

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi
 - Mã chứng khoán: SDV
 - Địa chỉ: Tầng 8, tòa nhà Sonadezi, số 01, đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
 - Điện thoại liên hệ: 0251 8890888
 - Fax: 0251 8890199
 - E-mail: sdv@sonadezi-sdv.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

Ngày 15/05/2025, Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi nhận được bản án số 15/2025/KDTM-PT ngày 29/04/2025.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi vào ngày 15/05/2025 tại đường dẫn <http://www.sonadezi-sdv.com.vn>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố. 

Tài liệu đính kèm:

- Tài liệu liên quan đến nội dung thông tin công bố

Người đại diện theo pháp luật 

TỔNG GIÁM ĐỐC

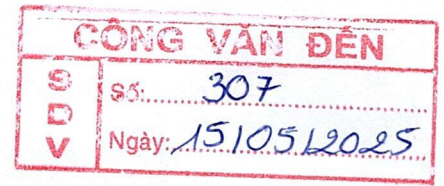


Trần Anh Dũng

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 15/2025/KDTM-PT
Ngày: 29/4/2025
V/v: “Tranh chấp HĐ thuê TS,
HĐ hợp tác đầu tư; buộc trả lại
QSD đất, tài sản trên đất và yêu
cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất”



**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Trung.

Các Thẩm phán:

Bà Trương Thị Thảo.

Bà Đỗ Thị Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đoàn Hữu Phúc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Nguyễn Viết Hạnh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2024/TLPT-KDTM ngày 10 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp HĐ thuê TS, HĐ hợp tác đầu tư; buộc trả lại QSD đất, tài sản trên đất và yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 40/2023/KDTM-ST ngày 20 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 15/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 5 năm 2024; Thông báo dời lịch xét xử số 20/TB-TA ngày 14/6/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2024/QĐ-PT ngày 05/7/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 35/2024/QĐ-PT ngày 22/7/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 62/2024/QĐ-PT ngày 08/8/2024; Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 12/2024/QĐPT-KDTM ngày 09/9/2024; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 21/2025/QĐPT-KDTM ngày 09/4/2025 ; Thông báo mở lại phiên tòa số 52/TB-TA ngày 09/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi.

Địa chỉ: Tầng 8 – tòa nhà Sonadezi, Số 01 đường số 01, khu công nghiệp Biên Hòa 1, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Giang – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Huỳnh Phú Hào, sinh năm 1964 và bà Nguyễn Thị Thu Hằng, sinh năm 1988; cùng địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hoà 1, thành phố Biên Hoà (văn bản uỷ quyền ngày 14/9/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Quốc Tuấn - Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Quốc Tuấn Phát, Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Số 103B/2, Khu phố 1, phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn:

- Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng Nguyên Phúc.

Địa chỉ: Số 48/3/2, Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Công Khanh – Chức vụ: Giám đốc.

- Bà Nguyễn Cửu Thị Lành, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Nhà hàng Sonadezi, đường số 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường An Bình, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lành: Ông Đinh Văn Tuấn – Luật sư thuộc Đoàn luật sư TP Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Lầu 5, Số 52 Nguyễn Thị Nhung, Khu đô thị Vạn Phúc, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Hào, bà Hằng, bà Lành và các luật sư có mặt; ông Khanh có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Theo nguyên đơn, Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi trình bày:

Ngày 15/3/2017, nguyên đơn cho Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng Nguyên Phúc (gọi tắt là Công ty Phúc Nguyên), thuê tài sản theo Hợp đồng thuê tài sản số 03-2017/HĐTTS/SDV. Tại hợp đồng các bên thỏa thuận nội dung chính như sau:

- Tài sản cho thuê tại địa chỉ: số 35, đường 19A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai có tổng diện tích mặt bằng là: 17.762,6m², trong đó: Phần diện tích thuộc hành lang an toàn điện là 4.564,8m²; Phần các công trình xây dựng nằm trong khuôn viên có diện tích 13.197,8m² gồm: Khu nhà hàng dịch vụ; Cổng, hàng rào; Hệ thống cấp thoát nước; Hệ thống cấp điện; Sân, hệ thống đường nội bộ.

- Mục đích thuê: Cải tạo, nâng cấp và đầu tư xây dựng khu phức hợp dịch vụ gồm: trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, khu vui chơi, bãi giữ xe, khu dịch vụ nhà hàng tiệc cưới và các dịch vụ hỗ trợ khác phù hợp với quy định của pháp luật và quy hoạch sử dụng đất của khu công nghiệp.

- Thời hạn thuê là 20 (hai mươi) năm, được tính từ ngày ký hợp đồng này.

- Giá thuê tài sản trong 04 (bốn) năm đầu là 100.000.000đ/tháng chưa bao gồm thuế VAT, từ tháng đầu tiên của năm thứ 5 trở đi, đơn giá thuê tài sản là 120.000.000đ/tháng.

- Đặt cọc: Trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký hợp đồng này, bên thuê phải đặt cọc cho Công ty Sonadezi số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) như là khoản cam kết thực hiện hợp đồng.

Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận về các quyền và nghĩa vụ khác, trong đó đáng chú ý là: *Bên cho thuê có quyền: “buộc bên thuê ngừng mọi hoạt động và trả lại tài sản nếu không sử dụng tài sản vào đúng mục đích cho thuê quy định tại Điều 1 của hợp đồng này hoặc cố ý hủy hoại, hoặc có những hành động làm giảm sút giá trị tài sản”. Nghĩa vụ của bên thuê: “Trong mọi trường hợp, bên thuê không được chuyển quyền thuê tài sản cho bên thứ ba dưới bất kỳ hình thức nào kể cả trong trường hợp đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền thuê tài sản” và “Trong trường hợp bên thuê thuê hoặc ủy quyền cho bên thứ ba thay bên thuê quản lý, sử dụng các tài sản theo hiện trạng và hoặc các công trình do bên thuê đầu tư xây dựng mới trên khu đất thì phải thông báo cho bên cho thuê (Công ty CP Dịch vụ Sonadezi) và chỉ được thực hiện khi có sự đồng ý của bên cho thuê bằng văn bản”.*

Cùng với việc ký hợp đồng thuê tài sản số 03-2017/HĐTTS/SDV, Công ty nguyên đơn đã lập danh mục các tài sản bàn giao ngày 07/4/2017 kèm theo bao gồm: Danh mục tài sản cố định, công cụ dụng cụ; danh mục cây xanh trong khuôn viên nhà hàng; hệ thống cấp điện, nước, internet, máy lạnh; danh mục bản sao hồ sơ, bản vẽ kỹ thuật nhà hàng, danh sách nhân sự.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng thì Công ty Nguyên Phúc không được cơ quan có thẩm quyền cấp phép đầu tư, xây dựng một trong số các hạng mục theo kế hoạch. Do đó, ngày 26/12/2018, Công ty Nguyên Phúc có văn bản số 61/CT- TCKT về việc đề nghị thanh lý Hợp đồng thuê tài sản số 03-2017/HĐTTS/SDV gửi cho nguyên đơn.

Sau khi nhận được văn bản nêu trên, ngày 31/12/2018, hai bên đã ký Biên bản thanh lý Hợp đồng với nội dung chính là: Thời hạn chấm dứt hợp đồng là ngày 31/01/2019, đồng thời, Công ty Nguyên Phúc có nghĩa vụ bàn giao tài sản thuê cho Công ty Sonadezi vào ngày 11/02/2019. Ngoài ra, Công ty Nguyên Phúc có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê còn thiếu là 110.000.000 đồng và Công ty Sonadezi có nghĩa vụ hoàn trả khoản đặt cọc Hợp đồng là 200.000.000 đồng sau khi trừ đi các chi phí thiệt hại phát sinh như các tổn thất về tài sản.

Đến ngày 12/02/2019, Công ty Sonadezi có gửi Thông báo số 44/TB-SDV-PKD về việc thực hiện bàn giao, tiếp quản và sử dụng tài sản, đề nghị Công ty Nguyên Phúc phối hợp kiểm kê tài sản và bàn giao trước ngày 14/02/2019. Theo đó, ngày 13/02/2019, đại diện hai bên có mặt tại địa chỉ trên để bàn giao tài sản. Tuy nhiên, trong quá trình kiểm kê tài sản để bàn giao đã bị một người phụ nữ cản trở việc thực hiện thủ tục bàn giao tài sản giữa Công ty Sonadezi và Công ty Nguyễn Phúc với thái độ chống đối.

Sau đó, ngày 25/02/2019, nguyên đơn và Công ty Nguyên Phúc có buổi làm việc với nhau, lập Biên bản làm việc về việc bàn giao tài sản thuê được hai bên đồng ý và ký kết. Tại biên bản này, Công ty Nguyên Phúc nêu lý do chưa thể bàn giao được tài sản là do khó khăn nội bộ vẫn chưa giải quyết được. Kết thúc buổi làm việc, hai bên đồng ý xác nhận rằng đến hết ngày 08/3/2019 mà Công ty Nguyên Phúc vẫn không thể bàn giao tài sản thì Công ty Sonadezi sẽ tiến hành việc khởi kiện theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, đến hết ngày 08/3/2019, phía Công ty Nguyên Phúc vẫn chưa thể bàn giao tài sản. Sau này, trong quá trình tìm hiểu, Công ty Sonadezi biết rằng sau khi được nguyên đơn cho thuê tài sản theo hợp đồng như trên và trước khi yêu cầu thanh lý Hợp đồng, vào ngày 01/8/2018, Công ty Nguyên Phúc đã ký Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 06/HDHTKD/2018 chuyển quyền thuê tài sản này cho bên thứ ba là bà Nguyễn Cửu Thị Lành mà không thông báo cho nguyên đơn được biết theo đúng cam kết đã thỏa thuận tại Hợp đồng thuê tài sản trước đó.

