng mặt;

3.2 . UBND phường Đức Giang. *Đại diện theo pháp luật* là Chủ tịch UBND phường Đức Giang. *Người đại diện theo ủy quyền* là bà Vũ Thị Ninh theo giấy ủy quyền số: 320/UBND-UQ ngày 26/7/2019. Vắng mặt;

3.3. Ông Ngô Xuân T, sinh năm 1960. *Người đại diện theo ủy quyền* là bà Trần Thị Ngọc Hiếu và bà Thạch Minh Hằng, theo Giấy ủy quyền số công chứng 118.2020 ngày 15/02/2020. Có mặt.

4. Người kháng cáo:

4.1. Công ty Cổ phần thép Th.L là nguyên đơn, có mặt.

4.2. Công ty CP Kim khí H.N- Vnsteel là bị đơn, có mặt.

4.3. Công ty TNHH Thép A.N là bị đơn, có mặt.

4.4. Ông Ngô Xuân T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Hồ sơ vụ án sơ thẩm:

1. Nguyên đơn trình bày:

Công ty cổ phần thép Th.L (*Sau đây viết tắt là: Công ty thép Th.L*) thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Xí nghiệp gia công chế biến kim khí Đức Giang thuộc Công ty Kim Khí H.N, tiền thân là Xưởng Gia công chế biến kim khí Đức Giang theo các quyết định số: 29/2002/QĐ-BCN ngày 27/6/2002 của Bộ trưởng Bộ Công Nghiệp và quyết định số: 2141/KK-GĐ ngày 30/12/1993 Tổng Giám đốc Tổng Công ty Kim Khí- Bộ Thương mại.

Xưởng gia công chế biến kim khí Đức Giang (*Sau đây viết tắt là: Xưởng gia công Đức Giang*) được UBND thị trấn Đức Giang chuyển nhượng cho thửa đất (*Theo trích lục bản đồ ngày 20/9/1989 là thửa số 03, tờ bản đồ số 02; theo bản đồ năm 1993 là thửa đất số 146, tờ bản đồ: 331-2, thị trấn Đức Giang*), diện tích 116 m² đất tại địa chỉ 178 Ngô Gia Tự, nay là số 130 Ngô Gia Tự, phường Đức Giang với giá gần 16 triệu đồng (*trả bằng: Gạch, ngói, Xi măng, sắt xây dựng, séc và tiền mặt*) theo “Quyết định” ngày 26/10/1989 của UBND thị trấn Đức Giang và “Biên bản bàn giao” ngày 02/10/1989. Sau khi nhận đất Xưởng gia công Đức Giang đã tiến hành xây dựng nhà cấp 4 làm cửa hàng Giới thiệu sản phẩm và bán sản phẩm do xưởng sản xuất, đóng các loại thuế, lệ phí có liên quan đến việc sử dụng đất với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Kể từ khi cổ phần hóa (*năm 2002*) Công ty thép Th.L quản lý và sử dụng toàn bộ diện tích đất mà Xưởng gia công Đức Giang được UBND thị trấn đất Đức Giang giao và đóng thuế, lệ phí liên quan theo quy định cho đến nay. Năm 2010 khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án cải tạo nâng cấp Quốc lộ 1A đoạn Cầu Chui-

Cầu Đuống thì phần nhà đất này có một phần bị giải tỏa, thu hồi. Tại biên bản kiểm đếm, phương án chi tiết bồi thường hỗ trợ khi UBND quận L.B ban hành kèm theo quyết định số: 7544/QĐ-UBND ngày 30/11/2010 thì nhà đất số 130 Ngô Gia Tự có tổng diện tích theo đo đạc tại thời điểm bị thu hồi chỉ còn lại 90,40 m², diện tích trong chỉ giới GPMB là 50,30 m², diện tích ngoài chỉ giới là 40,10 m². Công ty thép Th.L là đơn vị duy nhất có tên được nhận tiền đền bù giải phóng mặt bằng và bàn giao diện tích 50,30 m² đất bị thu hồi.

Từ năm 2004 Công ty thép Th.L cho Công ty TNHH Thép Ánh Ngọc (*Sau đây viết tắt là: Công ty thép A.N*) thuê nhà đất số 130 Ngô Gia Tự theo các hợp đồng thuê số 23/2004 ngày 03/12/2004; Hợp đồng số 104/2006 ngày 01/4/2006; Hợp đồng thuê và cho thuê địa điểm ngày 01/01/2009. Ngoài ra ngày 01/01/2010 công ty cổ phần thép Th.L còn ký cho thuê kho và thuê địa điểm số 0102/2010 với Công ty thép A.N với nội dung: Công ty thép Th.L cho Công ty thép Ánh Ngọc thuê địa điểm nhà và đất tại số 130 Ngô Gia Tự để Công ty thép Ánh Ngọc sử dụng làm Văn phòng và 300 m² làm kho, bãi nằm trong khu kim khí Đức, giá thuê thỏa thuận là 1.500.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 01 năm tính từ ngày 01/01/2010 đến ngày 01/01/2011. Hết thời hạn thuê theo thỏa thuận, Công ty thép Th.L đã ra các thông báo số: 01 và số 02, số 09/QĐ-GĐ ngày 15/02/2011 về nội dung: Thu hồi và yêu cầu Công ty thép Ánh Ngọc bàn giao nhà đất, các diện tích đã thuê. Tuy nhiên Công ty thép Ánh Ngọc chỉ bàn giao trả 300 m² kho bãi; tiếp tục sử dụng nhà đất số 130 Ngô Gia Tự không bàn giao trả, không thanh toán tiền thuê cho Công ty thép Th.L. Ngày 29/8/2017 Công ty thép Th.L ra văn bản yêu cầu chấm dứt hiệu lực của hợp đồng số: 0102/2010 ký ngày 01/01/2010 chấm dứt việc thuê tài sản và yêu cầu bàn giao mặt bằng, nhưng Công ty thép Ánh Ngọc có văn bản số: 01/2017/CV/AN ngày 11/9/2017 do giám đốc Ngô Xuân Toàn ký trả lời: “ *Từ năm 2011 Công ty TNHH thép Ánh Ngọc đã ký Hợp đồng thuê nhà và đất tại địa chỉ 130 Ngô Gia Tự với Công ty Cổ phần kim khí Hà Nội, do vậy đề nghị Công ty cổ phần Thép Th.L liên hệ với công ty cổ phần Kim khí Hà Nội để giải quyết*”. Công ty thép Th.L đã làm việc nhiều lần nhưng không có kết quả. Nay nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án:

- + Xác định toàn bộ diện tích nhà đất số 130 Ngô Gia Tự, phường Đức Giang, thuộc quyền quản lý và sử dụng hợp pháp của Công ty thép Th.L

- + Buộc Công ty cổ phần kim khí Hà Nội (*Sau đây viết tắt là: Công ty kim khí H.N*) chấm dứt việc cho Công ty thép Ánh Ngọc thuê nhà đất số 130 Ngô Gia Tự trái pháp luật; Công ty kim khí H.N và Công ty thép Ánh Ngọc phải giao trả toàn bộ diện tích nhà đất số 130 Ngô Gia Tự cho Công ty thép Th.L.

- + Buộc Công ty kim khí H.N và Công ty thép Ánh Ngọc phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường trả tiền thuê nhà đất số 130 Ngô Gia Tự cho Công ty thép Th.L

(từ ngày 01/01/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm) là 116 tháng x 3.000.000 đồng/tháng
= 348.000.000 đồng.

