

Số: 176/ 2024/CBTT-EMESCO

Hà Nội, ngày 24 tháng 10 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

- Tên tổ chức : CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT BỊ PHỤ TÙNG CƠ ĐIỆN
- Mã chứng khoán: **EMG**
- Địa chỉ trụ sở : Số 56, Ngõ 102 Trường Chinh, Phường Phương Mai, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội
- Điện thoại : 024.38686150 - Fax: 024.38689682
- Người thực hiện công bố: Ông Nguyễn Ngọc Nam – Tổng Giám đốc
- Nội dung thông tin công bố:

Ngày 24/10/2024, Công ty cổ phần thiết bị phụ tùng cơ điện nhận được Bản án có hiệu lực pháp luật số 89/2024/KDTM-ST ngày 14/09/2024 của Tòa án nhân dân Quận Đống Đa Thành phố Hà Nội về việc tranh chấp yêu cầu Hợp đồng thuê nhà bãi, kho xưởng vô hiệu.

Do vậy, về mặt pháp lý, thực hiện mục 0 Khoản 1 Điều 11 Thông tư số 96/2020/TT-BTC về nghĩa vụ công bố thông tin “Khi nhận được bản án, Quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án liên quan đến hoạt động Công ty....”, Công ty cổ phần thiết bị phụ tùng cơ điện xin công bố thông tin toàn văn theo đúng quy định.

- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 24/10/2024 tại địa chỉ trang website: <http://www.emesco.com.vn>

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Website Emesco;
- Lưu VT, HĐQT.

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC

Người đại diện theo pháp luật/Người được UQCBTT
(Ký, ghi rõ họ và tên, chức vụ, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Ngọc Nam

Tài liệu đính kèm theo:

-Bản án số 89/2024/KDTM-ST ngày 14/09/2024

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN ĐÔNG ĐA
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 89/2024/KDTM-ST

Ngày 14/9/2024

(V/v tranh chấp yêu cầu tuyên Hợp đồng thuê
nhà bãi, kho xưởng vô hiệu.)

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN ĐÔNG ĐA - THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Hương

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Bá Lung

Bà Vũ Thị Mai

Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Hương – Thư ký Tòa án nhân dân quận Đống Đa,
Thành phố Hà Nội.

Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thanh Thúy – Kiểm
sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Đống Đa, xét xử sơ thẩm
công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 129/2023/KDTMST ngày 25/12/2023
về yêu cầu tuyên Hợp đồng thuê kho, bãi nhà xưởng vô hiệu và yêu cầu phân tố của Công
ty CP thiết bị phụ tùng cơ điện đòi tiền thuê kho, bãi nhà xưởng. Theo Quyết định đưa vụ
án ra xét xử số: 269/2024/QĐXX-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên
tòa số 270 ngày 04/9/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và xây dựng Phước An.

Địa chỉ: Số 9 ngách 15 ngõ 167 Tây Sơn, phường Quang Trung, quận Đống Đa,
Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thị Thu Hương - Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị Thanh Mai - Phó giám đốc (Theo giấy ủy
quyền số 144 ngày 30/10/2023). Có mặt.

- Bị đơn: Công ty cổ phần Thiết bị phụ tùng cơ điện

Địa chỉ: Số 56, ngõ 102 đường Trường Chinh, phường Phương Mai, quận Đống
Đa, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn An – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phùng Quang Cường và bà Nguyễn Ngọc Hà (theo
văn bản ủy quyền số 146/2023/UQ-ESMCO ngày 11/10/2023). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên
tòa đại diện theo pháp luật và đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH thương mại

dịch vụ và xây dựng Phước An trình bày:

Ngày 26/10/2011, Công ty TNHH thương mại dịch vụ và xây dựng Phước An (sau đây gọi tắt là Công ty Phước An) đã ký Hợp đồng thuê kho bãi – nhà xưởng số 02/2011/HĐKT với Công ty cổ phần thiết bị phụ tùng cơ điện (sau đây gọi tắt là Công ty cơ điện) để thuê kho bãi – nhà xưởng tại địa điểm xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, Hà Nội, thời hạn thuê là 5 năm tính từ ngày 01/12/2011 đến ngày 01/12/2016, diện tích thuê là 6.000m², giá thuê là: 6.000m² x 4.000.000 đồng/tháng = 24.000.000 đồng/tháng, cộng với thuế VAT tổng là: 26.400.000 đồng, ngoài ra bên Công ty Phước An còn phải chịu tiền thuế đất hàng năm do chi cục thuế địa phương thông báo. Giá thuê ổn định 3 năm đầu, từ năm thứ 4 thì sẽ tăng nhưng không quá 10%. Ngoài ra Hợp đồng còn có các thỏa thuận khác. Sau khi ký hợp đồng thuê bên Công ty cơ điện đã chỉ các mốc giới của khu đất, diện tích khoảng hơn 6.000m² thực tế diện tích đất nhiều hơn, không lập biên bản bàn giao mặt bằng, khi thuê chỉ có đất, không có bất kỳ công trình xây dựng nào. Toàn bộ nhà xưởng trên đất hiện nay đều do Công ty Phước An xây dựng, khi xây dựng Công ty Phước An không trao đổi gì với bên Công ty cơ điện và cũng không xin phép chính quyền địa phương khi xây dựng. Công ty Phước An có xây dựng 03 nhà xưởng gồm: xưởng chính có diện tích khoảng 1000m²; 02 xưởng còn lại mỗi xưởng được diện tích khoảng 300m² - 400m², được xây dựng khung thép, mái tôn, tường gạch bao xung quanh. Ngoài ra, còn nhà văn phòng làm khung thép và lợp mái ngói, có diện tích khoảng 100m², khu bếp ăn và vệ sinh có diện tích khoảng 100m², phòng bảo vệ lợp ngói khoảng diện tích khoảng 7m², có 02 kho lẻ áp nhà xưởng, mỗi kho khoảng 10m². Các công trình xây dựng đều được xây dựng rải rác trong quá trình sử dụng đất được thuê, đến năm 2015 thì xây dựng xong.

Trong suốt thời gian thuê của hợp đồng thuê kho bãi – nhà xưởng giữa Công ty Phước An và Công ty Cơ điện hai bên thực hiện đúng các cam kết đã thỏa thuận trong hợp đồng không có tranh chấp gì. Hết thời hạn thuê của Hợp đồng thuê hai bên đã ký thanh lý Hợp đồng.

Ngày 30/11/2016, sau khi ký thanh lý Hợp đồng thuê số 02/2011, Công ty Phước An và Công ty Cơ Điện ký tiếp Hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi số 02/2016/HĐ-XN ngày 30/11/2016. Thời hạn thuê đến tháng 12/2021. Mục đích ký hợp đồng là tiếp tục để phục vụ sản xuất gạch không nung. Thời hạn thuê, giá thuê vẫn giữ nguyên theo như hợp đồng thuê kho bãi – nhà xưởng số 02/2011/HĐKT ngày 26/11/2011. Giá thuê ổn định trong 5 năm. Nhà xưởng và kho bãi trên diện tích đất Công ty Phước An vẫn sử dụng. Ngày 30/11/2021 hết hạn Hợp đồng thuê, bà Hương đã ký thanh lý Hợp đồng thuê số 02/2016 với Công ty cơ điện. Quá trình thuê Công ty Phước An đã thanh toán đầy đủ tiền thuê cho Công ty cơ điện, còn mấy tháng cuối năm 2021 là Công ty Phước An chưa thanh toán.

Quá trình sử dụng đất Công ty Phước An đã đóng tiền thuê sử dụng đất nộp cho Nhà

nước qua Công ty cơ điện. Công ty Phước An đề nghị ông Quảng cung cấp giấy tờ quyền sử dụng đất và yêu cầu xác nhận kho bãi nhà xưởng là của Công ty Phước An xây dựng nhưng ông Quảng không xác nhận. Sau khi tìm hiểu, Công ty Phước An được biết khu đất Công ty cơ điện cho Công ty Phước An thuê không có sổ thừa, không do ai quản lý và toàn bộ nhà xưởng là Công ty Phước An xây dựng, chỉ thuê đất của Công ty cơ điện nhưng thực tế lại ký hợp đồng thuê nhà xưởng. Khu đất này nằm ngoài khu đất theo quyết định số 617 là các căn cứ ở trang 1 của Quyết định mà Công ty cơ điện được quyền sử dụng hợp pháp. Căn cứ để Công ty Phước An cho rằng khu đất không nằm trong khuôn khổ khu đất theo Quyết định số 617 là căn cứ vào Quyết định số 444/NN/XDCV ngày 19/4/1977 của Bộ nông nghiệp và phát triển nông thôn và căn cứ quyết định số 220/BXD-DTNT ngày 03/3/1977 của Viện xây dựng đô thị và nông thôn – Bộ xây dựng về việc xây dựng kho thiết bị cơ khí nông nghiệp ở Xuân Mai, có sơ đồ hiện trạng kèm theo quyết định số 220, căn cứ sơ đồ xin đất đặt cột hạ thế đường trục cao thế vào kho thiết bị Xuân Mai thuộc xã Nhuận Trạch và xã Thủy Xuân Tiên. Đây là căn cứ Công ty Phước An đề nghị tuyên 02 hợp đồng thuê nhà xưởng đã ký kết với Công ty cơ điện vô hiệu. Đất theo Quyết định số 617 ở sau điểm chuyển hướng của quốc lộ 21 vài trăm mét và sát đường quốc lộ còn đất Công ty Phước An đang sử dụng thì nằm trước điểm chuyển và cách đường quốc lộ vài trăm mét.