Sau khi nhận được Thông báo yêu cầu bổ sung đơn khởi kiện ngày 23/3/2020 của Tòa án, nguyên đơn có yêu cầu Công ty Nguyên Phúc cung cấp các tài liệu liên quan đến việc hợp tác kinh doanh giữa Công ty Nguyên Phúc với bà Lành, nhưng không nhận được sự hợp tác về vấn đề cung cấp các hồ sơ gốc này. Mặc dù trước đó đã nhận được các bản “scan” tài liệu gốc qua thư điện tử bao gồm: Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 06/HĐHTKD/2018; Biên bản thỏa thuận bàn giao ngày 01/8/2018; Bảng kê danh mục tài sản + CCDC bàn giao ngày 01/8/2018; Bản thỏa thuận sử dụng mặt bằng; Biên bản bàn giao hồ sơ giữa bà Lành và Công ty Nguyên Phúc. Do đó, chúng tôi chỉ có thể cung cấp cho Quý Tòa bản in của các bản scan tài liệu nêu trên.

Ngoài ra, sau quá trình kiểm kê tài sản, chúng tôi ghi nhận một số tài sản được kiểm kê bị mất mát, hư hỏng so với nội dung bản giao giữa nguyên đơn và Công ty Nguyên Phúc theo Biên bản bàn giao tài sản ngày 31/03/2017.

Ngày 26/5/2023, nguyên đơn có thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

- Hủy Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 06/HĐHTKD/2018 ngày 01/8/2018 đã ký giữa bà Nguyễn Cửu Thị Lành và Công ty Nguyên Phúc.

- Buộc Công ty Nguyên Phúc phải thanh toán cho Công ty Sonadezi số tiền theo Biên bản thanh lý là 110.000.000 đồng.

- Yêu cầu bà Nguyễn Cửu Thị Lành phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền là: 8.960.607.449 đồng (tám tỷ chín trăm sáu mươi triệu sáu trăm lẻ bảy nghìn bốn trăm bốn mươi chín đồng). Trong đó chi phí dịch vụ bảo vệ là 3.000.251.252 đồng (chi phí dịch vụ bảo vệ do công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ Sonadezi cung cấp đến 1/3/2023 là 947.524.000đ; công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Kim Bích tạm tính đến 30/4/2023 là 2.052.727.252đ); chi phí điện là 408.319.994đ đến ngày 12/8/2022; Chi phí nước là 71.180.340đ tính đến ngày 22/8/2022; chi phí sử dụng cơ sở hạ tầng là 381.304.239đ; chi phí thuê mặt bằng là 5.100.000.000đ tạm tính đến ngày 13/02/2019 (tính đến ngày xét xử sơ thẩm).

- Buộc phía người bị kiện là Công ty Nguyên Phúc và bà Nguyễn Cửu Thị Lành phải bàn giao tài sản theo biên bản bàn giao tài sản cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi. Buộc bà Nguyễn Cửu Thị Lành phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình coi nói thêm của bà Lành gồm công trình tạm được dựng gần lối ra vào (công phía đường 3A), công trình tạm (phía đối diện nhà để xe), công trình tạm nằm trong phần đất dưới hành lang an toàn điện và toàn bộ các vật dụng của bà Lành ra khỏi thửa đất số 146, tờ bản đồ số 17 tại Đường số 3A, KCN Biên Hoà 2, phường An Bình, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

Các tài sản yêu cầu bàn giao bao gồm: Toàn bộ nhà cửa, vật kiến trúc khu vực nhà hàng dịch vụ; bãi giữ xe; công, hàng rào,...các công trình xây dựng trên phần diện tích mặt bằng có tổng diện tích là 17.762,6 m² cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi:

TT	Diễn giải	Số lượng
	Nhà cửa vật kiến trúc	
1	Xây dựng hoàn thiện phòng VIP	01
2	Nhà hàng Sonadezi (Bao gồm toàn bộ nhà cửa, vật kiến trúc khu vực nhà hàng dịch vụ, bãi giữ xe,	01

	cổng, hàng rào, đường nội bộ,... các công trình xây dựng trên phần diện tích mặt bằng có tổng diện tích là 17.762,6m ² tại địa chỉ số 35, đường 19 A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	
	Thiết bị dụng cụ quản lý	
1	Lắp đặt máy lạnh khu vực Vip lầu 1	08
2	Lắp đặt máy lạnh khối nhà hàng	04
3	Lắp đặt máy lạnh khu vực Vip tầng trệt	02
4	Máy lạnh tủ đứng Aikibi 5HP	01
5	Máy lạnh tủ đứng 10 HP	02
	Máy móc thiết bị	
1	Thiết kế chế tạo máy nâng thức ăn	01
2	Hệ thống tủ bù và cáp ngầm hạ thế	02

Công ty CP Dịch vụ Sonadezi không không yêu cầu Tòa án giải quyết những tài sản lưu động khác (Công cụ dụng cụ còn lại thuộc Phụ lục 1- Danh mục tài sản cố định, công cụ dụng cụ; Phụ lục 2- Danh mục cây xanh trong khuôn viên nhà hàng; Phụ lục 3- Danh mục bản sao hồ sơ, bản vẽ kỹ thuật nhà hàng).

*** Người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Nguyên Phúc quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa trình bày:**

Thống nhất toàn bộ lời trình bày của nguyên đơn về việc giao kết, thực hiện và các thỏa thuận về thanh lý hợp đồng cũng như các cam kết về việc bàn giao tài sản giữa nguyên đơn và bị đơn Công ty Nguyên Phúc.

Hợp đồng thuê tài sản có mục đích thuê nêu rõ trong hợp đồng: Công ty thuê tài sản là khu đất của Sonadezi là để cải tạo, nâng cấp và đầu tư xây dựng khu phức hợp dịch vụ gồm: Trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, khu vui chơi, bãi đỗ xe, khu dịch vụ nhà hàng tiệc cưới và các dịch vụ hỗ trợ khác phù hợp với quy định pháp luật và Quy hoạch sử dụng đất của Khu công nghiệp.

Từ tháng 04/2017-06/2018, sau khi tiếp nhận toàn bộ khu đất 17.000m² và tài sản là nhà hàng của Công ty Sonadezi, công ty Nguyên Phúc đã tiến hành sửa chữa, nâng cấp, tiếp tục thực hiện kinh doanh nhà hàng và triển khai các thủ tục để đầu tư xây dựng khu phức hợp toà nhà văn phòng, cây xăng qua các văn bản trao đổi với Công ty Sonadezi, cụ thể như sau:

+ Công văn số 39/CT-TCKT ngày 12/06/2017; Công văn số 53/CT-ICKT ngày 16/10/2017; Công văn số 54/CT-TCKT ngày 26/10/2017; Công văn số 1/CT-CIKT ngày 5/01/2018; Công văn số 17/CT-CTKT ngày 21/05/2018 gửi Công ty SDV về việc tổ chức

thực hiện và kế hoạch đầu tư xây dựng toà nhà phức hợp văn phòng kết hợp trung tâm thương mại.

+ Trong quá trình làm việc, Công ty Sonadezi cũng đã có các văn bản đồng ý thống nhất các nội dung theo đề xuất của Công ty Nguyên Phúc bằng các công văn số 308/TB-SDV ngày 21/06/2017; công văn số 596/TB-SDV ngày 18/10/2017, công văn số 32/TB-SDV ngày 15/01/2018.

Tuy nhiên, trong biên bản làm việc ngày 04/6/2018 giữa Cty Nguyên Phúc và Cty Sonadezi thì Công ty Sonadezi đề nghị sẽ đứng tên đầu tư toàn bộ trên các hồ sơ thủ tục xin phép xây dựng, trong khi đó Công ty Nguyên Phúc đầu tư mà không được đứng tên các dự án, không đảm bảo quyền lợi thoả đáng và cũng ảnh hưởng đến việc đề nghị các ngân hàng tài trợ vốn.

Mặt khác, với mục đích chính ban đầu là đầu tư xây dựng toà nhà văn phòng, khu phức hợp và cây xăng đồng thời thế mạnh của Công ty Nguyên Phúc không phải là kinh doanh nhà hàng. Công ty Nguyễn Phúc nhận thấy hoạt động nhà hàng Sonadezi không phát huy hiệu quả. Vì vậy để nâng cao hiệu suất sử dụng mặt bằng, công ty Nguyên Phúc đã ký thoả thuận hợp tác kinh doanh với bà Nguyễn Cửu Thị Lành bằng hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06 ngày 01/8/2018 về việc đầu tư kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ liên quan trên phần đất trong tổng số và có biên bản bàn giao các tài sản trong nhà hàng và khu đất để bà Lành kinh doanh. Việc ký hợp đồng với Bà Lành để kinh doanh nhà hàng không làm ảnh hưởng tới các thoả thuận với Công ty Sonadezi do bà Lành không phải là đơn vị thứ 3 tham gia tiến hành các thủ tục đầu tư khác mà chỉ tập trung nâng cao hiệu suất nhà hàng.

Để đảm bảo bà Nguyễn Cửu Thị Lành hoạt động dưới sự giám sát của Công ty Nguyên Phúc, không làm ảnh hưởng tới các thoả thuận với Công ty Sonadezi, Công ty Nguyên Phúc đã ban hành Quyết định bổ nhiệm bà Lành là giám đốc khu dịch vụ nhà hàng Sonadezi thuộc Công ty Nguyên Phúc.