2. Bị đơn:

2.1. Công ty kim khí Hà Nội (VN steel) trình bày:

Ngày 28/5/1993 Công ty kim khí Hà Nội được thành lập lại theo quyết định số: 559 TM/TCCB của Bộ trưởng Bộ Thương mại. Ngày 01/01/2006 Công ty được cổ phần hóa và được chuyển đổi thành “Công ty cổ phần kim khí Hà Nội là doanh nghiệp Nhà nước hạch toán độc lập- thành viên của Tổng công ty thép Việt Nam. Công ty kim khí Hà Nội đã thành lập nhiều đơn vị trực thuộc. Theo Quyết định số 29/2002/QĐ-BCN ngày 27/6/2002 của Bộ trưởng Bộ công Nghiệp thành lập Công ty thép Th.L trên cơ sở cổ phần hóa “Xí nghiệp gia công chế biến kim khí Đức Giang” trước đây thuộc Công ty kim khí Hà Nội. Công ty thép Th.L được tiếp nhận một số tài sản bàn giao từ Công ty kim khí Hà Nội, trong các tài sản bàn giao không có khu đất và tài sản tại 178 Ngô Gia Tự (nay là 130 Ngô Gia Tự), do đó không thuộc quyền quản lý của Công ty thép Th.L mà thuộc quyền quản lý, sở hữu của Công ty kim khí Hà Nội. Vì:

+ Xưởng gia công Đức Giang được UBND thị trấn Đức Giang giao 116 m² đất tại số 178 Ngô Gia Tự (nay là số 130 Ngô Gia Tự) để làm cửa hàng kinh doanh bán lẻ phục vụ đời sống cán bộ công nhân viên và diễn biến quản lý đúng như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên: Nguồn tiền (gồm: Séc, gạch, ngói, xi măng, sắt xây dựng) mà Xưởng gia công Đức Giang trả UBND thị trấn Đức Giang và nộp thuế đều thuộc tài sản của Công ty kim khí Hà Nội. Công ty kim khí Hà Nội Quyết định số 1191/QĐ ngày 30/9/2002 về việc bàn giao quyền sử dụng đất cho Công ty thép Th.L và Biên bản bàn giao vốn, tài sản, lao động và đất đai. Trong quyết định 1191/QĐ và Biên bản bàn giao ngày 16/10/2002 đều không có diện tích nhà đất tại số 130 Ngô Gia Tự. Như vậy toàn bộ diện tích nhà và đất tại 130 Ngô Gia Tự vẫn thuộc quyền sở hữu và sử dụng của Công ty kim khí Hà Nội, không có bất kỳ văn bản nào bàn giao lại cho Công ty thép Th.L khi cổ phần hóa. Do thay đổi nhân sự trong quá trình cổ phần hóa nên giấy tờ hồ sơ của cán bộ phụ trách bị thay đổi, không đơn đốc kiểm tra dẫn đến hồ sơ nhà đất số 178 (nay là số 130) Ngô Gia Tự bị thất lạc nên Công ty kim khí Hà Nội chưa thực hiện được việc xác lập quyền sở hữu, sử dụng đối với diện tích nhà đất số 178 (nay là số 130) Ngô Gia Tự. Năm 2010 khi Nhà nước thực hiện việc thu hồi đất tại nhà đất số 178 (nay là số 130) Ngô Gia Tự chỉ dựa trên bản tự ý kê khai của Công ty thép Th.L mà không xem xét đến đơn vị quản lý trực tiếp là Công ty kim khí Hà Nội. Công ty thép Th.L tự ý cho Công ty thép Ánh Ngọc thuê không dựa trên bất cứ cơ sở nào. Năm 2011 một số cán bộ trước đây của Xí nghiệp gia công chế biến kim khí Đức Giang chuyển sang Công ty thép Th.L đã trao trả hồ sơ (Bản pho to) liên quan đến nhà đất số 178 (nay

là số 130) Ngô Gia Tự cho Công ty kim khí Hà Nội. Căn cứ các trình bày trên và theo hồ sơ hồ sơ (*Bản pho to*) liên quan đến nhà đất số 178 (*nay là số 130*) Ngô Gia Tự vẫn thuộc quyền sở hữu và sử dụng của Công ty kim khí Hà Nội. Nên Công ty kim khí Hà Nội cho Công ty thép Ánh Ngọc thuê là đúng. Cùng năm 2011 Công ty kim khí Hà Nội đã làm văn bản gửi Chi cục thuế L.B về việc dừng thu thuế đất tại 130 Ngô Gia Tự đối với Công ty thép Th.L và đề nghị được thực hiện việc thu thuế đối với Công ty kim khí Hà Nội kể từ tháng 7 năm 2011 nhưng chưa được thực hiện. Ngày 15/5/2013 Công ty kim khí Hà Nội có công văn số 556/HNS-ĐTĐV gửi đến Sở Tài nguyên môi trường Hà Nội về việc hoàn thiện hồ sơ nhà đất tại 130 Ngô Gia Tự và Sở Tài nguyên môi trường Hà Nội đã ban hành Công văn số 6255/STNMT-ĐKTDĐ ngày 05/10/2015 trả lời: Công ty kim khí Hà Nội có báo cáo còn Công ty thép Th.L không báo cáo về việc quản lý, sử dụng đất. Công ty kim khí Hà Nội tiếp tục có công văn số 784/QĐ-HNS gửi Sở Tài nguyên môi trường Hà Nội về việc hoàn thiện hồ sơ nhà đất tại 130 Ngô Gia Tự nhưng đến nay chưa nhận được ý kiến của Sở Tài nguyên môi trường Hà Nội. Đề nghị Tòa án làm rõ vai trò của Xưởng gia công Đức Giang khi là đơn vị hạch toán phụ thuộc Công ty kim khí Hà Nội; xác định tài sản tại 130 Ngô Gia Tự là tài sản của Công ty kim khí Hà Nội; làm rõ nguồn gốc và quy trình Công ty thép Th.L tự nhận đất, kê khai, nộp thuế, nhận đền bù bồi thường đối với nhà đất tại 130 Ngô Gia Tự.

2.2. Công ty TNHH Thép A.N trình bày:

+ Về nguồn gốc nhà đất số 178 (*nay là số 130*) Ngô Gia Tự đúng như nguyên đơn và Công ty kim khí H.N trình bày. Cụ thể: Năm 1989 Xưởng gia công Đức Giang thuộc Công ty kim khí H.N đề xuất mua một mảnh đất tại địa chỉ trên, giám đốc xí nghiệp thời điểm đó là ông Nguyễn Tiến Mão, sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên đã xây ngôi nhà cấp 4 làm cửa hàng giới thiệu và bán sản phẩm, giao cho cửa hàng số 23 làm quầy bán lẻ, bà Phạm Thị Văn là cửa hàng trưởng còn ông Ngô Xuân T là cửa hàng phó. Năm 1996 ngôi nhà này bị hư hỏng, Xí nghiệp khó khăn, được sự đồng ý của xí nghiệp cho ông T ứng ra 100% kinh phí xây lại ngôi nhà trên thành nhà mái bằng kiên cố, hàng tháng nộp tiền về cho xí nghiệp, từ đó cả nhà ông T ở đó. Năm 2002 xí nghiệp chuyển thành Công ty thép Th.L, sau khi cổ phần ông T không biết nhà đất đó có được bàn giao cho Công ty thép Th.L hay không. Cùng năm 2002 vợ ông T thành lập Công ty thép A.N lấy số nhà 130 Ngô Gia Tự làm trụ sở giao dịch và đã ký hợp đồng thuê đất với ông Nguyễn Mạnh Tường là giám đốc Công ty thép Th.L. Từ năm 2004 Công ty thép A.N thuê nhà đất số 130 Ngô Gia Tự và kho hàng tại địa chỉ 159/53 Đức Giang làm văn phòng và kho bãi với giá là 1.500.000đ/tháng, thanh toán theo từng quý. Tại biên bản bàn giao phần vốn nhà nước của Xí nghiệp với Công ty kim khí H.N ngày 26/10/2002, không bao gồm nhà đất số 130 Ngô Gia Tự. Như vậy nhà đất này không phải là tài

sản của Công ty thép Th.L, nên Công ty thép Th.L không có quyền quản lý, sử dụng, không có các quyền đối với nhà đất tại số 130 Ngô Gia Tự. Do Công ty thép A.N không được tham gia vào quá trình cổ phần hóa, không biết nội dung bàn giao những tài sản gì, Công ty thép Th.L cũng không thông báo cho Công ty thép A.N biết các tài sản được Nhà nước bàn giao cho Công ty thép Th.L quản lý, nên khi Công ty thép Th.L gửi hợp đồng cho thuê địa điểm thì Công ty thép A.N không biết Công ty thép Th.L có quyền cho thuê địa điểm này hay không nên đã ký các Hợp đồng thuê với Công ty thép Th.L như nguyên đơn trình bày. Nay Công ty thép A.N đề nghị Công ty thép Th.L trả lại số tiền đã nhận tiền thuê nhà đất số 130 Ngô Gia Tự là 317.200.000 đồng mà Công ty thép A.N đã trả cho Công ty thép Th.L.