Nay để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho Công ty Phước An, Công ty Phước An đề nghị Tòa án nhân dân quận Đống Đa giải quyết như sau:

Tuyên Hợp đồng thuê kho bãi – nhà xưởng số 02/2011/HĐKT ngày 26/10/2011 và Hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi số 02/2016/HĐ-XN ngày 30/11/2016 vô hiệu do vi phạm Điều 128, 129 Bộ luật dân sự 2005 hoặc theo Điều 123, 124 của Bộ luật dân sự 2015.

Đối với tiền thuê của hai hợp đồng thuê nêu trên Công ty Phước An đã thanh toán trả cho Công ty cơ điện, Công ty Phước An xác nhận khi ký hợp đồng thuê đã không tìm hiểu kỹ về nguồn gốc đất thuê nên Công ty Phước An cũng có lỗi một phần do vậy số tiền thuê đất đã trả cho Công ty Cơ điện Công ty Phước An không yêu cầu giải quyết.

Đối với tiền thuế sử dụng đất nộp cho nhà nước Công ty Phước An cũng không yêu cầu giải quyết.

Đối với các nhà xưởng, nhà làm việc, kho mà Công ty Phước An khai Công ty Phước An đã xây dựng trên diện tích 6.000m² đất thuê của Công ty Cơ điện. Công ty Phước An không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Công ty Phước An khẳng định không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Công ty Phước An xác nhận có ký kết hợp đồng thuê kho bãi – nhà xưởng số 08/2022/HĐKT ngày 01/01/2022 tuy nhiên sau đó Công ty Phước An đã có văn bản phản hồi gửi Công ty cơ điện về việc dừng và hủy hợp đồng do hợp đồng vi phạm quy định

của pháp luật.

Công ty Phước An đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty Cơ điện. Công ty Phước An cho rằng Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Hà Sơn Bình ra Quyết định số 617/QĐ-XDCB ngày 10/12/1977 cấp 4 ha đất cho Công ty Thiết bị cơ khí và công cụ nông nghiệp (trực thuộc Bộ Nông nghiệp) nhưng địa chỉ đất sai so với thực tế hiện nay. Đất đó theo Công ty Phước An là nằm ở khu vực phía ngoài ở mép đường 21, không phải diện tích đất mà Công ty cơ điện đã cho Công ty Phước An thuê theo hợp đồng năm 2011. Vì vậy, Công ty Phước An cho rằng Công ty cơ điện không có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất đã cho Công ty Phước An thuê. Tại thời điểm thuê Công ty Phước An do tin tưởng Công ty cơ điện vì có 51% vốn của nhà nước và người ký hợp đồng là quận ủy viên nên không yêu cầu Công ty cơ điện về giấy tờ pháp lý của diện tích đất.

Nhà xưởng và kho bãi Công ty cơ điện cho rằng cho Công ty Phước An thuê nhưng Công ty cơ điện tại biên bản họp ngày 30/8/2022 về việc làm rõ có hay không có kho bãi, nhà xưởng họp tại Công ty cơ điện, Công ty cơ điện đã khẳng định: “ Chúng tôi cho Công ty Phước An thuê bãi, thuê các tài sản gắn liền trên đất và chưa đầu tư xây kho nào tại Xí nghiệp cao su và cơ điện vì theo trả lời của Viện quy hoạch là khu đất này đang chờ quy hoạch của nhà nước do vậy Công ty chúng tôi cho thuê tài sản trên đất”.

Công ty Phước An không đồng ý với ý kiến của Công ty cơ điện cho rằng yêu cầu thời hiệu khởi kiện là 3 năm đã hết nên Công ty Phước An không có quyền yêu cầu 02 hợp đồng nêu trên vô hiệu là không đúng. Công ty Phước An đề nghị Tòa án tuyên 02 hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm nên không áp dụng thời hiệu. Vì vậy, Công ty Phước An có quyền yêu cầu Tòa án tuyên 02 hợp đồng vô hiệu và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

*** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đơn yêu cầu phản tố của bị đơn cũng như tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:**