Trong quá trình làm việc từ khi ký hợp đồng 01/8/2018 đến hết tháng 12/2018, Công ty Nguyên Phúc nhận thấy bà Lành không thực hiện đúng thoả thuận kinh doanh là nộp tiền đặt cọc và tiền thuê theo hợp đồng đã ký, Công ty Nguyên Phúc đã làm văn bản nhắc nhở nhiều lần cũng như đề nghị tiến hành thanh lý, bàn giao lại tài sản về cho Cty Nguyên Phúc như:

+ Văn bản số 42 ngày 19/10/2018 về việc thực hiện theo đúng hợp đồng đã ký, đề nghị bà Lành nộp tiền theo thoả thuận giao khoán kinh doanh theo đúng cam kết.

+ Văn bản số 43 ngày 29/10/2018 của Công ty Nguyên Phúc gửi Nguyễn Cửu Thị Lành về việc đề nghị thanh lý hợp đồng số 06/HĐHTKD/2018 do bà Lành không thực hiện nộp tiền đúng cam kết.

+ Văn bản số 50 ngày 10/12/2018 của Công ty Nguyên Phúc gửi Nguyễn Cửu Thị Lành về việc đề nghị kiểm kê và bàn giao lại mặt bằng (lần 2) do bà Lành không thực hiện theo đúng hợp đồng đã ký.

+ Quyết định số 19/QĐ-CT ngày 17/12/2018 về việc miễn nhiệm bà Nguyễn Cửu Thị Lành chức vụ giám đốc khu dịch vụ nhà hàng thuộc Công ty Nguyên Phúc kể từ ngày 28/12/2018 và có trách nhiệm bàn giao lại hồ sơ, chứng từ nhân sự và tài sản của khu dịch vụ nhà hàng về cho Công ty Nguyên Phúc.

Nhân viên công ty đã nhiều lần liên hệ với bà Lành để gửi công văn, gửi thư bằng đường bưu điện đề nghị bà Lành thanh lý hợp đồng bàn giao lại mặt bằng và tài sản tuy nhiên

bà Lãnh cố tình không hợp tác, từ chối nhận thư của bưu điện, văn bản của nhân viên công ty mang đến và có những hành động chửi bới nhân viên công ty, gây náo loạn mất an ninh trật tự khu vực nhà hàng. Đồng thời Công ty Nguyên Phúc nhận thấy không thể tiếp tục đầu tư hạ tầng xây dựng theo mục đích ban đầu đã ký với Công ty Sonadezi, do đó Công ty Nguyên Phúc đã có Văn bản số 45/CT-TCKT ngày 12/11/2018 đề nghị thanh lý hợp đồng thuê tài sản 03/2017/HĐTTS/SDV.

Đến ngày 31/12/2018, Công ty Sonadezi và Công ty Nguyên Phúc ký Biên bản về việc thanh lý hợp đồng số 06/BBTL-SDV-NP ngày 31/12/2018 về việc thanh lý hợp đồng thuê tài sản số 03/2017/HĐTTS/SDV ngày 15/3/2017.

Đến ngày 13/02/2019 Công ty Nguyên Phúc và Công ty Sonadezi tiến hành cử nhân viên đến kiểm kê và bàn giao tài sản theo Biên bản thanh lý tài sản số 06/BBTL-SDV-NP ngày 31/12/2018. Cùng ngày 13/02/2019, trong lúc kiểm kê thì xảy ra sự việc bà Lãnh cản trở công tác kiểm kê, có lời lẽ xúc phạm những nhân viên của Công ty Sonadezi và Công ty Nguyên Phúc. Thời điểm này bà Lãnh không còn là nhân sự của Công ty Nguyên Phúc vì Công ty Nguyên Phúc đã có quyết định miễn nhiệm bà Lãnh và văn bản đề nghị thanh lý và kiểm kê từ ngày 10/12/2018. Sau đó, nhân viên Công ty Sonadezi đã có những hành động di dời, tháo dỡ các đồ vật, tài sản khỏi vị trí ban đầu (những đồ vật không thuộc tài sản của Công ty Sonadezi) và không lập thống kê, ghi nhận hiện trạng.

Sau sự việc Công ty Sonadezi tiến hành kiểm kê tháo dỡ một số đồ vật, tài sản khỏi vị trí ban đầu (những đồ vật không thuộc tài sản của Công ty Sonadezi) và không lập thống kê, ghi nhận hiện trạng, bà Nguyễn Cửu Thị Lãnh đã làm đơn tố cáo ông Trần Anh Dũng – Giám đốc Công ty Sonadezi về hành vi chỉ đạo nhân viên tự ý cất khoá cửa vút đồ đạc của bà Lãnh để trong nhà hàng Sonadezi.

Ngày 14/5/2019, Phòng Cảnh sát kinh tế Công an tỉnh Đồng Nai có mời Đại diện Công ty Nguyên Phúc, Công ty Sonadezi và một số cá nhân có liên quan để tìm hiểu sự việc. Đến ngày 06/6/2019, Phòng Cảnh sát kinh tế Công an tỉnh Đồng Nai có gửi văn bản số 248/PC03-D6 để mời Công ty Nguyên Phúc, Công ty Sonadezi và bà Lãnh phối hợp tiến hành kiểm đếm, phân loại đồ vật, tài sản tại nhà hàng Sonadezi.

Vì vậy, Giữa công ty Nguyên Phúc và Công ty Sonadezi đã ký biên bản thanh lý hợp đồng số 06/BBTL ngày 31/12/2018 về việc thanh lý hợp đồng thuê tài sản số 03 ngày 15/3/2017 và Kiểm kê bàn giao ngày 13/02/2019 có ký xác nhận giữa 2 đại diện công ty là ông Nguyễn Thanh Lâm và bà Nguyễn Thị Thu Hằng.

Đối với sự việc bà Lãnh có đồ đạc trong nhà hàng và mâu thuẫn nảy sinh do Công ty Sonadezi vút đồ đạc của bà Lãnh để trong nhà hàng Sonadezi thì Công ty Nguyên Phúc không liên quan tới sự việc này. Từ thời điểm đó đến nay, công ty hầu như không hoạt động do không có công trình thi công, đồng thời thay đổi địa điểm đăng ký kinh doanh nên công ty không nhận được bất cứ thông tin phản hồi nào của Công ty Sonadezi. Kể từ ngày ký biên bản thanh lý hợp đồng thuê ngày 31/12/2018, phía Công ty Nguyên Phúc đã không còn sử dụng đất và tất cả tài sản do nguyên đơn giao mà do phía bà Lãnh quản lý, sử dụng.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty Nguyên Phúc có ý kiến như sau.

- Về yêu cầu buộc Công ty Nguyên Phúc phải thanh toán cho Công ty số tiền theo Biên bản thanh lý là 110.000.000đ theo như biên bản thanh lý, do Công ty Nguyên Phúc đang gặp khó khăn nên đề nghị nguyên đơn xóa khoản nợ này.

- Về việc huỷ hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 06/HĐHTKD/2018 ngày 01/8/2018 đã ký giữa bà Lành và Công ty Nguyên Phúc. Công ty đã nhiều lần gửi văn bản đề nghị thanh lý nhưng bà Lành không hợp tác, công ty đã bàn giao tài sản và nội dung nêu trên trong bản tường trình sự việc. Trước kia Công ty Nguyên Phúc đã nhiều lần liên hệ bà Lành để thanh lý hợp đồng nhưng bà Lành không hợp tác, gặp trực tiếp thì bà Lành xé biên bản. Chúng tôi gửi qua Bưu điện thì bà Lành không nhận. Do thời điểm xác lập hợp đồng trên giữa các bên nguyên đơn không biết và không có sự đồng ý của nguyên đơn nên trước yêu cầu khởi kiện trên Công ty Nguyên Phúc đồng ý huỷ theo yêu cầu của nguyên đơn.

- Đối với các yêu cầu bà Lành thanh toán số tiền thuê bằng mặt, dịch vụ bảo vệ, điện nước, Công ty Nguyên Phúc không có ý kiến.

- Đối với yêu cầu bà Lành tháo dỡ di dời tài sản do bà Lành tự xây dựng và giao quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng giữa nguyên đơn và Công ty Nguyên Phúc không có ý kiến.

**** Bị đơn bà Nguyễn Cửu Thị Lành trình bày tại phiên toà sơ thẩm:***

Bà cho rằng phía nguyên đơn biết rõ việc bà hợp tác với Công ty Nguyên Phúc nhưng không có ý kiến. Quá trình hoạt động kinh doanh nhà hàng Sonadezi, bà nhiều lần gặp gỡ Tổng Giám đốc Công ty Sonadezi, nhân viên của nguyên đơn nhiều lần ăn uống tại nhà hàng. Khi Nguyên đơn và Công ty Nguyên Phúc tự ý thoả thuận chấm dứt hợp đồng không thông báo cho bà biết, sau đó nguyên đơn tự ý cho người xuống đập phá đồ đạc, lấy đồ của bà ra khỏi nhà hàng làm bà vừa bị hư hỏng tài sản vừa mất số tiền 800.000.000đồng. Các nội dung liên quan việc cố ý làm hư hỏng tài sản và mất tiền đã được bà báo đến PC03 nhưng chưa được giải quyết dứt điểm.

Bà cho rằng việc Công ty Sonadezi và Công ty Nguyên Phúc tự ý ký biên bản thanh lý hợp đồng thuê tài sản làm thiệt hại cho quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Thực tế nguyên đơn biết rõ bà trực tiếp quản lý nhà hàng nhưng khi thanh lý lại không thông báo cho bà biết. Bà không ký hợp đồng, không trực tiếp giao dịch với Công ty nguyên đơn. Bà có trực tiếp đưa 1,4 tỷ đồng cho ông Trần Anh Dũng là Tổng Giám đốc nên hai năm bà ở trên đất phía nguyên đơn vẫn trả tiền điện tiền nước. Đến tháng 7/2022 có người điện cho bà nói đã trừ hết 1,4 tỷ đồng nên kêu bà tự nộp điện nước nên bà đã nộp. Bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà đề nghị chuyển hồ sơ qua Cơ quan Điều tra để triệu tập các cá nhân có liên quan bảo đảm quyền lợi cho bà do việc mất tài sản, hư hỏng tài sản.