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

3.1. Ông Ngô Xuân T và người đại diện ủy quyền trình bày:

Ông T công tác tại Xí nghiệp gia công chế biến kim khí Đức Giang thuộc Công ty kim khí H.N từ năm 1994, thời điểm đó Công ty kim khí H.N và các xí nghiệp trực thuộc là doanh nghiệp nhà nước. Năm 1997, Xí nghiệp gia công kim khí Đức Giang có khó khăn về tìm kiếm công ăn việc làm, thu nhập cho mọi người trong xí nghiệp. Ông T là người được giao phụ trách cửa hàng số 23 là nhà đất số 130 Ngô Gia Tự, thời điểm tiếp nhận cửa hàng thì chỉ là xây dựng tạm bằng tôn, mái lá, xung quanh là thùng hồ sâu. Năm 1998 do đột nát, ông T dỡ bỏ nhà mái tôn và chi tiền xúc bùn đất đổ đi, đổ đất tôn nền, xây lại nhà cấp 4 tường gạch để vừa là nơi bán hàng vừa để gia đình ông ăn ở sinh hoạt từ năm 1998 đến nay. Năm 2009 – 2010 do Nhà nước lấy một phần đất mở rộng đường Ngô Gia Tự, cửa hàng bị phá dỡ một phần, phần còn lại bị sụt lún và nứt, ông đã xin ý kiến được Công ty kim khí H.N đồng ý cho ông T phá dỡ xây dựng lại nhà mới, sau khi làm đường thì nền nhà lại thấp hơn mặt đường nên ông T đã phải đổ cao thêm 01 mét. Năm 2011 ông xây dựng xong nhà 02 tầng và 01 gác lửng, diện tích khoảng 100m². Từ đó đến nay gia đình ông vẫn ở, quản lý sử dụng nhà đất số 130 Ngô Gia Tự. Ông cho rằng khi Nhà nước cổ phần hóa xí nghiệp chuyển thành Công ty thép Th.L thì nhà đất số 130 Ngô Gia Tự không đưa vào giá trị của doanh nghiệp cổ phần hóa do đó không phải là tài sản của Công ty thép Th.L, không được hưởng các quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai vì giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất mà thuộc sở hữu Nhà nước. Công ty kim khí H.N mới là đơn vị trực tiếp quản lý tài sản này, ngôi nhà 02 tầng và 01 gác lửng trên đất là do ông xây dựng nên thuộc quyền sở hữu của gia đình ông. Ông không đồng ý việc khởi kiện đòi nhà đất của nguyên đơn. Theo ông số tiền mà ông đã chi xây dựng tôn tạo từ năm 1997 là 1.302.000.000 đồng gồm: Thuê xe xúc bùn đổ đi và mua đất về đổ (khoảng 230 m³ thành tiền là 150 triệu đồng), tháo dỡ nhà cũ, thuê xe chở bỏ đất bùn (150 m³ là 100 triệu đồng) xây nhà như hiện nay là 500 triệu đồng, duy trì tôn tạo suốt 23 năm

là 552 triệu đồng. Tòa phán quyết đất này thuộc quyền của Công ty kim khí H.N hay Công ty thép Th.L thì đơn vị đó phải trả ông số tiền 1.302.000.000 đồng này và phải trả ông 36.608.000 đồng tiền đền bù giải phóng mặt bằng.

3.2. UBND quận L.B, UBND phường Đức Giang cùng có quan điểm:

Diện tích đất số 178 (*nay là số 130*) Ngô Gia Tự trước đây có nguồn gốc do UBND thị trấn Đức Giang giao cho Xưởng chế biến gia công kim khí Đức Giang nay là Công ty thép Th.L sử dụng kinh doanh và trưng bày sản phẩm từ năm 1989 với diện tích 116m² (*theo biên bản bàn giao và trích lục bản đồ năm 1989*); trong đó có 50,3 m² nằm trong chỉ giới giải phóng mặt bằng là loại đất chuyên dùng, ngoài chỉ giới giải phóng mặt bằng là 40,10 m². UBND quận L.B đã ra quyết định số: 7544/QĐ-UBND ngày 30/11/2010 về việc phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng đối với 08 cơ quan, đơn vị (*đợt 2*) bị thu hồi đất thực hiện dự án cải tạo nâng cấp Quốc lộ 1A đoạn Cầu Chui- Cầu Đuống (*Đường Ngô Gia Tự*); đã thu hồi 50,3 m² nằm trong chỉ giới Giải phóng mặt bằng đối với Công ty thép Th.L diện tích còn lại là 40,10 m². Căn cứ biên bản kiểm đếm ngày 25/7/2005 của Tổ công tác giải phóng mặt bằng phường Đức Giang, Công ty thép Th.L có bản tự kê khai khối lượng đất đá, tài sản, công trình hoa màu trên đất trong phạm vi giải tỏa thực hiện dự án. Căn cứ văn bản xác nhận nguồn gốc sử dụng đất của UBND phường Đức Giang thì đất số 178 (*nay là số 130*) Ngô Gia Tự do Công ty thép Th.L đang quản lý, sử dụng.

Tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ:

Tại Công văn số 848/CCT-LPTB& TK ngày 06/7/201, Chi cục thuế quận L.B gửi đến Công ty kim khí H.N có nội dung: Sau khi nhận được công văn số 586/HNS-ĐTĐV ngày 23/6/2011 của Công ty kim khí H.N về việc thực hiện nghĩa vụ nộp thuế nhà đất số 178 (*nay là số 130*) Ngô Gia Tự, Chi cục thuế L.B có ý kiến như sau:

+ Theo tờ kê khai nộp tiền thuế đất ngày 28/10/1999 của Xí nghiệp gia công chế biến kim khí Đức Giang. Chi cục thuế quận L.B đã lập Sổ bộ trên Sổ bộ tiền thuê đất đối với xí nghiệp gia công chế biến kim khí Đức Giang từ năm 1999 tại lô đất 178 Ngô Gia Tự với diện tích 72m².

+ Theo Quyết định số 29/2002-BCN ngày 27/6/2002 về việc chuyển Xí nghiệp Gia công chế biến kim khí Đức Giang thuộc Công ty kim khí H.N thành Công ty thép Th.L; theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần thép Th.L số: 0103001404 ngày 30/9/2002 của Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố H.N cấp cho Công ty cổ phần thép Th.L. Chi cục thuế quận L.B đã lập Sổ bộ trên Sổ bộ tiền thuê đất với Công ty cổ phần thép Th.L tại lô đất số 178 Ngô gia Tự, với diện tích 72m². Công ty kim khí H.N có công văn đề nghị dừng việc thu tiền thuê đất tại số 178 Ngô Gia Tự đối với Công ty thép Th.L, Chi cục thuế quận L.B đề nghị Công ty

kim khí H.N cung cấp các hồ sơ liên quan đến việc chuyển giao lô đất trên giữa các bên liên quan để Chi cục thuế quận L.B có cơ sở để giải quyết. Công văn số 1432/CCT- LPTB&TK ngày 28/9/2011, Chi cục thuế quận L.B trả lời công văn số 831/HNS-ĐTĐV ngày 30/8/2011 của Công ty kim khí H.N: “... *Hồ sơ của Công ty CP kim khí H.N đã chuyển đến nộp gồm: Biên bản bàn giao tài sản ngày 16/10/2001; Quyết định số 29/2002/QĐ-BCN ngày 27/6/2002; Quyết định số 691/QĐ-UB ngày 08/02/2006; Quyết định số 1191/QĐ ngày 30/9/2002; Tờ khai sử dụng đất diện tích 845 m²; Biên bản bàn giao ngày 02/10/1989. Tất cả tài liệu này không thể hiện nguồn gốc lô đất 178 Ngô Gia Tự, Đức Giang, L.B, H.N do Công ty cổ phần kim khí H.N quản lý....*”

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 14/10/2019, cấp sơ thẩm xác định: Diện tích đất thực tế là 39,9 m²: Mặt tiền nhà đất hướng Tây Bắc, giáp đường Ngô Gia Tự, hướng Đông nam giáp UBND phường Đức Giang, hướng Đông Bắc giáp số nhà 132 Ngô Gia Tự (*nhà ông Bảy*), hướng Tây nam giáp số nhà 128 Ngô Gia Tự (*nhà ông Hiệp*); Giá trị quyền sử dụng đất là 90.000.000đ/m² x 39,9m²= 3.591.000.000 đồng. Diện tích xây dựng: Nhà xây dựng từ năm 2014-2015, do ông T xây, trước khi xây lại ông đã phá căn nhà cấp 4 cũ nát và xây như hiện nay với kết cấu nhà bê tông 02 tầng; 39,9 m²/sàn, diện tích sử dụng là 84,3 m²; Góc xép tầng 1 là 18,9 m²; lan can tầng 2 là 4,5 m²; Giá trị tài sản trên đất là 193.674.013 đồng. Tầng 1 ông T sử dụng kinh doanh giày dép, hàng ngày ông T thuê nhân viên bán hàng, không ở lại; tầng 2 có ba phòng ông T sử dụng làm văn phòng của Công ty thép A.N.

Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2020/DS-ST ngày 30/9/2020, Tòa án nhân dân quận L.B. Quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần thép Th.L về việc xác định quyền quản lý và sử dụng của Công ty cổ phần thép Th.L đối với thửa đất (Theo bản đồ năm 1993 thuộc thửa đất số 146, tờ bản đồ: 331-2) còn theo trích lục bản đồ của UBND thị trấn Đức Giang cấp ngày 20/9/1989 thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số: 02 với diện tích: 39,9 m² là số nhà 130 Ngô Gia Tự, phường Đức Giang, quận L.B, H.N. Buộc Công ty cổ phần kim khí H.N và Công ty TNHH thép A.N phải bàn giao toàn bộ mặt bằng nhà, đất cũng như các giấy tờ có liên quan tại địa chỉ trên cho Công ty cổ phần thép Th.L.

2. Công ty cổ phần thép Th.L có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan quản lý nhà nước để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như đăng ký theo quy định của Luật Đất đai. Công ty cổ phần thép Th.L có trách nhiệm trả cho ông Ngô Xuân T số tiền: 193.674.013 đ.

Buộc các Công ty cổ phần kim khí H.N và Công ty TNHH thép A.N phải trả số tiền thuê đất và nhà tại 130 Ngô Gia Tự, mỗi Công ty trả là: 174 triệu đồng, tổng

số tiền phải trả là: 348.000.000đ (Ba trăm bốn mươi tám triệu đồng) cho Công ty cổ phần thép Th.L. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty cổ phần kim khí H.N và Công ty TNHH thép A.N còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường của số tiền nợ gốc chưa thanh toán tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thanh toán xong số tiền nợ gốc.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm.

- Bị đơn là Công ty kim khí H.N và Công ty thép A.N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 99/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của TAND quận L.B.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 99/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của TAND quận L.B.

- Nguyên đơn là Công ty cổ phần thép Th.L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 99/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của TAND quận L.B.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn - Công ty kim khí H.N phát biểu quan điểm tranh luận: Xác định nhà đất số 178 (nay là số 130) Ngô Gia Tự vẫn là tài sản của Nhà nước và thuộc quyền quản lý của Công ty kim khí H.N. Vì: Khi Xưởng gia công Đức Giang thỏa thuận và được UBND thị trấn Đức Giang giao 116 m² đất tại số 178 Ngô Gia Tự để làm cửa hàng kinh doanh bán lẻ phục vụ đời sống cán bộ công nhân viên với danh nghĩa là đơn vị trực thuộc Công ty kim khí Hà Nội. Nguồn tiền trả thuộc tài sản của Công ty kim khí Hà Nội. Khi cổ phần hóa và bàn giao không có bất kỳ văn bản nào thể hiện Công ty kim khí Hà Nội bàn giao nhà đất số 178 (nay là số 130) Ngô Gia Tự cho Công ty thép Th.L. Do thay đổi nhân sự trong quá trình cổ phần hóa nên giấy tờ hồ sơ của cán bộ phụ trách bị thay đổi, không đôn đốc kiểm tra dẫn đến hồ sơ nhà đất số 178 (nay là số 130) Ngô Gia Tự bị thất lạc nên Công ty kim khí Hà Nội chưa thực hiện được việc xác lập quyền sở hữu, sử dụng đối với diện tích nhà đất số 178 (nay là số 130) Ngô Gia Tự. Năm 2010 khi Nhà nước thực hiện thu hồi đất tại nhà đất số 178 Ngô Gia Tự, Công ty thép Th.L đã tự ý kê khai gian dối về nguồn gốc đất với các cơ quan liên quan mới được ghi tên là đối tượng được nhận đền bù. Kể từ năm 2011, Công ty kim khí Hà Nội đã gửi nhiều văn bản đến Chi cục thuế L.B về việc dừng thu thuế đất tại 130 Ngô Gia Tự đối với Công ty thép Th.L và đề nghị được thực hiện nghĩa vụ thuế với Nhà nước; đến Sở Tài nguyên môi trường Hà Nội về việc hoàn thiện hồ sơ nhà đất tại 130 Ngô Gia Tự nhưng đến nay vẫn chưa được các Cơ quan này thực hiện. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn phải trả Công ty kim khí Hà Nội khoản tiền đã thu được từ việc cho Công ty

thép A.N thuê nhà đất số 178 (nay là số 130) Ngô Gia Tự và không đồng ý trả cho Công ty Th.L 174.000.000 đồng.

- Đại diện theo ủy quyền của Công ty kim khí Hà Nội nhất trí toàn bộ luận cứ của luật sư.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn - Công ty thép A.N trình bày ý kiến tranh luận: Nhất trí với các quan điểm trình bày tranh luận của Công ty kim khí H.N. Xác định: Nguyên đơn không phải là chủ thể được Nhà nước giao đất tại 130 Ngô Gia Tự không có tư cách khởi kiện. Thời điểm cổ phần hóa thửa đất 130 Ngô Gia Tự không được tính giá trị để cổ phần hóa, Nghị định số: 64/ NĐ-CP ngày 19/6/2002 của Chính phủ đã quy định và căn cứ vào công văn số: 607/STNMT ngày 30/01/2015 trích dẫn quy định về vấn đề tương tự như trường hợp này Công ty thép Th.L không thể tự kê khai là tài sản không thuộc quyền của mình, như vậy làm thất thoát tài sản của nhà nước. Đề nghị Tòa án bác các yêu cầu của nguyên đơn. Yêu cầu Công ty thép Th.L hoàn trả số tiền 317.200.000 đồng mà Công ty thép A.N đã trả tiền thuê nhà đất tại 130 Ngô Gia Tự.

- Đại diện theo pháp luật của bị đơn- Công ty thép A.N là ông T nhất trí toàn bộ quan điểm trình bày của người đại diện theo ủy quyền.

- Đại diện theo ủy quyền của ông T - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Hiếu, bà Hằng) cùng thống nhất trình bày: Giữ nguyên các quan điểm đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Nhà đất số 178 (nay là số 130) Ngô Gia Tự thuộc quyền quản lý, sử dụng của Công ty kim khí Th.L. Tuy nhiên Tòa án xác định quyền sử dụng nhà đất này của Công ty nào thì đề nghị buộc Công ty đó phải bồi thường cho ông T số tiền ông bỏ ra xây dựng tôn tạo trên đất từ năm 1997 là 1.302.000.000đồng và số tiền 36.608.000 đồng hỗ trợ đền bù giải phóng mặt bằng về công trình kiến trúc xây dựng trên đất do gia đình ông làm.

- Ông T với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhất trí toàn bộ quan điểm trình bày của người đại diện theo ủy quyền.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn phát biểu tranh luận: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của các bị đơn và toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông T. Đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận phải hoàn 193.674.013 đồng giá trị các tài sản trên đất cho ông T

Các đương sự khác không kháng cáo, vắng mặt tại phiên tòa, không gửi văn bản ý kiến bổ sung với Hội đồng xét xử phúc thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa từ khi khai mạc cho đến khi các bên đương sự tranh luận đã gửi bài phát biểu quan điểm với nội dung:

Về tố tụng:

- Thẩm phán, các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa tuân thủ và tiến hành đầy đủ và đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Người kháng cáo nộp đơn kháng cáo và Biên lai nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định.

- Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa đã được tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng nên đề nghị HĐXX xét xử vắng mặt họ.

Về quan điểm giải quyết nội dung vụ án:

- Đối với kháng cáo của bị đơn là Công ty kim khí H.N và Công ty thép A.N: Ngày 26/10/1989 UBND thị trấn Đức Giang chuyển đổi cho Xưởng Gia công Chế biến kim khí Đức Giang thuộc công ty Kim khí H.N diện tích 116 m² đất tại địa chỉ 178 Ngô Gia Tự (nay là 130 Ngô Gia Tự) để lấy số vật tư gồm: Gạch, ngói, Xi măng và sắt xây dựng trị giá là 16 triệu đồng đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu ngay từ thời điểm chuyển nhượng. Không có căn cứ xác định diện tích đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của Công ty thép Th.L hay Công ty kim khí H.N. Không có căn cứ buộc Công ty kim khí H.N và Công ty thép A.N phải trả tiền thuê đất cho Công ty thép Th.L. Đối với khoản 317.200.000 đồng mà Công ty thép A.N đã trả tiền thuê đất cho Công ty thép Th.L, nhận thấy: Công ty thép A.N kí hợp đồng thuê đất với Công ty thép Th.L trên cơ sở tự nguyện, do đó phải trả tiền theo hợp đồng đã kí. Vì vậy không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của Công ty thép A.N.