Bên Công ty cơ điện xác nhận nội dung hợp đồng thuê kho, bãi, nhà xưởng số 02/2011 và Hợp đồng số 02/2016 đúng như phía Công ty Phước An trình bày. Tuy nhiên, Công ty cơ điện bổ sung thêm là mục đích của hợp đồng là thuê để sử dụng sản xuất gạch không nung và khi bàn giao cho Công ty Phước An là có diện tích nhà xưởng nhưng không nhớ cụ thể diện tích, hai bên không lập biên bản bàn giao mặt bằng. Công ty Phước An đã thanh toán đầy đủ tiền thuê theo hợp đồng và hai bên đã có biên bản thanh lý hợp đồng đối với hợp đồng thuê kho bãi – nhà xưởng số 02/2011/HĐKT ngày 26/11/2011, biên bản thanh lý hợp đồng ký vào ngày 30/11/2016. Hợp đồng thuê số 02/2016, đã được hai Công ty ký biên bản thanh lý hợp đồng vào ngày 30/11/2021 và trong biên bản đã thể hiện số tiền nợ còn lại Công ty Phước An vẫn có trách nhiệm phải trả cho Công ty cơ điện.

Tính đến thời điểm ngày 05/01/2022 Công ty Phước An còn nợ Công ty cơ điện tổng số tiền theo hợp đồng đã ký kết là: 149.631.784 đồng. Sau đó ngày 17/01/2022 thì Công ty Phước An đã thanh toán 97.941.320 đồng và tính đến nay còn nợ: **51.690.464 đồng**.

Trên diện tích mặt bằng 6000m² thì Công ty Phước An có sửa chữa, cải tạo để phục vụ cho việc sản xuất kinh doanh của Công ty Phước An. Công ty cơ điện cho rằng Công ty cơ điện hoàn toàn có đầy đủ pháp lý về việc cho Công ty Phước An thuê diện tích mặt bằng đã ký kết theo 02 hợp đồng Công ty Phước An đã nêu.

Cơ sở pháp lý về quyền sử dụng đất và thông tin về ngành nghề kinh doanh của Công ty cơ điện.

Năm 1977, Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Hà Sơn Bình ra Quyết định số 617/QĐ-XDCB ngày 10/12/1977 cấp hợp pháp hoá 4 ha đất cho Công ty Thiết bị cơ khí và công cụ nông nghiệp (trực thuộc Bộ Nông nghiệp) để xây dựng kho khung sắt, chứa các thiết bị cơ khí và công cụ nông nghiệp.

Căn cứ vào Quyết định số 3972/QĐ-BNN-TCCB ngày 10/11/2004 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc chuyển doanh nghiệp nhà nước Công ty Thiết bị phụ tùng cơ điện nông nghiệp thành Công ty cổ phần Thiết bị phụ tùng cơ điện.

Đồng thời, căn cứ vào Biên bản bàn giao số 168/2007/BB-HĐQT ngày 19/4/2007 được xác lập bởi: Bên giao là Công ty Thiết bị phụ tùng cơ điện Nông nghiệp bàn giao cho Bên nhận là Công ty cổ phần Thiết bị phụ tùng cơ điện (EMESCO), trong khoảng thời gian từ năm 2004-2007, Công ty Thiết bị phụ tùng cơ điện Nông nghiệp đã thực hiện thủ tục cổ phần hoá thành EMESCO như hiện nay, toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được bàn giao nguyên trạng sang cho EMESCO, bao gồm khu đất có diện tích 40.000m² được cấp theo Quyết định số 617/QĐ-XDCB ngày 10/12/1977 của UBND tỉnh Hà Sơn Bình.

Trong suốt quá trình này, không có chủ thể nào khác sử dụng khu đất này ngoài EMESCO và cũng không có bất kỳ tranh chấp nào phát sinh liên quan đến quyền sử dụng khu đất này. EMESCO cũng đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê vào ngân sách nhà nước hàng năm theo đúng quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, trong Biên bản làm việc ngày 31/03/2022 tại Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội, UBND huyện Chương Mỹ và UBND xã Thuý Xuân Tiên cũng đã ghi nhận rằng chủ sử dụng đất là EMESCO, Công ty cũng đã kê khai đăng ký biến động hàng năm. Do đó, EMESCO có căn cứ để khẳng định EMESCO được cấp đất và có quyền sử dụng khu đất hợp pháp theo đúng quyết định của cơ quan nhà nước.

Về ngành nghề kinh doanh, EMESCO đã ghi nhận ngành nghề “Kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng làm việc” với mức vốn điều lệ phù hợp với quy định của pháp luật. Theo đó, EMESCO đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện về ngành nghề kinh doanh và vốn điều lệ để được thực hiện việc cho thuê công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2006 và Luật Kinh doanh bất động sản 2014, điều này được thể hiện trong Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần 7 ngày 07/12/2010 đến nay.