Tại Bản án KDTM sơ thẩm số 40/2023/KDTM-ST ngày 20-11-2023 của Tòa án nhân dân TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 94, 95, 96, 97, 104, 108, 147, 163, 165, 166, 227, 228, 244, 264, 266, 267 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 120; 130; 422; 481; 584 và 407 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai 2013; Căn cứ Điều 5, Điều 13 Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 11 tháng 01 năm 2019 “hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm”;

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với các bị đơn về việc bàn giao các tài sản gồm có: Công cụ dụng cụ còn lại thuộc Phụ lục 1- Danh mục tài sản cố định,

công cụ dụng cụ; Phụ lục 2- Danh mục cây xanh trong khuôn viên nhà hàng; Phụ lục 3- Danh mục bản sao hồ sơ, bản vẽ kỹ thuật nhà hàng

2. Chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi với các bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn đầu tư – xây dựng Nguyên Phúc và bà Nguyễn Cửu Thị Lành về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, buộc trả lại quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất”.

- Buộc bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn đầu tư – xây dựng Nguyên Phúc phải thanh toán cho nguyên đơn Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi số tiền 110.000.000đ (Một trăm mười triệu đồng).

- Tuyên Hợp tác kinh doanh số 06/HĐHTKD/2018 ngày 01/8/2018 giữa các bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn đầu tư – xây dựng Nguyên Phúc và bà Nguyễn Cửu Thị Lành là vô hiệu.

- Buộc bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn đầu tư – xây dựng Nguyên Phúc và bà Nguyễn Cửu Thị Lành giao trả các tài sản cho Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi: Quyền sử dụng đất thửa số 146 tờ bản đồ 17 phường An Bình có diện tích 13.197.8m² được cấp theo GCN QSD đất do UBND tỉnh Đồng Nai cấp ngày 31/3/2008 có thời hạn sử dụng đến 14/11/2045 với mục đất sử dụng: đất khu công nghiệp (theo hợp đồng thuê đất giữa UBND tỉnh Đồng Nai và Sonadezi ngày 02/4/2008, phụ lục số 28 ngày 20/7/2023) và các tài sản gắn liền với đất gồm có: Nhà cửa vật kiến trúc là Nhà hàng Sonadezi (Bao gồm toàn bộ nhà cửa, vật kiến trúc khu vực nhà hàng dịch vụ, bãi giữ xe, cổng, hàng rào, đường nội bộ,...); Thiết bị dụng cụ quản lý (hệ thống Lắp đặt máy lạnh khu vực Vip lầu 1, Lắp đặt máy lạnh khối nhà hàng, Lắp đặt máy lạnh khu vực Vip tầng trệt); Máy móc thiết bị (Máy lạnh tủ đứng Aikibi 5HP, Máy lạnh tủ đứng 10 HP, Thiết kế chế tạo máy nâng thức ăn, Hệ thống tủ bù và cấp ngầm hạ thế).

Buộc bị đơn phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình coi nói thêm của bà Lành gồm công trình tạm được dựng gần lối ra vào (cổng phía đường 3A), công trình tạm (phía đối diện nhà để xe), công trình tạm nằm trong phần đất dưới hành lang an toàn điện và toàn bộ các vật dụng của bà Lành ra khỏi thửa đất số 146, tờ bản đồ số 17 tại Đường số 3A, KCN Biên Hoà 2, phường An Bình, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Cửu Thị Lành phải thanh toán cho nguyên đơn Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi số tiền là 479.500.300đ.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi đối với bị đơn bà Nguyễn Cửu Thị Lành về việc yêu cầu thanh toán số tiền là 8.481.555.591 đồng, trong đó chi phí dịch vụ bảo vệ là 3.000.251.252 đồng; chi phí sử dụng cơ sở hạ tầng là 381.304.239 đồng; chi phí thuê mặt bằng là 5.100.000.000đ.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi chậm trả và quyền kháng cáo.

Ngày 27/11/2023, bà Nguyễn Cửu Thị Lành kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử theo hướng huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân TP Biên Hoà.

Ngày 01/12/2023, nguyên đơn Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử sửa theo hướng: Buộc bà Nguyễn Cửu Thị Lành phải thanh toán tiền thuê mặt bằng, thuê tài sản tính từ ngày 13/02/2019 (ngày các bên thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê) cho đến khi Toà án đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm. Tạm tính là 51 tháng, mỗi tháng tiền thuê được tính bằng đơn giá thuê theo

Hợp đồng thuê tài sản số 03-2017/HĐTTS/SDV là 100.000.000đ/tháng, tổng số tiền thuê bà Lành phải thanh toán là 5.100.000.000đ.

Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Công ty Sonadezi, bị đơn bà Nguyễn Cửu Thị Lành không rút đơn kháng cáo.

*** Người bảo vệ quyền lợi ích, hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Cửu Thị Lành tại phiên tòa trình bày:** Về yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi, bà Lành không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi bà Lành có thiệt hại về tài sản hiện bà Lành đã làm đơn tố cáo đến phòng PC03 Công an tỉnh Đồng Nai. Hợp đồng giữa bà Lành và Công ty Nguyên Phúc là hợp đồng hợp tác kinh doanh chứ không phải hợp đồng thuê lại tài sản, bà Lành được bổ nhiệm làm giám đốc điều hành. Bà Lành là cá nhân, không thể tự ý đổ đất xây dựng cơ sở hạ tầng được. Mặc dù không ký hợp đồng trực tiếp với Công ty Sonadezi nhưng Công ty Sonadezi biết rất rõ bà Lành là người quản lý, sử dụng tài sản này. Có những lần đãi tiệc, tại sao Công ty Sonadezi không ký hợp đồng với Công ty Nguyên Phúc mà lại ký với bà Lành. Sau khi Công ty Sonadezi ký hợp đồng với Công ty Nguyên Phúc, Công ty Sonadezi giao các bản chính các giấy tờ cho Công ty Nguyên Phúc và Công ty Nguyên Phúc đã giao lại cho bà Lành. Ở đây, việc thuê tài sản có tính chất bắt cầu. Bà Lành đã đầu tư tài sản rất nhiều, hiện đã được định giá, nhưng giá trị đầu tư từ 8 năm về trước phải gấp 4, 5 lần. Bà Lành đồng ý thỏa thuận và dời đi nếu Công ty Sonadezi bồi thường thiệt hại cho bà Lành đối với các tài sản bà Lành đã đầu tư, sửa chữa bị thiệt hại do không thể kinh doanh sản xuất, giá trị tài sản ước tính bằng 4 đến 5 lần giá trị như Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai.

*** Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Công ty Sonadezi trình bày tại phiên tòa:**

Cốt lõi vấn đề là Hợp đồng giữa bà Lành và Công ty Nguyên Phúc vô hiệu, điều này đã được bản án sơ thẩm nhận định rõ. Giữa bà Lành và Công ty Nguyên Phúc hợp tác nhưng không thông báo cho Công ty Sonadezi biết. Công ty Sonadezi không ký hợp đồng, cũng không giao dịch với bà Lành nên mọi quyền lợi phát sinh là giữa Công ty Nguyên Phúc và bà Lành chứ không liên quan đến Công ty Sonadezi. Đề nghị Hội đồng xét xử chấm dứt hợp đồng thuê tài sản và tuyên Hợp đồng hợp tác vô hiệu. Bà Lành là người của Công ty Nguyên Phúc, Công ty Nguyên Phúc bổ nhiệm bà Lành làm giám đốc nên Công ty Sonadezi chỉ biết bà Lành là Giám đốc của Công ty Nguyên Phúc chứ không biết hai bên ký hợp đồng hợp tác. Những tài sản bà Lành xây dựng nằm ngoài thiết kế của Công ty Sonadezi và tài sản này không đáp ứng được mỹ quan nên đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà Lành phải di dời các tài sản đi chỗ khác, trả lại quyền sử dụng đất, mặt bằng cho Công ty Sonadezi. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của Công ty Sonadezi và không chấp nhận kháng cáo của bà Lành.

*** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; về quan hệ pháp luật, xác định tư cách pháp lý của nguyên đơn và bị đơn, thẩm quyền thụ lý của Tòa án, việc thu thập chứng cứ đúng quy định. Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn chuyển hồ sơ, thủ tục cấp tổng đạt niêm yết cho các đương sự đảm bảo theo quy định pháp luật. Các quyền nghĩa vụ của đương sự được đảm bảo thực hiện. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật.

- Về thủ tục kháng cáo: Nguyên đơn Công ty Sonadezi và bị đơn bà Lãnh làm đơn kháng cáo trong thời hạn nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Về nội dung kháng cáo:

Nguyên đơn Công ty Sonadezi và bị đơn Công ty Phúc Nguyên ký kết Hợp đồng thuê tài sản số 03-2017/HĐTTS/SDV ngày 15/3/2017 trên cơ sở tự nguyện. Ngày 26/12/2018, Công ty Nguyên Phúc có văn bản số 61/CT- TCKT về việc đề nghị thanh lý Hợp đồng thuê tài sản số 03-2017/HĐTTS/SDV gửi cho nguyên đơn. Ngày 31/12/2018, hai bên lập văn bản thanh lý hợp đồng, số tiền thuê Công ty Nguyên Phúc chưa thanh toán cho Công ty Sonadezi là 110.000.000đ. Ngày 01/8/2018, giữa bà Nguyễn Cửu Thị Lãnh và Công ty Nguyên Phúc đã ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06/HĐHTKD/2018 nhưng không được sự đồng ý của Công ty Sonadezi nên đã vi phạm hợp đồng thuê tài sản. Do đó, cấp sơ thẩm buộc bị đơn Công ty Nguyên Phúc phải thanh toán cho Công ty Sonadezi số tiền thuê còn nợ 110.000.000đ, tuyên hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06/HĐHTKD/2018 vô hiệu, buộc bà Nguyễn Cửu Thị Lãnh và Công ty Nguyên Phúc phải di dời tài sản trên đất, trả lại quyền sử dụng đất và tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty Sonadezi là phù hợp.