- Đối với kháng cáo của Công ty thép Th.L, do không có căn cứ xác định quyền sử dụng đất tại 130 Ngô Gia Tự là của Công ty thép Th.L nên không phải trả cho ông T chi phí sửa chữa nhà. Do đó có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của Công ty thép Th.L.

- Đối với kháng cáo của ông T:

+ Về yêu cầu được bồi thường 1.302.000.000 đồng: Ông T không có tài liệu chứng minh về việc xây dựng công trình trên đất nên không có căn cứ xem xét. Khi kí hợp đồng thuê đất các bên không thỏa thuận về việc xây dựng công trình trên đất, việc ông T xây dựng công trình xây dựng trên đất nhằm phục vụ nhu cầu kinh doanh của ông. Không chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông T.

+ Về yêu cầu được bồi thường 36.608.000 đồng hỗ trợ về công trình kiến trúc xây dựng trên đất do gia đình ông làm khi giải phóng mặt bằng, nhận thấy: Năm 2010, khi tiến hành giải phóng mặt bằng thu hồi 1 phần diện tích nhà đất tại 178 Ngô Gia Tự, tại biên bản kiểm tra xác định giá trị còn lại của các công trình thuộc diện giải phóng mặt bằng ngày 03/8/2010, ông T chính là người đại diện cho Công ty thép Th.L kí vào biên bản xác định tài sản trên đất của Công ty. Nay ông T xác

định đó là tài sản do ông xây dựng là không có căn cứ. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông T.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Bác các yêu cầu khác của đương sự.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra, tranh tụng công khai tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về Tố tụng:

- Cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn xét xử sơ thẩm.

- Người kháng cáo đã nộp đơn kháng cáo và nộp Biên lai nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định, được xác định kháng cáo hợp lệ.

- Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị hoãn phiên tòa để triệu tập: Đại diện Tổng Công ty thép Việt Nam và các đương sự vắng mặt. Hội đồng xét xử thấy nội dung đề nghị này không phải là căn cứ hoãn phiên tòa nên không chấp nhận.

- Các đương sự không kháng cáo đã được tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Thông báo mở lại phiên tòa, nhưng vắng mặt không lý do, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa vắng mặt họ theo thủ tục chung quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

2.1. Xét kháng cáo của bị đơn Công ty kim khí Hà Nội và công ty Thép A.N:

2.1.1 Xét kháng cáo về nguồn gốc đất và căn cứ xác lập quyền sử dụng nhà đất tại địa chỉ 130 Ngô Gia Tự:

Diện tích đất tại địa chỉ 130 Ngô Gia Tự (*địa chỉ cũ là số 178 Ngô Gia Tự*) theo trích lục bản đồ ngày 20/9/1989 là thửa số 03, tờ bản đồ số 02; theo bản đồ năm 1993 là thửa đất số 146, tờ bản đồ: 331-2, thị trấn Đức Giang là đất chuyên dùng có nguồn gốc ban đầu thuộc quyền quản lý sử dụng của UBND thị trấn Đức Giang do Hội đồng Bộ trưởng và UBND thành phố H.N cấp năm 1983 với tổng diện tích 5.700 m², khu đất giáp với công ty rau quả trước đây.

Căn cứ: Đơn đề nghị của cửa hàng kim khí số 2 tức Xưởng gia công chế biến kim khí Đức Giang; Nghị quyết hợp Hội đồng nhân dân lần thứ 9 khóa 2 ngày 24/7/1989 thị trấn Đức Giang. Ngày 26/10/1989 Chủ tịch UBND thị trấn Đức Giang ký văn bản với nội dung: “*Nay do nhu cầu cấp thiết về vốn đầu tư xây dựng các công trình: Văn hóa, đường, điện, sinh hoạt của nhân dân địa phương.*

UBND quyết định chuyển đổi số diện tích còn lại, lấy vật tư để xây dựng các công trình công cộng trên sau khi đã quy hoạch xong toàn bộ khu vực đã quy

hoạch...

...

UBND thị trấn Đức Giang quyết định chuyển đổi cho cửa hàng kim khí số 2 tức Xưởng gia công chế biến kim khí số diện tích 116 m² (có sơ đồ kèm theo) lấy số vật tư gồm: gạch, ngói, xi măng, sắt xây dựng..vv trị giá 16.000.000 đồng ...

...Giao cho bộ phận quản lý ruộng đất có trách nhiệm: đo đất đúng phạm vi diện tích đã giao.”

Mặc dù: Việc chuyển nhượng đổi đất lấy tiền (séc), vật tư xây dựng nêu trên thực chất là chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa UBND thị trấn Đức Giang với Xưởng gia công kim khí Đức Giang tại thời điểm năm 1989 chưa được Luật đất đai năm 1987 công nhận. Tuy nhiên:

Theo Biên bản bàn giao ngày 02/10/1989; sự thừa nhận của các đương sự và cung cấp của ông Nguyễn Tiên Mão (*Xưởng trưởng gia công kim khí Đức Giang từ khi thành lập và là người lập kế hoạch, ký đơn và đại diện Xưởng nhận đất tại địa chỉ 130 Ngô Gia Tự*), bà Nguyễn Thị Phin (*Kế toán Xưởng*) và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án có đủ căn cứ xác định: Xưởng gia công kim khí Đức Giang đã chuyển đủ cho UBND thị trấn Đức Giang số tiền 15.080.000 đồng thể hiện “*Việc thanh toán chuyển nhượng đã thanh toán hoàn tất*”. Giữa UBND thị trấn Đức Giang và Xưởng gia công kim khí Đức Giang đã thực hiện biên bản bàn giao và đo đất thể hiện tại: “*Trích lục bản đồ tỷ lệ 1/500, thửa đất số 3, tờ bản đồ số 02, diện tích 116 m² chủ sử dụng: Cửa hàng Kim khí số II tức Xưởng gia công chế biến kim khí Đức Giang*” do ông Nguyễn Việt Huân quản lý ruộng đất vẽ, kiểm tra ngày 15/9/1989 và Chủ tịch UBND thị trấn Đức Giang ký xác nhận ngày 20/9/1989.

Tại Quyết định số 7544/QĐ-UBND ngày 30/11/2010 UBND quận L.B đã phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng do thu hồi 50,3 m² nằm trong chỉ giới Giải phóng mặt bằng đối với Công ty thép Th.L diện tích còn lại là 40,10 m² do Công ty thép Th.L quản lý, sử dụng cho đến nay chưa có quyết định thu hồi của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối diện tích đất còn lại này.

Tại Văn bản số 25714 ngày 17/9/2020, Chi cục Thuế quận L.B đã khẳng định: “*Về việc Chi cục thuế quản lý thu tiền thuê đất đối với Công ty cổ phần Thép Th.L mà không thu tiền thuê đất đối với Công ty cổ phần kim khí H.N tại lô đất 130 phố Ngô Gia Tự (cũ là 178 Ngô Gia Tự), phường Đức Giang, quận L.B, H.N: Từ ngày 28/10/1999, đơn vị kê khai và nộp tiền thuê đất là Xí nghiệp gia công chế biến kim khí Đức Giang. Từ ngày 27/6/2002, sau khi Xí nghiệp gia công chế biến kim khí Đức Giang chuyển thành Công ty cổ phần Thép Th.L theo Quyết định số 29/2002/QĐ-BCN của Bộ trưởng Bộ công nghiệp; Công ty cổ phần Thép Th.L tiếp tục kê khai tiền thuê đất gửi cơ quan Thuế đối với lô đất trên. Do đó, Chi cục Thuế Quận L.B quản lý thu tiền thuê đất đối với Công ty cổ phần Thép Th.L là đúng quy*

định.”.

Từ các tài liệu, chứng cứ trên có đủ căn cứ xác định: Cửa hàng Kim khí số II tức Xưởng gia công chế biến kim khí Đức Giang sử dụng thửa đất số 3, tờ bản đồ số 02, diện tích 116 m² tức diện tích đất tại địa chỉ 130 Ngô Gia Tự (*địa chỉ cũ là số 178 Ngô Gia Tự*) từ trước ngày 15/10/1993. Thỏa mãn các điều kiện:

- Có Giấy tờ về mua bán đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên liên quan;

- Có Bản đồ, sổ mục kê, tài liệu điều tra, đo đạc về đất đai qua các thời kỳ;

- Có Bản kê khai đăng ký nhà, đất có xác nhận của UBND cấp xã tại thời điểm kê khai đăng ký.