Qua những trình bày ở trên, EMESCO có đủ căn cứ để khẳng định rằng: EMESCO được Nhà nước cấp đất, có quyền sử dụng hợp pháp mảnh đất và không có bất kỳ tranh chấp về quyền sử dụng đất phát sinh trong suốt thời gian từ năm 1977 đến nay. EMESCO có đủ điều kiện kinh doanh ngành nghề kinh doanh bất động sản, cho Phước An thuê nhà xưởng trên đất theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện, Phước An yêu cầu Toà án tuyên Hợp đồng 2011 và Hợp đồng 2016 vô hiệu căn cứ vào Điều 128, Điều 129 Bộ luật 2005 hoặc Điều 123, Điều 124 Bộ luật dân sự 2015. Công ty Cơ điện không đồng ý vì trong Biên bản thanh lý đối với Hợp đồng 2016 ngày 30/11/2021, hai bên đã cam kết và ghi nhận vào văn bản rằng, “Hai bên cam kết không tranh chấp hay khiếu nại về sau”, “Kể từ ngày hai bên ký kết thanh lý hợp đồng này thì hợp đồng cho thuê kho bãi, nhà xưởng số: 02/2016/HĐKT ngày 30/11/2016 này không còn giá trị”.

Căn cứ khoản 2, Điều 3 BLDS 2015: “Cá nhân, pháp nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận. Mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng”.

Do đó, EMESCO đề nghị Toà án xem xét quy định về thời hiệu khởi kiện theo đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự (đối với Hợp đồng 2011) và sự cam kết không “tranh chấp hay khiếu nại” của Phước An (đối với Hợp đồng 2016) để bác yêu cầu khởi kiện của Phước An, đồng thời ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án theo căn cứ tại điểm e khoản 1 Điều 217 BLTTDS 2015.

Từ những lý do và phân tích nêu trên, EMESCO không đồng ý với các căn cứ Phước An đưa ra trong Đơn khởi kiện. EMESCO đề nghị Toà án giải quyết và quyết định: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Phước An do đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định của BLTTDS hiện hành và không có cơ sở pháp lý để được chấp nhận; đình chỉ giải quyết vụ án theo căn cứ tại điểm e khoản 1 Điều 217 BLTTDS 2015.

Thực tế, sau hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi số 02/2016/HĐ-XN ngày 30/11/2016 các bên có ký kết Hợp đồng thuê kho bãi – nhà xưởng số 08/2022/HĐKT ngày 01/01/2022 tại địa điểm thuộc Xí nghiệp Cao su và cơ điện tại Hà Tây ở thôn Xuân Sen, xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, Hà Nội. Thời hạn của hợp đồng từ 01/01/2022 đến ngày 31/03/2022. Giá thuê 6.100.000 đồng/1m² với diện tích mặt bằng 6000m², số tiền hàng tháng Công ty Phước An phải thanh toán cho Công ty cơ điện là: 40.260.000 đồng (bao gồm thuế VAT). Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng này, Phước An đã không thanh toán bất kỳ số tiền thuê cho EMESCO. Cho đến nay, dù EMESCO đã nhiều lần yêu cầu, Phước An vẫn không thanh toán tiền thuê cho EMESCO và ngang nhiên chiếm giữ, sử dụng kho bãi, nhà xưởng đã thuê. Theo hợp đồng này Công ty Phước An còn nợ Công ty cơ điện tạm tính đến ngày 31/3/2022 tổng số tiền 120.780.000 đồng. Từ đó đến nay Công ty Phước An không thanh toán bất kỳ số tiền nào cho Công ty cơ điện.

Cho đến nay, dù EMESCO đã nhiều lần yêu cầu, Phước An vẫn không có thiện chí thực hiện nghĩa vụ và thanh toán tiền thuê cho EMESCO. Việc chiếm giữ bất động sản bất hợp pháp của Phước An đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh hàng ngày của EMESCO. Bởi vì, EMESCO thiếu mặt bằng, nhà xưởng kinh doanh và nhiều cán bộ và người lao động của EMESCO phải nghỉ việc vì hành động vi phạm pháp luật của Phước An. Do vậy, EMESCO đề nghị TAND quận Đống Đa xem xét giải quyết yêu cầu phản tố cụ thể:

- Buộc Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và xây dựng Phước An hoàn thành nghĩa vụ thanh toán toàn bộ tiền thuê nhà xưởng cho Công ty cổ phần Thiết bị phụ tùng cơ điện bao gồm: Đối với Hợp đồng 2016 là 51.590.464 đồng (Năm mươi một triệu năm trăm chín mươi nghìn bốn trăm sáu mươi tư đồng); Đối với Hợp đồng 2022 từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/3/2022 là: 120.780.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng). Vì vậy tổng giá trị Công ty cổ phần Thiết bị phụ tùng cơ điện yêu cầu Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và xây dựng Phước An thanh toán làm tròn số tiền là 172.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi hai triệu đồng). Công ty cổ phần Thiết bị phụ tùng cơ điện không yêu cầu Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và xây dựng Phước An thanh toán tiền lãi chậm trả đối với khoản tiền trên.