Công ty Sonadezi kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà Lãnh phải trả tiền thuê là 5.100.000.000đ; bà Lãnh kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm nhưng các đương sự không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào khác nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn Công ty Sonadezi và bị đơn bà Nguyễn Cửu Thị Lãnh làm trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp và xác định tư cách đương sự: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.1] Về tài sản thuê và quyền của chủ sở hữu.

Nguyên đơn Công ty Sonadezi và bị đơn Công ty Phúc Nguyên đều thừa nhận, ngày 15/3/2017, hai bên ký kết Hợp đồng thuê tài sản số 03-2017/HĐTTS/SDV, đối tượng thuê là tài sản bao gồm:

- Quyền sử dụng đất thửa số 146 tờ bản đồ 17 phường An Bình có diện tích 13.197,8m² được UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/3/2008 có thời hạn sử dụng đến 14/11/2045 với mục đất sử dụng: Đất khu công nghiệp (theo hợp đồng thuê đất giữa UBND tỉnh Đồng Nai và Sonadezi ngày 02/4/2008, phụ lục số 28 ngày 20/7/2023).

- Theo Biên bản bàn giao thì tài sản thuê bao gồm: Phụ lục 1- Danh mục tài sản cố định, công cụ dụng cụ; Phụ lục 2- Danh mục cây xanh trong khuôn viên nhà hàng; Phụ lục 3- Danh mục bản sao hồ sơ, bản vẽ kỹ thuật nhà hàng.

Như vậy nguyên đơn là chủ sử dụng đất và chủ sở hữu của tài sản trên đất. Nguyên đơn có toàn quyền và nghĩa vụ liên quan quyền tài sản của chủ sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản theo quy định của Điều 189, 199, 204, 222 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 100 Luật Đất đai.

[3.2] Về Hợp đồng thuê tài sản giữa nguyên đơn và bị đơn công ty Nguyên Phúc; yêu cầu của nguyên đơn về việc thanh toán tiền thuê.

Quá trình giải quyết vụ án, các bên thống nhất toàn bộ lời trình bày của nguyên đơn về việc giao kết, thực hiện và các thỏa thuận về thanh lý Hợp đồng thuê tài sản số 03-2017/HĐTTS/SDV, cũng như các cam kết về việc bàn giao tài sản thuê giữa nguyên đơn và bị đơn Công ty Nguyên Phúc. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Hợp đồng các bên giao kết là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, các bên đều là pháp nhân thương mại, hợp đồng có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết. Các bên có nghĩa vụ tôn trọng và thực hiện đúng các điều khoản thỏa thuận, đồng thời phải chịu hậu quả pháp lý của việc vi phạm nghĩa vụ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 26/12/2018, Công ty Nguyên Phúc có văn bản số 61/CT- TCKT về việc đề nghị thanh lý Hợp đồng thuê tài sản số 03-2017/HĐTTS/SDV gửi cho nguyên đơn. Ngày 31/12/2018, hai bên lập văn bản thanh lý hợp đồng, xác định nghĩa vụ của các bên, trong đó có nghĩa vụ bàn giao tài sản thuê của Công ty Nguyên Phúc vào ngày 11/02/2019 và số tiền thuê chưa thanh toán 110.000.000 đồng. Do ngày 11/2/2019, Công ty Nguyên Phúc vẫn chưa bàn giao được tài sản thuê nên các bên thỏa thuận lại việc bàn giao sẽ thực hiện ngày 08/3/2019. Thỏa thuận này được coi là “thỏa thuận chấm dứt hợp đồng” theo quy định tại khoản 2 Điều 422 Bộ luật Dân sự 2015.

Theo thỏa thuận nêu trên đến thời điểm hiện tại Công ty Nguyên Phúc vẫn chưa thanh toán số tiền thuê là 110.000.000đ. Việc chậm thanh toán là vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận về “Trả tiền thuê” theo quy định tại Điều 481 Bộ luật Dân sự 2015 nên cần buộc bị đơn Công ty Nguyên Phúc phải cho nguyên đơn số tiền thuê còn nợ. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không có yêu cầu tính lãi và Công ty Nguyên Phúc cũng không có yêu cầu cần trừ tiền thuê vào số tiền cọc nên cấp sơ thẩm chỉ buộc Công ty Nguyên Phúc phải trả cho Công ty Sonadezi số tiền thuê còn nợ 110.000.000đ là phù hợp.

Về việc vi phạm nghĩa vụ giao tài sản: Các bên thừa nhận các ngày 11/02/2019 và 08/3/2019, nguyên đơn và bị đơn Công ty Nguyên Phúc đến nơi có tài sản thuê để bàn giao những tài sản này. Tuy nhiên tại các thời điểm này, bị đơn bà Lãnh đang chiếm giữ tài sản, không đồng ý bàn giao nên không thể thực hiện được. Như vậy Công ty Nguyên Phúc cũng có thiện chí thực hiện cam kết theo thỏa thuận chấm dứt hợp đồng nhưng do có tranh chấp với bị đơn bà Lãnh nên không thể thực hiện được.

[3.3] Về cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06/HĐHTKD/2018 ngày 01/8/2018 đã ký giữa bà Nguyễn Cửu Thị Lãnh và Công ty Nguyên Phúc.

- Xét tính hợp pháp của Hợp đồng hợp tác: Ngày 01/8/2018, giữa bà Nguyễn Cửu Thị Lãnh và Công ty Nguyên Phúc đã ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06/HĐHTKD/2018. Theo đó, Công ty Nguyên Phúc đã chuyển giao toàn bộ tài sản thuê của nguyên đơn Công ty Sonadezi cho bà Lãnh. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì toàn bộ tài sản cho thuê là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của nguyên đơn Công ty Sonadezi hiện bà Lãnh đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Ngoài ra bà Lãnh còn xây dựng một số công trình trên phần đất là tài sản thuê.

Theo thỏa thuận tại khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng thuê tài sản số 03-2017/HĐTTS/SDV giữa nguyên đơn Công ty Sonadezi và bị đơn Công ty Nguyên Phúc, thì *"Trong mọi trường hợp, bên thuê không được chuyển quyền thuê tài sản cho bên thứ ba dưới bất kỳ hình thức nào kể cả trong trường hợp đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền thuê tài sản"*. Thỏa thuận này phù hợp với quy định tại Điều 475 và 479 Bộ luật Dân sự 2015.

Sau khi ký hợp đồng hợp tác kinh doanh, Công ty Nguyên Phúc và bà Lành cũng không thông báo cho Công ty Sonadezi biết. Việc Công ty Nguyên Phúc và bà Nguyễn Cửu Thị Lành tự ý thỏa thuận giao kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06/HĐHTKD/2018 ngày 01/8/2018 mà chưa được sự đồng ý của Công ty Sonadezi là không đúng theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê tài sản giữa Công ty Sonadezi và Công ty Nguyên Phúc. Bà Lành cho rằng quá trình ký và thực hiện Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06/HĐHTKD/2018 ngày 01/8/2018, Công ty Sonadezi biết rõ nhưng bà Lành không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình, quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không thừa nhận nên lời trình bày của bà Lành không có cơ sở. Vì vậy, nguyên đơn cho rằng việc các bị đơn giao kết và thực hiện hợp đồng này ảnh hưởng đến quyền của chủ sở hữu nên khởi kiện là có căn cứ, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng hợp tác giữa các bị đơn vô hiệu là đúng quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp. Các bị đơn có tranh chấp liên quan đến việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06/HĐHTKD/2018 ngày 01/8/2018 vô hiệu có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.4] Về yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn bà Lành giao trả tài sản đang chiếm giữ.

Như nhận định tại Mục [3.1], [3.2], [3.3] thì quyền sử dụng đất thuộc về Công ty Sonadezi, bà Lành chiếm giữ tài sản thông qua một giao dịch dân sự trái pháp luật và giao dịch này là vô hiệu. Ngày 11/02/2019 và 08/3/2019, khi nguyên đơn và bị đơn Công ty Nguyên Phúc đến để thực hiện việc bàn giao tài sản nhưng bị bà Lành ngăn cản và tiếp tục chiếm giữ từ đó đến nay. Hành vi chiếm giữ này không thuộc trường hợp chiếm giữ của người thứ ba ngay tình vì giao dịch dân sự của các bị đơn là trái pháp luật và có lỗi của cả hai bên, việc chuyển giao tài sản giữa các bên không được sự đồng ý của chủ sở hữu. Bị đơn bà Lành đã được yêu cầu giao tài sản do mình chiếm giữ cho chủ sở hữu nhưng không thực hiện là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty Sonadezi. Vì vậy, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Lành giao trả toàn bộ tài sản của mình thuộc thửa đất số 146, tờ bản đồ số 17 tại Đường số 3A, KCN Biên Hoà 2, phường An Bình, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai là có cơ sở chấp nhận. Cụ thể:

- Quyền sử dụng đất diện tích 12.309,7m² được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,1) theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 447/2025 ngày 10/3/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 015518 cho Công ty Sonadezi. Cấp sơ thẩm buộc bà Lành phải giao lại quyền sử dụng đất nêu trên cho Công ty Sonadezi là phù hợp.