- Có Biên lai nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhà đất;

Do vậy cấp sơ thẩm xác định: Diện tích đất tại địa chỉ 130 Ngô Gia Tự (*địa chỉ cũ là số 178 Ngô Gia Tự*) theo trích lục bản đồ ngày 20/9/1989 là thửa số 03, tờ bản đồ số 02; theo bản đồ năm 1993 là thửa đất số 146, tờ bản đồ: 331-2, thị trấn Đức Giang có nguồn gốc của Cửa hàng kim khí số II tức Xưởng gia công chế biến kim khí Đức Giang nay là Công ty cổ phần thép Th.L được cấp là phù hợp với quy định tại các Điều: 3,8,11,12,14,29,73,79 Luật Đất đai năm 1993; các Điều: 105,106,107,108,110 Luật đất đai năm 2003; các Điều: 13,21,100,166,167,168,169, 170,174,176 Luật đất đai năm 2013 và Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Việc các bị đơn cho rằng: Thời điểm năm 1989, Xưởng gia công kim khí Đức Giang là đơn vị hạch toán phụ thuộc, nguồn vốn và tài sản do Công ty Kim khí Hà Nội quản lý, số tiền trả UBND thị trấn Đức Giang và nộp thuế đều trích từ nguồn tiền của Công ty kim khí Hà Nội. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, Công ty kim khí H.N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho quan điểm trình bày này. Hơn nữa kể từ khi Cửa hàng kim khí số II tức Xưởng gia công chế biến kim khí Đức Giang được bàn giao diện tích đất tại địa chỉ 130 Ngô Gia Tự cho đến khi cổ phần hóa từ Cửa hàng kim khí số II tức Xưởng gia công chế biến kim khí Đức Giang thành Công ty cổ phần thép Th.L thì Công ty kim khí Hà Nội không có bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh đã từng quản lý hoặc diện tích đất tại địa chỉ 130 Ngô Gia Tự (*địa chỉ cũ là số 178 Ngô Gia Tự*) thuộc của họ. Thậm chí khi cổ phần hóa và bàn giao tài sản tại Quyết định số 1191/QĐ ngày 30/9/2002 về việc Công ty kim khí Hà Nội bàn giao quyền sử dụng đất cho Công ty thép Th.L theo Biên bản bàn giao vốn, tài sản, lao động và đất đai ngày 16/10/2002 đều không có diện tích nhà đất tại số 130 Ngô Gia Tự.

Theo đơn trình bày của các cán bộ công nhân viên đã nghỉ hưu của Xưởng gia công kim khí Đức Giang; Đơn khiếu nại và đề nghị của ông Ngô Xuân T đều thừa nhận nội dung: Tất cả các cán bộ công nhân viên trong xí nghiệp đã nhất trí trích từ

tiền thưởng của mình cộng với số tiền đóng góp của mỗi người bằng nhiều hình thức, làm thêm ngoài giờ, ngày nghỉ để gia công thành phẩm: Cửa hoa, cửa sắt, hàng rào quy đổi thành tiền trả cho UBND thị trấn Đức Giang để nhận chuyển nhượng thửa đất số 3 tờ bản đồ số 02 diện tích 116 m² đường Ngô Gia Tự làm cửa hàng bán và giới thiệu sản phẩm cho Xí nghiệp với mục đích bán lẻ và kinh doanh thêm các dịch vụ khác để tăng thu nhập cải thiện đời sống cho cán bộ công nhân viên. Theo hồ sơ bàn giao tài sản, tiền vốn giữa Công ty kim khí H.N và Công ty thép Th.L không có mục thanh toán hoặc xác định có việc Công ty kim khí H.N giao tiền, tài sản để Xưởng gia công kim khí Đức Giang thanh toán tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 3 tờ bản đồ số 02 diện tích 116 m² đường Ngô Gia Tự làm cửa hàng bán và giới thiệu sản phẩm. Công ty kim khí H.N không xuất trình được bất kỳ tài liệu, quyết định nào của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc cho Công ty kim khí H.N thuê đất tại địa chỉ 130 Ngô Gia Tự; không xuất trình được tài liệu, chứng cứ có giá trị pháp lý chứng minh họ đã từng là chủ sử dụng thửa đất tại địa chỉ 130 Ngô Gia Tự. Như vậy có đủ căn cứ để xác định: Công ty kim khí H.N chưa bao giờ là chủ thể được giao hay có quyền đối với diện tích đất tại địa chỉ 130 Ngô Gia Tự.

Mặt khác, theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 9 Nghị định 64/2002/NĐ-CP ngày 19/6/2002 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp nhà nước thành công ty cổ phần: *“3. Đối với những tài sản thuộc công trình phúc lợi: nhà trẻ, mẫu giáo, bệnh xá và các tài sản phúc lợi khác đầu tư bằng nguồn Quỹ khen thưởng, Quỹ phúc lợi thì chuyển giao cho tập thể người lao động trong Công ty cổ phần quản lý, sử dụng thông qua tổ chức công đoàn.*

...4. Đối với tài sản đang dùng trong sản xuất kinh doanh đầu tư bằng nguồn Quỹ khen thưởng, Quỹ phúc lợi của doanh nghiệp thì tính vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hoá và chuyển thành cổ phần thuộc sở hữu của người lao động trong doanh nghiệp tại thời điểm cổ phần hoá theo thời gian thực tế đã làm việc của từng người tại doanh nghiệp.”. Như vậy, trường hợp tài sản doanh nghiệp hình thành từ nguồn tiền của doanh nghiệp dù không đưa vào hay có đưa vào để tính giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa thì vẫn thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp đang quản lý sử dụng, điều này phù hợp với chủ trương, mục tiêu cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước trong thời kỳ đầu.

Từ những viện dẫn, phân tích trên. Có đủ căn cứ khẳng định: Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; xác định nhà đất tại 130 Ngô Gia Tự hiện nay thuộc quyền quản lý và sử dụng của Công ty thép Th.L. Buộc Công ty kim khí H.N và Công ty thép A.N phải bàn giao toàn bộ mặt bằng nhà đất tại 130 Ngô Gia Tự cùng các giấy tờ liên quan cho Công ty thép Th.L là đúng quy định pháp luật và phù hợp với quy định về cổ phần hóa doanh nghiệp. Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ

nguyên nội dung này của cấp sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bị đơn.

2.1.2 Xét kháng cáo của Công ty kim khí H.N không chấp nhận bồi hoàn khoản tiền 174 triệu đồng cho Công ty thép Th.L. Hội đồng xét xử thấy:

Như nhận định tại tiểu mục 2.1.1. nêu trên, nhà đất số 130 Ngô Gia Tự thuộc quyền quản lý, sử dụng của công ty Thép Th.L. Sau khi kết thúc Hợp đồng thuê năm 2010, kể từ ngày 02/01/2011 đến nay Công ty thép A.N không ký Hợp đồng thuê và không trả tiền thuê với Công ty thép Th.L, nhưng vẫn tiếp tục sử dụng nhà đất số 130 Ngô Gia Tự. Công ty thép Th.L có yêu cầu thì Công ty thép A.N phải có nghĩa vụ trả tiền thuê từ năm 2011 đến thời điểm xét xử sơ thẩm là có căn cứ. Việc Công ty thép A.N tự ý ký Hợp đồng thuê và trả tiền thuê cho Công ty kim khí H.N là chủ thể không có quyền đối với nhà đất số 130 Ngô Gia Tự là việc của Công ty thép A.N. Công ty kim khí H.N không có nghĩa vụ đối với Công ty thép Th.L. Do đó nếu Công ty thép A.N có căn cứ chứng minh đã trả tiền thuê cho Công ty kim khí H.N hoặc ai khác không phải là chủ thể là chủ sử dụng nhà đất số 130 Ngô Gia Tự thì có quyền khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác. Cấp sơ thẩm buộc Công ty kim khí H.N phải trả Công ty thép Th.L khoản tiền 174 triệu là không có căn cứ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của Công ty kim khí H.N. Sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận buộc Công ty kim khí H.N phải liên đới với Công ty thép A.N trả khoản tiền thuê do sử dụng nhà đất số 130 Ngô Gia Tự từ năm 2011 đến thời điểm xét xử sơ thẩm chưa trả.