- Buộc Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và xây dựng Phước An phải trả ngay toàn bộ diện tích nhà xưởng cho Công ty cổ phần Thiết bị phụ tùng cơ điện theo các Hợp đồng thuê hai bên đã ký và thực hiện trước đây.

Công ty cơ điện không đồng ý đối với ý kiến của Công ty Phước An cho rằng Công ty cơ điện không có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất đã cho Công ty Phước An thuê. Việc quản lý diện tích đất của Công ty cơ điện đã được Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ và Ủy ban nhân dân xã Thủy Xuân Tiên xác nhận trong biên bản làm việc ngày 31/3/2022.

Công ty Cơ điện không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa có quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình tiến hành tố tụng giải quyết vụ án Thẩm phán đã xác định đúng thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đúng tư cách đương sự, tại phiên tòa Hội đồng xét xử, thư ký tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật khi tham gia tố tụng giải quyết vụ án.

- Về nội dung: Sau khi phát biểu quan điểm đã có ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng thuê kho bãi nhà xưởng số 02/2011/HĐKT ngày 26/10/2011 và Hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi số 02/2016/HĐ-XN ngày 30/11/2016 được ký giữ bên cho thuê Công ty CP thiết bị phụ tùng cơ điện và

bên thuê Công ty TNHH thương mại dịch vụ và xây dựng Phước An vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty CP thiết bị phụ tùng cơ điện về việc buộc Công ty TNHH thương mại dịch vụ và xây dựng Phước An phải bàn giao lại cho Công ty CP thiết bị phụ tùng cơ điện toàn bộ diện tích 6000m² đất tại thôn Xuân Sen, xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, Hà Nội.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty CP thiết bị phụ tùng cơ điện về việc buộc Công ty TNHH thương mại dịch vụ và xây dựng Phước An trả cho Công ty CP thiết bị phụ tùng cơ điện số tiền thuê còn thiếu của Hợp đồng thuê số 02/2016 và Hợp đồng thuê năm 2022 với số tiền làm tròn là 172.000.000 đồng. Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu nên không xem xét. Đối với nhà xưởng xây dựng trên đất cả hai bên đương sự không cung cấp được tài liệu chứng cứ về việc xây dựng nhà xưởng và không yêu cầu Tòa án xem xét nên không xem xét. Đối với số tiền thuê của hai Hợp đồng thuê năm 2021 và 2016 Công ty Phước An đã trả cho Công ty cơ điện Công ty Phước An không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

Công ty TNHH thương mại dịch vụ và xây dựng Phước An được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả Công ty Phước An tiền tạm ứng án phí đã nộp. Công ty CP thiết bị phụ tùng cơ điện phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty Phước An được chấp nhận. Ngoài ra Công ty cơ điện còn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

Các bên không yêu cầu giải quyết Hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

1.1. Thẩm quyền giải quyết: Công ty CP thiết bị phụ tùng cơ điện là bị đơn trong vụ án có trụ sở tại số 56, ngõ 102 đường Trường Chinh, phường Phương Mai, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Đống Đa theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1.2 Quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện Công ty TNHH thương mại dịch vụ và xây dựng Phước An đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng thuê kho bãi - nhà xưởng số 02/2011/HĐKT ngày 26/10/2011 và Hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi số 02/2016/HĐ-XN ngày 30/11/2016 được ký giữa bên cho thuê Công ty CP thiết bị phụ tùng cơ điện và bên thuê Công ty TNHH thương mại dịch vụ và xây dựng Phước An vô hiệu và không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu. Xét, mục đích ký kết Hợp đồng thuê kho bãi - nhà xưởng của Công ty TNHH thương mại dịch vụ và xây dựng Phước

gạch không nung là nhằm phát sinh lợi nhuận, nên xác định đây là quan hệ pháp luật về tranh chấp trong lĩnh vực kinh doanh thương mại.

[2]. Xét yêu cầu của Công ty TNHH thương mại dịch vụ và xây dựng Phước An đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng thuê kho bãi- nhà xưởng số 02/2011/HĐKT ngày 26/10/2011 và Hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi số 02/2016/HĐ-XN ngày 30/11/2016 vô hiệu do vi phạm điều cấm.