- Đối với tài sản do bị đơn bà Lành xây dựng trên đất:

Nguyên đơn xác định trong quá trình sử dụng, bà Lành đã xây dựng một số công trình trên đất. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/10/2024; Trích lục và đo vẽ hiện

trạng thừa đất bản đồ địa chính số 447/2025 ngày 10/3/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai; Chứng thư thẩm định giá số 009/2025/033116 ngày 31/3/2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai thì bà Lành đã xây dựng các công trình sau:

+ Mái che 1 kích thước chiều dài 16,5m, chiều rộng 17,2m, diện tích 283,8m² có kết cấu: khung cột thép hộp vuông; vì kèo thép hộp tổ hợp; mái lợp bạt nhựa; nền bê tông vữa xi măng và lát gạch đất sét nung.

+ Mái che 2 kích thước (6m x 6,6m) + (11,3m x 7,4m), diện tích 123,22m² có kết cấu: khung cột thép hộp vuông; vì kèo thép hộp tổ hợp; mái lợp bạt nhựa; nền bê tông vữa xi măng và lát gạch đất sét nung.

+ Mái che 3 kích thước (6m x 6,6m) + (11,3m x 7,4m), diện tích 154,8m² có kết cấu: khung cột thép hộp vuông; vì kèo thép hộp tổ hợp; xà gồ thép; mái lợp bạt nhựa, mái lợp tôn; nền bê tông vữa xi măng và lát gạch đất sét nung.

+ Nhà vệ sinh 1 kích thước dài 4,3m, rộng 1,8m, diện tích 6,12m² có kết cấu: móng, khung cột gạch; tường xây gạch dài 100mm, tô trát, sơn nước, ốp gạch; mái lợp tôn; xà gồ thép; nền lát gạch ceramic; cửa đi khung nhôm kính; xí bệt, chậu rửa tay.

+ Nhà vệ sinh 2 kích thước dài 4m, rộng 2,4m, diện tích 9,6m² có kết cấu: khung cột thép ống; vách bao che, vách ngăn khung thép ốp tôn; mái lợp tôn; xà gồ thép; nền lát gạch ceramic + láng vữa xi măng; cửa đi khung thép ốp tôn; xí bệt, chậu tiểu nam, chậu rửa tay.

+ Nhà tạm 1 kích thước dài 7,5m, rộng 4,6m diện tích 34,5m² có kết cấu: khung cột thép hộp; tường xây gạch lửng cao 1,4m ốp gạch ceramic, trên bên trong ốp tấm Cemboard xi măng, bên ngoài vách bao che khung thép ốp tôn; mái lợp tôn, xà gồ thép; trần thạch cao khung nhôm nổi; nền lát gạch ceramic; cửa đi khung thép ốp tôn.

+ Nhà tạm 2 kích thước dài 7,5m, rộng 4m diện tích 30m² có kết cấu: khung cột thép hộp; vách bao che khung thép ốp tôn, bên trong lắp bạt nhựa; mái lợp tôn, xà gồ thép; trần lắp bạt nhựa, khung thép hộp tổ hợp; nền lát gạch ceramic; cửa đi khung thép ốp tôn.

+ Nhà tạm 3 kích thước dài 6,4m, rộng 3,5m diện tích 22,4m² có kết cấu: khung cột thép hộp; bao che một phần tường xây gạch lửng cao 1,4m ốp gạch ceramic, trên bên trong ốp tấm nhựa, bên ngoài vách bao che khung thép ốp tôn, một phần vách bao che khung thép ốp tôn, bên trong ốp tấm nhựa; mái lợp tôn, xà gồ thép; trần thạch cao khung nhôm nổi; nền lát gạch ceramic; cửa đi khung thép ốp tôn.

+ Nhà tạm 4 kích thước dài 3m, rộng 2,1m diện tích 6,35m² có kết cấu: khung cột thép hộp; vách bao che khung thép ốp tôn; mái lợp tôn, xà gồ thép; nền đất đầm chặt; cửa đi khung thép ốp tôn.

+ Nhà tạm 5 kích thước dài 2,2m, rộng 2m diện tích 4,4m² có kết cấu: khung cột thép hộp; vách bao che khung thép ốp tôn; mái lợp tôn, xà gồ thép; nền đất đầm chặt; cửa sổ khung thép.

+ Nhà tạm 6 kích thước dài 11,5m, rộng 6m diện tích 69,0m² có kết cấu: khung cột thép hộp; vách bao che khung thép ốp tôn; mái lợp tôn, xà gồ thép; đường bê tông nhựa nóng (đường nội bộ của nhà hàng); cửa đi khung thép ốp lưới B40; phòng ngủ là Container 20 feet; khu vệ sinh vách tôn, nền gạch ceramic nhám, xí bệt, cửa đi khung thép ốp tôn.

+ Chòi 1 diện tích 10,89m² có kết cấu: khung cột thép ống; vì kèo thép hộp tổ hợp; mái lợp bạt nhựa, xà gồ thép; nền lát gạch đất sét nung.

+ Chòi 2 diện tích 10,89m² có kết cấu: khung cột thép ống; vì kèo thép hộp tổ hợp; mái lợp bạt nhựa, xà gỗ thép; nền lát gạch đất sét nung.

+ Hồ nước có đường kính 6,5m, sâu trung bình 0,6m; đáy hồ bê tông vữa xi măng; thành hồ bê tông vữa xi măng.

+ Cổng chính dài 7m có kết cấu: Trụ cột thép hộp, xà gỗ thép hộp; cánh cổng khung thép hộp tổ hợp cao 1,6m, bánh xe nhựa.

+ Ngoài ra, theo bà Lành thì quá trình sử dụng, bà Lành đã đổ đất san lấp nền có diện tích 5.060m² dày 200mm.

- Đối với các tài sản là máy móc, thiết bị và công cụ, dụng cụ:

Quá trình thực hiện Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06/HĐHTKD/2018 ngày 01/8/2018, bà Nguyễn Cửu Thị Lành đã mua sắm các thiết bị máy móc, công cụ, dụng cụ để phục vụ hoạt động kinh doanh. Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai thì các tài sản hiện bà Lành còn để trên đất thuê gồm có: 03 bình gas dân dụng; 01 bộ loa vi tính (kèm âm ly) loại 03 tần; 01 lò nướng điện hiệu Sanyo, model TO-R5074; 01 lò nướng điện hiệu Sanaky, model VH-809N2D; 30 tô đựng thức ăn lớn; 30 tô đựng thức ăn nhỏ; 01 máy hút bụi công nghiệp hiệu Roly, model WL70; 20 nồi inox nhỏ; 12 hộp nhựa vuông đựng thực phẩm và vật dụng khác; 13 ghế nhựa, loại ghế ngồi đơn có tựa lưng; 10 ghế gỗ, loại ghế ngồi đơn có tựa lưng; 02 xúng hấp thực phẩm; 02 quạt điện treo trần; 15 loa thùng hiệu Ev, mã SR-Series3; 02 kệ đẩy Inox có bánh xe; 01 lò vi sóng cơ hiệu Sharp; 01 giường gấp; 08 tủ đông loại lớn, model VH-8699HY3; 04 máy may hiệu JACK; 02 bàn gỗ ép; 02 tủ mát hiệu Alaska kiểu nằm; model LC-450B; 03 kệ Inox, loại 03 tầng; 02 chậu rửa chén công nghiệp 03 hộc; 02 chậu rửa chén công nghiệp 02 hộc; 01 tủ cơm 8 khay, không rõ hiệu; 01 tủ cơm 10 khay, không rõ hiệu; 01 nồi nấu công nghiệp (nấu phở, bún và các loại nước lẩu khác); 02 máy cắt thịt, cắt xương gia súc, gia cầm; 01 bếp gas công nghiệp; 03 tủ mát hiệu Alaska kiểu đứng 02 cánh; 01 tủ mát hiệu Sanaky kiểu đứng 02 cánh; 01 tủ mát Darling kiểu đứng 01 cánh; 01 máy đóng lon; 200 ghế ngồi tiệc cưới; 06 xích đu (loại xích đu cá nhân 02 người); 01 tủ lạnh hiệu Electrolux, model ETB2100UA-RVN; 01 máy giặt hiệu Toshiba, model AW DC1000CV; 01 quạt gió hiệu Rapido; 01 tivi hiệu TCL, model 65C645; 01 tủ mát hiệu Alaska, model LC-433A; 01 lò nướng hiệu Toshiba, model TL-MC35Z; 01 bếp gas hiệu Goldsun, model GS-2008Ges; 01 nồi cơm điện Toshiba, model RC-18NMFVN; 01 bếp từ hiệu BlueStone (bếp đơn); 01 phản gỗ; 01 xe bánh mì. Đặc điểm và hiện trạng các tài sản trên đã được thể hiện tại Chứng thư thẩm định giá số 009/2025/033116 ngày 31/3/2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai.

Ngày 01/8/2018, giữa bà Nguyễn Cửu Thị Lành và Công ty Nguyễn Phúc đã ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06/HĐHTKD/2018 nhưng không được sự đồng ý của Công ty Sonadezi và bị vô hiệu. Vì vậy, cấp sơ thẩm buộc bà Nguyễn Cửu Thị Lành phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất và di chuyển toàn bộ tài sản có trên thửa đất số 146, tờ bản đồ số 17 tại Đường số 3A, KCN Biên Hoà 2, phường An Bình, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai nêu trên để trả lại cho Công ty Sonadezi là phù hợp. Tuy nhiên, do quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, bà Nguyễn Cửu Thị Lành không cho Tòa án tiến hành đo đạc nên Tòa án nhân dân TP Biên Hòa tuyên không rõ ràng, cụ thể, vì vậy cần sửa lại cách tuyên.