2.1.3. Xét kháng cáo của bị đơn- Công ty thép A.N đề nghị buộc Công ty thép Th.L phải trả lại 317.200.000 đồng đã trả tiền thuê nhà số 130 Ngô Gia Tự (giai đoạn từ năm 2004-2010). Hội đồng xét xử thấy:

Như nhận định tại tiểu mục 2.1.1 nêu trên: Diện tích nhà đất số 178 (nay là số 130) Ngô Gia Tự thuộc quyền quản lý, sử dụng của Công ty thép Th.L. Công ty thép A.N thuê nhà đất số 178 (nay là số 130) Ngô Gia Tự và đã trả 317.200.000 đồng tiền thuê từ năm 2004 đến năm 2010 theo các hợp đồng thuê và cho thuê địa điểm mà các bên đã ký kết. Nên phát sinh quyền, nghĩa vụ thanh toán tiền thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của Công ty thép A.N và xác định việc Công ty thép A.N đã trả 317.200.000 đồng tiền thuê từ năm 2004 đến năm 2010 cho Công ty thép Th.L là đúng quy định pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của Công ty thép A.N.

2.1.4. Xét kháng cáo của bị đơn- Công ty thép A.N không chấp nhận trả Công ty thép Th.L khoản tiền thuê nhà đất số 130 Ngô Gia Tự từ năm 2011 đến thời điểm xét xử sơ thẩm. Hội đồng xét xử thấy:

Diện tích nhà đất số 178 (nay là số 130) Ngô Gia Tự thuộc quyền quản lý,

sử dụng của Công ty thép Th.L. Từ năm 2004 đến năm 2010, bằng các Hợp đồng thuê và cho thuê địa điểm tại địa chỉ số 178 (nay là số 130) Ngô Gia Tự (Hợp đồng số: 23/2004 ngày 03/12/2004; Hợp đồng số: 104/2006 ngày 01/4/2006; Hợp đồng ngày 01/01/2009; Hợp đồng số 0102/2010 ngày 01/01/2010). Giữa: Bên cho thuê là Công ty thép Th.L với bên thuê là Công ty thép Ánh Ngọc. Với giá thuê lần lượt từng thời điểm là: 1.500.000 đồng/1 tháng (gồm văn phòng tại 178 Ngô Gia Tự và 120 m² kho, 130 m² bãi chứa hàng tại 109/53 Đức Giang); 3.800.000 đồng/1 tháng; 6.600.000 đồng/1 tháng; 7.700.000 đồng/1 tháng (cùng gồm văn phòng tại 178 Ngô Gia Tự và 300 m² bãi nằm trong kho kim khí Đức Giang). Sau khi kết thúc Hợp đồng năm 2010, Công ty thép A.N không tiến hành ký Hợp đồng thuê địa điểm tại địa chỉ số 178 (nay là số 130) Ngô Gia Tự với công ty Thép Th.L mà tiến hành ký Hợp đồng thuê văn phòng với Công ty kim khí H.N bằng các hợp đồng thuê Văn phòng từ năm 2011 đến nay. Giá thuê thời điểm năm 2011 là 3000.000 đồng/1 tháng; Giá thuê năm 2018, 2019 là 4.000.000 đồng/1 tháng đối với 38 m² văn phòng. Hợp đồng cuối cùng Công ty thép A.N ký với công ty thép Th.L là 01 năm tính từ ngày 01/01/2010. Hợp đồng đầu tiên Công ty thép A.N ký với Công ty kim khí H.N tính từ ngày 1/7/2011. Giá thuê mà Công ty thép A.N phải trả thời điểm năm 2011 là 3000.000 đồng/1 tháng; Giá thuê năm 2018, 2019 là 4.000.000 đồng/1 tháng đối với 38 m² văn phòng tại địa chỉ số 178 (nay là số 130) Ngô Gia Tự. Do đã hết hạn hợp đồng thuê nhưng Công ty thép A.N vẫn sử dụng nhà đất số 130 Ngô Gia Tự được xác định là thuộc quyền của Công ty thép Th.L; Công ty thép Th.L chỉ yêu cầu Công ty thép A.N hoàn trả 348.000.000 đồng tiền thuê nhà đất số 130 Ngô Gia Tự (tương ứng 3.000.000 đồng/1 tháng) được cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp với thực tế và Điều 489 Bộ luật dân sự năm 2005 nên cần được chấp nhận. Tuy nhiên: Như nhận định tại tiểu mục 2.1.2. nêu trên. Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm chỉ buộc Công ty thép A.N là bên sử dụng nhà đất số 130 Ngô Gia Tự phải trả Công ty thép Th.L 348.000.000 đồng tiền thuê nhà đất số 130 Ngô Gia Tự. Việc Công ty thép A.N đã tự ý trả tiền cho Công ty kim khí H.N hoặc ai khác không phải là chủ thể là chủ sử dụng nhà đất số 130 Ngô Gia Tự thì có quyền khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác.

2.2. Xét kháng cáo của ông Ngô Xuân T. Hội đồng xét xử thấy:

2.2.1. Xét kháng cáo đề nghị xác định nhà đất số 178 (nay là số 130) Ngô Gia Tự thuộc quyền quản lý sử dụng của Công ty kim khí H.N. Như nhận định tại điểm 2.1.1 nêu trên: Diện tích nhà đất số 178 (nay là số 130) Ngô Gia Tự thuộc quyền quản lý, sử dụng của Công ty thép Th.L. Công ty kim khí H.N không phải chủ thể được giao hoặc có quyền đối với diện tích nhà đất số 178 (nay là số 130) Ngô Gia Tự nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này.

2.2.2. Xét kháng cáo đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập buộc Công ty thép

Th.L hoặc Công ty Kim khí H.N phải trả 1.302.000.000 đồng chi phí tôn tạo, duy trì xây dựng công trình trên nhà đất số 178 (nay là số 130) Ngô Gia Tự

+ Khi ký các Hợp đồng thuê thuê địa điểm tại địa chỉ 178 (nay là số 130) Ngô Gia Tự các bên không thỏa thuận về việc xây dựng công trình trên đất. Ông T không có tài liệu chứng minh về việc đã thuê xe xúc bùn đổ đi và mua đất đổ nền diện tích 120 m² với 230 m³ (giá trị 150 triệu đồng); tháo dỡ nhà cũ, thuê xe chở bỏ 150 m³ (giá trị 100 triệu đồng); xây nhà như hiện nay (giá trị 500 triệu đồng); công duy trì tôn tạo trong 23 năm (giá trị 552 triệu đồng). Việc ông T xây dựng công trình xây dựng trên đất, quản lý duy trì nhà đất số 178 (nay là số 130) Ngô Gia Tự là nhằm phục vụ nhu cầu kinh doanh của ông. Do đó không có căn cứ buộc chủ thể là chủ sử dụng nhà đất số 130 Ngô Gia Tự phải bồi hoàn cho ông T 1.302.000.000 đồng theo yêu cầu của ông. Tuy nhiên theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 14/10/2019, có căn cứ xác định: Diện tích đất số 130 Ngô Gia Tự hiện còn 39,9 m² (giá trị quyền sử dụng đất là 3.591.000.000 đồng). Trên đất có tài sản gồm: Nhà 02 tầng diện tích 39,9 m²/sàn, diện tích sử dụng là 84,3 m²; gác xép tầng 1 là 18,9 m²; lan can tầng 2 là 4,5 m² do ông T xây dựng từ năm 2014-2015 (trước khi xây lại ông đã phá căn nhà cấp 4 cũ nát và xây như hiện nay) có tổng giá trị là 193.674.013 đồng. Cấp sơ thẩm buộc Công ty Thép Th.L là chủ sử dụng, được nhận lại nhà đất số 130 Ngô Gia Tự phải hoàn trả 193.674.013 đồng cho ông T giá trị các tài sản trên đất do ông xây dựng phát triển được là có căn cứ. Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông T.

2.2.3. Xét kháng cáo đề nghị buộc Công ty Thép Th.L trả lại 36.608.000 đồng tiền bồi thường Giải phóng mặt bằng đã nhận:

Năm 2010, khi tiến hành giải phóng mặt bằng thu hồi 1 phần diện tích nhà đất tại 178 (nay là số 130) Ngô Gia Tự. Theo quyết định số 7544 ngày 30/11/2010 của UBND quận L.B đã bồi thường 36.608.000 đồng cho Công ty thép Th.L đối với các tài sản trên đất gồm: Một phần nhà, công trình vật kiến trúc nằm trong chỉ giới giải phóng mặt bằng do ông T xây dựng trước đó và cũng do ông T là người đại diện ký vào biên bản kê khai. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông T, buộc Công ty Thép Th.L giao trả lại số tiền này cho ông T.