[2.1]. Hội đồng xét xử thấy: Theo Quyết định số 617- QĐ/XDCB ngày 10/12/1977 của UBND tỉnh Hà Sơn Bình và các tài liệu chứng cứ khác cũng như lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án cũng như được xét hỏi tranh tụng tại phiên tòa thể hiện: Mặt bằng, nhà xưởng phần diện tích cho thuê theo Hợp đồng số 02/2011 và Hợp đồng số 02/2026 là 6000m² Công ty cơ điện cho Công ty Phước An thuê có nguồn gốc như sau: Ngày 10/12/1977, UBND tỉnh Hà Sơn Bình (trước đây) có Quyết định số 617- QĐ/XDCB về việc giao 4 ha đất đồi dứa của nông trường Xuân Mai thuộc ty nông nghiệp Tỉnh cho Công ty thiết bị cơ khí và công cụ Nông nghiệp thuộc Bộ Nông nghiệp để xây dựng kho khung sắt, chứa các thiết bị cơ khí...theo đúng như vị trí và diện tích trong trích lục mặt bằng và quyết định số 227-QĐ/QLi ngày 19/4/1970 của Bộ Nông trường đã cấp kèm theo và được xây dựng 02 cột hạ thế thuộc trên đất của xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ.

Ngày 10/11/2004, Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn có Quyết định số 3972/QĐ/BNN-TCCB về việc chuyển doanh nghiệp nhà nước Công ty thiết bị phụ tùng Cơ điện Nông nghiệp thành Công ty cổ phần, tên gọi: Công ty cổ phần Thiết bị phụ tùng cơ điện.

Ngày 02/02/2007, Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn có Quyết định số 312/QĐ/BNN-DMDN về việc xác định giá trị doanh nghiệp Công ty Thiết bị phụ tùng Cơ điện nông nghiệp thời điểm chuyển sang Công ty cổ phần.

Ngày 19/4/2007, Tổng Công ty đầu tư và kinh doanh vốn Nhà nước đã bán toàn bộ vốn tại Tổng Công ty Cơ điện xây dựng Nông nghiệp và thủy Lợi (*Theo biên bản bàn giao tài sản và các nguồn kinh tế xã hội từ Doanh nghiệp nhà nước sang Công ty cổ phần số 168/2007/BB-HĐQT ngày 19/4/2007*).

Sau khi cổ phần hóa, theo biên bản bàn giao tài sản và các nguồn kinh tế xã hội từ Doanh nghiệp nhà nước sang Công ty cổ phần số 168/2007/BB-HĐQT ngày 19/4/2007, giữa Công ty thiết bị phụ tùng Nông nghiệp và Công ty cổ phần Thiết bị phụ tùng cơ điện về đất đai: Bàn giao nguyên trạng toàn bộ quyền sử dụng đất đai và tài sản trên đất mà Công ty Thiết bị phụ tùng Cơ điện Nông nghiệp đang sử dụng sang cho Công ty cổ phần Thiết bị phụ tùng cơ điện, bao gồm đất đai đứng tên Công ty và đứng tên Chi nhánh; trong tổng số diện tích 108.287,3 m² có: Chi nhánh Công ty: Xí nghiệp Cao su và cơ điện - Xuân Mai, Hà Tây (trước đây) diện tích 40.000 m² theo Quyết định số 617-QĐ/XDCB ngày 10/12/1977 của UBND tỉnh Hà Sơn Bình. Theo bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1:500 do

Công ty cổ phần Khảo sát đo đạc HCGC Hà Nội lập, hiện trạng sử dụng đất của Công ty cổ phần Thiết bị phụ tùng Cơ điện tại xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, Hà Nội được Sở tài nguyên và Môi trường Hà Nội xác nhận ngày 12/8/2019 và được UBND xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, Hà Nội xác nhận ngày 29/8/2019 diện tích trong bản đồ xác định thuộc quyền quản lý của Công ty cổ phần Thiết bị phụ tùng Cơ điện không có tranh chấp, trong đó: Tổng diện tích các khu đất: 39.505,4 m², bao gồm: Khu 1: 31.946,8 m²; Khu 2: 7.558,6 m², toàn bộ khu đất Công ty cổ phần Thiết bị phụ tùng cơ điện được cấp là đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp diện tích khoảng 4 ha (bao gồm cả phần đất đã cho Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và xây dựng Phước An thuê). Hiện trên diện tích đất khoảng 6000m² có kho bãi- nhà xưởng nằm trong khu 1.