Riêng đối với diện tích đất san lấp 5.060m², đất san lấp đầm chặt dày 200mm, bà Lành không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh có việc san lấp, nguyên đơn Công ty Sonadezi cũng không thừa nhận nên không có căn cứ xác định bà Lành đã san lấp đất.

Đối với hồ nước có đường kính 6,5m, sâu trung bình 0,6m; đáy hồ bê tông vữa xi măng; thành hồ bê tông vữa xi măng do bà Lành đào để phục vụ mục đích của mình, không được sự đồng ý của nguyên đơn. Theo chứng thư thẩm định giá số 009/2025/033116 ngày 31/3/2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai thì hồ nước có giá trị 9.552.000đ. Tại phiên tòa, nguyên đơn cũng xác định không sử dụng hồ nước này, đề nghị bà Lành san lấp. Do đó, buộc bà Lành phải tiến hành san lấp hồ nước, trả lại hiện trạng sử dụng đất cho nguyên đơn là phù hợp.

[3.5] Về việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Cửu Thị Lành thanh toán các chi phí phát sinh do bà Lành chiếm giữ tài sản.

- Về việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Lành thanh toán chi phí tiền điện, nước: Nguyên đơn xác định đã thanh toán chi phí điện là 408.319.994đ đến ngày 12/8/2022. Chi phí nước là 71.180.340đ tính đến ngày 22/8/2022. Xét thấy các chi phí trên phù hợp với các hóa đơn chứng từ nguyên đơn cung cấp. Bị đơn bà Lành quản lý tài sản từ tháng 8/2018 theo Hợp đồng hợp tác giữa các bị đơn. Quá trình quản lý tài sản này bà Lành đã sử dụng tài sản và điện, nước nhưng không thanh toán cho bên cung cấp là trái pháp luật. Nguyên đơn đã phải thanh toán thay cho bà Lành. Số tiền này được coi là số tiền thực tế của nguyên đơn không sử dụng mà phải trả. Vì vậy, cấp sơ thẩm buộc bà Lành phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền nêu trên là phù hợp.

- Về yêu cầu bồi thường thiệt hại do việc chiếm giữ trái pháp luật tài sản của nguyên đơn:

+ Đối với yêu cầu chi phí thuê mặt bằng là 5.100.000.000đ:

Trong các ngày 11/2/2019 và 08/3/2019, nguyên đơn Công ty Sonadezi và bị đơn Công ty Phúc Nguyên đã đến yêu cầu bà Lành bàn giao tài sản nhưng bà không thực hiện. Từ đó đến nay bà Lành vẫn quản lý và được hưởng lợi từ việc khai thác tài sản này. Tuy nhiên, hợp đồng thuê tài sản được Công ty Sonadezi ký kết với Công ty Nguyên Phúc, sau khi được bàn giao tài sản thuê, Công ty Nguyên Phúc tiếp tục ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với bà Lành và giao lại cho bà Lành toàn bộ tài sản thuê mà không được sự đồng ý của Công ty Sonadezi. Do đó, Công ty Nguyên Phúc đã vi phạm hợp đồng thuê tài sản, trong thời gian Công ty Sonadezi chưa nhận được tài sản thuê, nghĩa vụ thanh toán chi phí thuê mặt bằng thuộc về Công ty Nguyên Phúc. Giữa Công ty Sonadezi và bà Nguyễn Cửu Thị Lành không ký kết hợp đồng hay bất kỳ thỏa thuận nào nên việc Công ty Sonadezi khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Cửu Thị Lành phải thanh toán số tiền thuê mặt bằng 5.100.000.000đ là không có căn cứ. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Sonadezi đối với bà Lành là phù hợp.

+ Về yêu cầu bồi thường chi phí sử dụng cơ sở hạ tầng là 381.304.239đ: Như phân tích ở trên, do bà Lành không trực tiếp ký kết, thỏa thuận với Công ty Sonadezi về việc thuê mặt bằng nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của Công ty Sonadezi là phù hợp.

+ Về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại chi phí dịch vụ bảo vệ là 3.000.251.252đ: Việc nguyên đơn thuê dịch vụ bảo vệ để bảo vệ tài sản trong thời gian bà Nguyễn Cửu Thị Lành chiếm giữ là do nguyên đơn tự thực hiện và chi phí này không được coi là thiệt hại thực tế phát sinh xuất phát từ hành vi trái pháp luật của bà Lành. Cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp.

[3.6] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn bàn giao các tài sản gồm có: công cụ, dụng cụ còn lại thuộc Phụ lục 1- Danh mục tài sản cố định, công cụ dụng cụ; Phụ lục 2- Danh mục cây xanh trong khuôn viên nhà hàng; Phụ lục 3- Danh mục bản sao hồ sơ, bản vẽ kỹ thuật nhà hàng. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết là phù hợp.

[3.7] Từ những phân tích, nhận định nêu trên, nguyên đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà Lành trả tiền thuê 5.100.000.000đ là không có căn cứ nên không chấp nhận. Bà Lành kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nhưng kháng cáo không có căn cứ nên không chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng:

- Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn đã nộp chi phí thẩm định giá 45.000.000đ và tự nguyện chịu nên không xem xét giải quyết.

- Tại cấp phúc thẩm, bà Nguyễn Cửu Thị Lành đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc hiện trạng sử dụng đất, chi phí hết 4.655.960đ. Ngoài ra, bà Lành còn ký hợp đồng với Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai để tiến hành thẩm định giá các tài sản của bà Lành, chi phí hết 55.000.000đ. Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên bà Lành phải chịu toàn bộ chi phí trên. Bà Lành đã nộp đủ.

[5] Về án phí:

- Án phí KDTMST: Bị đơn Công ty Nguyên Phúc phải nộp 5.500.000đ tiền án phí KDTMST có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận (số tiền 110.000.000đ); Công ty Nguyên Phúc, bà Nguyễn Cửu Thị Lành phải nộp 3.000.000đ tiền án phí KDTMST không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng hợp tác của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận; bà Nguyễn Cửu Thị Lành phải nộp 23.180.000 án phí KDTMST có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận (thanh toán số tiền 479.500.300đ); Công ty Sonadezi phải nộp 116.481.556đ án phí KDTMST có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận.

- Về án phí KDTMPT: Công ty Sonadezi phải nộp 2.000.000đ tiền án phí KDTMPT, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp. Do sửa một phần bản án KDTMST liên quan đến nội dung kháng cáo nên bà Lành không phải chịu án phí KDTMPT, hoàn trả cho bà Lành tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Lời trình bày của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận một phần.

[6] Lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Cửu Thị Lành không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[7] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Cửu Thị Lành. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/KDTM-ST ngày 20/11/2023 của Tòa án nhân dân TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai do khách quan.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 94, 95, 96, 97, 104, 108, 147, 163, 165, 166, 227, 228, 244, 264, 266, 267 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 122, 131, 422, 407, 481, 584 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai 2013; Áp dụng Điều 306 Luật Thương mại;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi đối với các bị đơn Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng Nguyên Phúc, bà Nguyễn Cửu Thị Lành về việc bàn giao các tài sản gồm có: Công cụ dụng cụ còn lại thuộc Phụ lục 1- Danh mục tài sản cố định, công cụ dụng cụ; Phụ lục 2- Danh mục cây xanh trong khuôn viên nhà hàng; Phụ lục 3- Danh mục bản sao hồ sơ, bản vẽ kỹ thuật nhà hàng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi với các bị đơn Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng Nguyên Phúc và bà Nguyễn Cửu Thị Lành về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, buộc trả lại quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất”.

2.1. Buộc bị đơn Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng Nguyên Phúc phải thanh toán cho nguyên đơn Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi số tiền 110.000.000đ (một trăm mười triệu đồng).

2.2. Tuyên Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06/HĐHTKD/2018 ngày 01/8/2018 giữa các bị đơn Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng Nguyên Phúc và bà Nguyễn Cửu Thị Lành vô hiệu.

2.3. Buộc bị đơn Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng Nguyên Phúc và bà Nguyễn Cửu Thị Lành giao trả các tài sản cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi:

Quyền sử dụng đất diện tích 12.309,7m² được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,1) theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 447/2025 ngày 10/3/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, thuộc thửa đất số 146 tờ bản đồ 17 phường An Bình đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 015518 cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi (diện tích diện tích 13.197,8m²) và các tài sản gắn liền với đất gồm có: Nhà cửa vật kiến trúc là Nhà hàng Sonadezi (bao gồm toàn bộ nhà cửa, vật kiến trúc khu vực nhà hàng dịch vụ, bãi giữ xe, hàng rào, đường nội bộ); thiết bị dụng cụ quản lý (hệ thống Lắp đặt máy lạnh khu vực Vip lầu 1, lắp đặt máy lạnh khối nhà hàng, lắp đặt máy lạnh khu vực Vip tầng trệt); máy móc thiết bị (máy lạnh tủ đứng Aikibi 5HP, Máy lạnh tủ đứng 10 HP, thiết kế chế tạo máy nâng thức ăn, hệ thống tủ bù và cấp ngầm hạ thế).

2.4. Buộc bà Nguyễn Cửu Thị Lành phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình xây dựng và các tài sản trên đất để trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 146, tờ bản đồ số 17 phường An Bình, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi, gồm:

+ Mái che 1 kích thước chiều dài 16,5m, chiều rộng 17,2m, diện tích 283,8m² có kết cấu: khung cột thép hộp vuông; vì kèo thép hộp tổ hợp; mái lợp bạt nhựa; nền bê tông vữa xi măng và lát gạch đất sét nung.

+ Mái che 2 kích thước (6m x 6,6m) + (11,3m x 7,4m), diện tích 123,22m² có kết cấu: khung cột thép hộp vuông; vì kèo thép hộp tổ hợp; mái lợp bạt nhựa; nền bê tông vữa xi măng và lát gạch đất sét nung.