2.3. Xét kháng cáo của nguyên đơn- Công ty Thép Th.L:

2.3.1. Đối với kháng cáo đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của các bị đơn và yêu cầu kháng cáo của ông T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Các nội dung này đã được Hội đồng xem xét và nhận định tại mục 2.1 và mục 2.2 phần Nhận định của Tòa án nêu trên.

2.3.1. Đối với kháng cáo đề nghị không chấp nhận bồi hoàn 193.674.013 đồng giá trị các tài sản trên đất và 36.608.000 đồng, tiền bồi thường Giải phóng mặt bằng đã nhận cho ông T.

Nội dung này đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định tại tiểu mục 2.2.2 và tiểu mục 2.2.3 mục 2.2. phần Nhận định của Tòa án nêu trên nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của phía nguyên đơn. Theo đó buộc nguyên đơn phải hoàn trả cho ông Ngô Xuân T khoản 193.674.013 đồng giá trị các tài sản trên đất và 36.608.000 đồng, tiền bồi thường giải phóng mặt bằng đã nhận cho ông T.

2.4. Quan điểm của Hội đồng xét xử:

- Quan điểm của Kiểm sát viên không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của các đương sự. Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Sửa một bản án sơ thẩm số 99/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của TAND quận L.B, thành phố H.N.

[3] Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1.1. Nguyên đơn là Công ty thép Th.L khởi kiện yêu cầu xác định nhà đất số 130 Ngô Gia Tự là của mình và đề nghị buộc người thuê nhà đất đã hết hạn là Công ty thép A.N phải trả lại được Hội đồng xét xử chấp nhận nên không phải chịu án phí sơ thẩm về yêu cầu này. Nhưng buộc phải trả ông Ngô Xuân T 193.674.013 đồng (*tiền giá trị công trình trên đất*) và 36.608.000 đồng (*tiền bồi thường giải phóng mặt bằng đã nhận*) tổng là 230.282.013 đồng nên phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ này là $230.282.013 \text{ đồng} \times 5\% = 11.514.100,65$ (*làm tròn là 11.514.000*) đồng.

3.1.2. Bị đơn là Công ty kim khí H.N cho rằng nhà đất số 130 Ngô Gia Tự là của mình. Cấp sơ thẩm xác định nhà đất số 130 Ngô Gia Tự là của nguyên đơn, nhưng buộc Công ty kim khí H.N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với giá trị quyền sử dụng 39,9 m² đất là không đúng quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ buộc Công ty kim khí H.N chỉ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

3.1.3. Công ty thép A.N bị buộc phải trả lại nhà đất số 130 Ngô Gia Tự do chấm dứt hợp đồng vì đã hết thời hạn hợp đồng nên phải chịu án phí không giá ngạch là 300.000 đồng; Yêu cầu được hoàn trả 317.200.000 đồng đã trả tiền thuê nhà số 130 Ngô Gia Tự (*giai đoạn từ năm 2004-2010*) không được chấp nhận; bị buộc phải trả nguyên đơn 348.000.000 đồng (*tiền thuê nhà đất từ thời điểm năm 2011 đến thời điểm xét xử sơ thẩm*). Nên phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ này là $20.000.000 \text{ đồng} + 4\%[(317.200.000 \text{ đồng} + 348.000.000 \text{ đồng}) - 400.000.000 \text{ đồng}] = 30.608.000 \text{ đồng}$. Tổng án phí dân sự sơ thẩm buộc Công ty thép A.N phải chịu là $(30.608.000 \text{ đồng} + 300.000 \text{ đồng}) = 30.908.000 \text{ đồng}$.

3.1.4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T sinh năm 1960 thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự, được hoàn lại tạm ứng án phí đã nộp.

3.2. Về án phí phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; người đã nộp tạm ứng được đối trừ với nghĩa vụ án phí sơ thẩm phải nộp.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- Các Điều: 280, 281, 283, 302, 480, 482, 487, 489, 490 và khoản 1 Điều 491 Bộ luật dân sự năm 2005.
- Nghị định số 64/2002/NĐ-CP ngày 19/6/2002; Nghị định số 187/NĐ-CP ngày 16/11/2004; Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính Phủ và điểm b, tiểu mục 2.2 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 110 và Điều 111 Luật Doanh nghiệp.
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Điều 2 Luật người cao tuổi.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của những người kháng cáo. Sửa bản án sơ thẩm số 99/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của TAND quận L.B, Thành phố H.N và Quyết định cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Thép Th.L.

1.1. Xác định diện tích 39,9 m² đất tại địa chỉ số 130 (số cũ là 178) Ngô Gia Tự, phường Đức Giang, quận L.B, Thành phố Hà Nội; theo bản đồ năm 1993 thuộc thửa đất số 146, tờ bản đồ: 331-2; theo trích lục bản đồ của UBND thị trấn Đức Giang cấp ngày 20/9/1989 thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 02 thuộc quyền quản lý và sử dụng hợp pháp của Công ty cổ phần Thép Th.L.

1.2. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn thép Ánh Ngọc và ông Ngô Xuân T phải bàn giao trả toàn bộ diện tích đất đã được xác định tại điểm 1.1. khoản 1 của Quyết định bản án và toàn bộ các tài sản gắn liền trên diện tích đất này cùng các giấy tờ có liên quan cho Công ty cổ phần thép Th.L.

Công ty cổ phần thép Th.L có quyền và nghĩa vụ chủ động liên hệ với các Cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và chấp hành các nghĩa vụ của người sử dụng đất theo Quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và theo quy định pháp luật.

1.3. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn thép Ánh Ngọc phải trả Công ty cổ

phần thép Th.L 348.000.000 (*Ba trăm bốn mươi tám triệu*) đồng (*là khoản tiền thuê nhà đất tại 130 Ngô Gia Tự từ ngày 01/01/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm*).

2. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty trách nhiệm hữu hạn thép A.N đòi lại 317.200.000 (*Ba trăm mười bảy triệu, hai trăm nghìn*) đồng tiền thuê nhà đất tại số 130 Ngô Gia Tự từ năm 2004-2010 đã trả cho Công ty cổ phần thép Th.L.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Ngô Xuân T. Buộc Công ty cổ phần thép Th.L phải trả ông Ngô Xuân T 230.282.013 (*Hai trăm ba mươi triệu, hai trăm tám mươi hai nghìn, không trăm mười ba*) đồng; trong đó có: 193.674.013 đồng (*tiền giá trị công trình trên đất*) và 36.608.000 đồng (*tiền bồi thường giải phóng mặt bằng đã nhận*).

4. Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty cổ phần Kim Khí H.N. Công ty cổ phần kim khí H.N không có nghĩa vụ phải thanh toán 174.000.000 đồng cho Công ty cổ phần thép Th.L.

Kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu bên phải thi hành án nghĩa vụ trả tiền chưa thi hành xong nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu lãi đối với số tiền chưa thi hành án xong theo mức lãi suất (10%/năm) theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

5. Về án phí:

5.1. Buộc Công ty cổ phần Thép Th.L phải nộp 11.514.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ với 8.550.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo các “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số 0001630; số 0001631 cùng ngày 10/5/2019 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số 0017189 ngày 26/10/2020 tại Chi cục thi hành án quận L.B, Thành phố H.N. Còn phải nộp tiếp 2.664.000 (*Hai triệu, sáu trăm sáu mươi bốn nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Buộc Công ty kim khí H.N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số 0016549 ngày 02/11/2020 tại Chi cục thi hành án quận L.B, Thành phố H.N.

5.3. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn thép A.N phải chịu 30.908.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ với 7.900.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số 0016098 ngày 10/4/2020 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số 0016526 ngày 29/10/2020 tại Chi cục thi hành án quận L.B, Thành phố H.N.

Còn phải nộp tiếp 22.708.000 (Hai mươi hai triệu, bảy trăm linh tám nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5.4. Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm cho ông Ngô Xuân T. Hoàn trả ông Ngô Xuân T: 26.900.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số 0016099 ngày 10/4/2020 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số 0016527 ngày 29/10/2020 tại Chi cục thi hành án quận L.B, Thành phố H.N.

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 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 các Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự ;
- VKSND Tp.H.N ;
- TAND quận L.B;
- Chi cục THADS quận L.B;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Đ.M.H