+ Mái che 3 kích thước (6m x 6,6m) + (11,3m x 7,4m), diện tích 154,8m² có kết cấu: khung cột thép hộp vuông; vì kèo thép hộp tổ hợp; xà gỗ thép; mái lợp bạt nhựa, mái lợp tôn; nền bê tông vữa xi măng và lát gạch đất sét nung.

+ Nhà vệ sinh 1 kích thước dài 4,3m, rộng 1,8m, diện tích 6,12m² có kết cấu: móng, khung cột gạch; tường xây gạch dài 100mm, tô trát, sơn nước, ốp gạch; mái lợp tôn; xà gỗ thép; nền lát gạch ceramic; cửa đi khung nhôm kính; xí bột, chậu rửa tay.

+ Nhà vệ sinh 2 kích thước dài 4m, rộng 2,4m, diện tích 9,6m² có kết cấu: khung cột thép ống; vách bao che, vách ngăn khung thép ốp tôn; mái lợp tôn; xà gỗ thép; nền lát gạch ceramic + láng vữa xi măng; cửa đi khung thép ốp tôn; xí bột, chậu tiểu nam, chậu rửa tay.

+ Nhà tạm 1 kích thước dài 7,5m, rộng 4,6m diện tích 34,5m² có kết cấu: khung cột thép hộp; tường xây gạch lửng cao 1,4m ốp gạch ceramic, trên bên trong ốp tấm Cemboard xi măng, bên ngoài vách bao che khung thép ốp tôn; mái lợp tôn, xà gỗ thép; trần thạch cao khung nhôm nổi; nền lát gạch ceramic; cửa đi khung thép ốp tôn.

+ Nhà tạm 2 kích thước dài 7,5m, rộng 4m diện tích 30m² có kết cấu: khung cột thép hộp; vách bao che khung thép ốp tôn, bên trong lắp bạt nhựa; mái lợp tôn, xà gỗ thép; trần lắp bạt nhựa, khung thép hộp tổ hợp; nền lát gạch ceramic; cửa đi khung thép ốp tôn.

+ Nhà tạm 3 kích thước dài 6,4m, rộng 3,5m diện tích 22,4m² có kết cấu: khung cột thép hộp; bao che một phần tường xây gạch lửng cao 1,4m ốp gạch ceramic, trên bên trong ốp tấm nhựa, bên ngoài vách bao che khung thép ốp tôn, một phần vách bao che khung thép ốp tôn, bên trong ốp tấm nhựa; mái lợp tôn, xà gỗ thép; trần thạch cao khung nhôm nổi; nền lát gạch ceramic; cửa đi khung thép ốp tôn.

+ Nhà tạm 4 kích thước dài 3m, rộng 2,1m diện tích 6,35m² có kết cấu: khung cột thép hộp; vách bao che khung thép ốp tôn; mái lợp tôn, xà gỗ thép; nền đất đầm chặt; cửa đi khung thép ốp tôn.

+ Nhà tạm 5 kích thước dài 2,2m, rộng 2m diện tích 4,4m² có kết cấu: khung cột thép hộp; vách bao che khung thép ốp tôn; mái lợp tôn, xà gỗ thép; nền đất đầm chặt; cửa sổ khung thép.

+ Nhà tạm 6 kích thước dài 11,5m, rộng 6m diện tích 69,0m² có kết cấu: khung cột thép hộp; vách bao che khung thép ốp tôn; mái lợp tôn, xà gỗ thép; đường bê tông nhựa nóng (đường nội bộ của nhà hàng); cửa đi khung thép ốp lưới B40; phòng ngủ là Container 20 feet; khu vệ sinh vách tôn, nền gạch ceramic nhám, xí bột, cửa đi khung thép ốp tôn.

+ Chòi 1 diện tích 10,89m² có kết cấu: khung cột thép ống; vì kèo thép hộp tổ hợp; mái lợp bạt nhựa, xà gỗ thép; nền lát gạch đất sét nung.

+ Chòi 2 diện tích 10,89m² có kết cấu: khung cột thép ống; vì kèo thép hộp tổ hợp; mái lợp bạt nhựa, xà gỗ thép; nền lát gạch đất sét nung.

+ Cổng chính dài 7m có kết cấu: Trụ cột thép hộp, xà gỗ thép hộp; cánh cổng khung thép hộp tổ hợp cao 1,6m, bánh xe nhựa.

+ Các tài sản là máy móc, thiết bị và công cụ, dụng cụ: 03 bình gas dân dụng; 01 bộ loa vi tính (kèm âm ly) loại 03 tấc; 01 lò nướng điện hiệu Sanyo, model TO-R5074; 01 lò nướng điện hiệu Sanaky, model VH-809N2D; 30 tô đựng thức ăn lớn; 30 tô đựng thức ăn nhỏ; 01 máy hút bụi công nghiệp hiệu Roly, model WL70; 20 nồi inox nhỏ; 12 hộp nhựa vuông đựng thực phẩm và vật dụng khác; 13 ghế nhựa, loại ghế ngồi đơn có tựa lưng; 10 ghế gỗ, loại ghế ngồi đơn có tựa lưng; 02 xúng hấp thực phẩm; 02 quạt điện treo trần; 15 loa thùng hiệu Ev, mã SR-Series3; 02 kệ đẩy Inox có bánh xe; 01 Lò vi sóng cơ hiệu Sharp; 01 giường gấp; 08 tủ đông loại lớn, model VH-8699HY3; 04 máy may hiệu JACK; 02 bàn gỗ ép; 02 tủ mát hiệu Alaska kiểu nằm; model LC-450B; 03 kệ Inox, loại 03 tầng; 02 chậu rửa chén công nghiệp 03 hộc; 02 chậu rửa chén công nghiệp 02 hộc; 01 tủ com 8 khay, không rõ hiệu; 01 tủ com 10 khay, không rõ hiệu; 01 nồi nấu công nghiệp (nấu phở, bún và các loại nước lấu khác); 02 máy cắt thịt, cắt xương gia súc, gia cầm; 01 bếp gas công nghiệp; 03 tủ mát hiệu Alaska kiểu đứng 02 cánh; 01 tủ mát hiệu Sanaky kiểu đứng 02 cánh; 01 tủ mát Darling kiểu đứng 01 cánh; 01 máy đóng lon; 200 ghế ngồi tiệc cưới; 06 xích đu (loại xích đu cá nhân 02 người); 01 tủ lạnh hiệu Electrolux, model ETB2100UA-RVN; 01 máy giặt hiệu Toshiba, model AW DC1000CV; 01 quạt gió hiệu Rapido; 01 tivi hiệu TCL, model 65C645; 01 tủ mát hiệu Alaska, model LC-433A; 01 lò nướng hiệu Toshiba, model TL-MC35Z; 01 bếp gas hiệu Goldsun, model GS-2008Ges; 01 nồi com điện Toshiba, model RC-18NMFVN; 01 bếp từ hiệu BlueStone (bếp đơn); 01 phản gỗ; 01 xe bánh mì.

2.5. Buộc bà Nguyễn Cửu Thị Lành phải san lấp hồ nước có đường kính 6,5m, sâu trung bình 0,6m; đáy hồ bê tông vữa xi măng; thành hồ bê tông vữa xi măng.

Vị trí các công trình xây dựng trên đất; đặc điểm và hiện trạng các tài sản trên đất đã được thể hiện tại Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 447/2025 ngày 10/3/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai và Chứng thư thẩm định giá số 009/2025/033116 ngày 31/3/2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai.

2.6. Buộc bị đơn bà Nguyễn Cửu Thị Lành phải thanh toán cho nguyên đơn Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi số tiền là 479.500.300 đồng (bốn trăm bảy mươi chín triệu năm trăm ngàn ba trăm đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi đối với bị đơn bà Nguyễn Cửu Thị Lành về việc yêu cầu thanh toán số tiền là 8.481.555.591 đồng, trong đó chi phí dịch vụ bảo vệ là 3.000.251.252 đồng; chi phí sử dụng cơ sở hạ tầng là 381.304.239 đồng; chi phí thuê mặt bằng là 5.100.000.000 đồng.

4. Về chi phí tố tụng:

- Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi tự nguyện chịu 45.000.000 đồng, đã nộp đủ.
- Bà Nguyễn Cửu Thị Lành phải chịu 4.655.960 đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và 55.000.000 đồng chi phí thẩm định giá. Bà Lành đã nộp đủ.

5. Về án phí:

- Án phí KDTMST:
 - + Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng Nguyên Phúc phải nộp 5.500.000 đồng tiền án phí KDTMST có giá ngạch.
 - + Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng Nguyên Phúc và bà Nguyễn Cửu Thị Lành phải nộp 3.000.000 đồng tiền án phí KDTMST không có giá ngạch.
 - + Bà Nguyễn Cửu Thị Lành phải nộp 23.180.000 đồng án phí KDTMST.

+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi phải nộp 116.481.556 đồng án phí KDTMST, được trừ vào 21.043.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0009266 ngày 28/5/2020, 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0008039 ngày 08/6/2023 và 58.480.304 đồng theo Biên lai thu số 0008038 ngày 08/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự TP Biên Hòa. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi còn phải nộp 36.658.252 đồng.

- Về án phí KDTMPT: Công ty Sonadezi phải nộp 2.000.000 đồng tiền án phí KDTMPT, được trừ vào 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002051 ngày 04/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự TP Biên Hòa. Hoàn trả cho bà Nguyễn Cửu Thị Lành 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002178 ngày 12/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự TP Biên Hòa.

6. Kể từ ngày Bản án này có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo lãi suất quá hạn trung bình trên thị trường tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND T.Đồng Nai;
- TAND TP Biên Hòa;
- Chi cục THADS TP Biên Hòa;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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



Nguyễn Đình Trung