Xét, hiệu lực của Hợp đồng thuê kho bãi - nhà xưởng số 02/2011/HĐKT ngày 26/10/2011 và Hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi số 02/2016/HĐ-XN ngày 30/11/2016, thấy: Theo thỏa thuận trong các Hợp đồng thuê thể hiện bên Công ty Cơ điện cho bên Công ty Phước An thuê kho bãi, nhà xưởng, nhưng theo lời trình bày của bên Cơ điện thì tài sản cho thuê là diện tích 6000m² đất trống bên trên không có nhà xưởng hay kho bãi gì, sau khi thuê bên Công ty Phước An mới xây dựng nhà làm việc, kho, bãi. Bên Công ty cơ điện khẳng định khi cho thuê có nhà xưởng được thể hiện tại biên bản xác định giá trị doanh nghiệp, nhưng không xác định được nhà xưởng có diện tích bao nhiêu, kết cấu như thế nào và khẳng định không có biên bản bàn giao tài sản khi cho thuê và tại biên bản họp ngày 30/8/2022 đại diện của bên Công ty cơ điện lại khẳng định Công ty cơ điện chưa đầu tư xây kho nào, Công ty cơ điện chỉ cho Công ty Phước An thuê bãi, thuê các tài sản gắn liền trên đất nhưng không thể hiện tài sản gắn liền trên đất là tài sản gì. Nên không có căn cứ để xác định có nhà xưởng cho thuê hay không, kho, bãi cho thuê có diện tích bao nhiêu? ở vị trí nào của khu đất? kết cấu như thế nào? Biên bản bàn giao tài sản số 168/2007/BB-HĐQT ngày 19/4/2007 khi cổ phần hóa thể hiện có tài sản bàn giao nhưng không thể hiện rõ tài sản bàn giao ở vị trí nào của khu đất được bàn giao. Do vậy, chỉ đủ căn cứ xác định diện tích cho thuê là 6000m² đất.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 109 Luật đất đai năm 2003 quy định: “ Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất” và Theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì: “ Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, ... khi có các điều kiện sau đây: Có giấy chứng nhận; Đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; Trong thời hạn sử dụng đất.”. Tuy nhiên, sau khi cổ phần hóa Công ty cổ phần Thiết bị phụ tùng Cơ điện nhận bàn giao nguyên trạng toàn bộ quyền sử dụng đất đai và tài sản trên đất từ Công ty thiết bị phụ tùng Cơ điện Nông nghiệp cho tới thời điểm ký Hợp đồng

thuê kho bãi, nhà xưởng với Công ty Phước An, Công ty Cơ điện chưa làm thủ tục chuyển sang thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 60 Luật đất đai năm 2013, chưa ký Hợp đồng thuê đất, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Luật đất đai, mặt khác Công ty cơ điện cũng không chứng minh được khi cho Công ty Phước An thuê có nhà xưởng trên đất. Vì vậy, việc Công ty Cơ điện ký Hợp đồng cho Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và xây dựng Phước An thuê kho bãi, nhà xưởng có mặt bằng 6000m² đất là đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên 02 Hợp đồng thuê kho bãi, nhà xưởng nêu trên không phát sinh hiệu lực thi hành, vì vậy, mọi thỏa thuận của các bên đối với 02 hợp đồng thuê kho bãi nêu trên đều không hợp pháp. Căn cứ vào Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005 yêu cầu của Công ty Phước An đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng thuê kho bãi- nhà xưởng số 02/2011/HĐKT ngày 26/10/2011 và Hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi số 02/2016/HĐ-XN ngày 30/11/2016 vô hiệu là có căn cứ nên được chấp nhận. Do Hợp đồng thuê kho bãi- nhà xưởng số 02/2011/HĐKT ngày 26/10/2011 và Hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi số 02/2016/HĐ-XN ngày 30/11/2016 vô hiệu nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập. Hậu quả của Hợp đồng số 02 ngày 26/10/2011 và Hợp đồng số 02 ngày 30/11/2016 vô hiệu là hai bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả trả lại cho nhau những gì đã nhận.

[2.2]. Tại biên bản đối chất ngày 06/5/2023 Công ty Phước An đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu buộc Công ty Cơ điện trả lại Công ty Phước An toàn bộ tiền thuê kho bãi, nhà xưởng mà Công ty Phước An đã trả cho Công ty cơ điện từ năm 2011 cho đến năm 2021, tại Biên bản hòa giải ngày 02/8/2024 và tại phiên tòa Công ty Phước An có ý kiến do khi ký Hợp đồng vì tin tưởng nên đã không xem xét kỹ giấy tờ pháp lí của khu đất thuê nên lỗi một phần do Công ty cơ điện, vì vậy đối với số tiền thuê của hai hợp đồng nêu trên Công ty Phước An đã trả cho Công ty cơ điện từ năm 2011 đến năm 2021 Công ty Phước An không yêu cầu giải quyết, nên không xem xét.

[2.3]. Đối với các tài sản là nhà xưởng, nhà kho, phòng làm việc Công ty Phước An khai đã xây dựng trên 6.000m² đất thuê của Công ty cơ điện Công ty Phước An không yêu cầu tòa án giải quyết nên không xem xét.

[3]. Xét yêu cầu của Công ty cổ phần Thiết bị cơ điện đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty Phước An. Hội đồng xét xử thấy, theo quy định tại khoản 3 Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015 tranh chấp tuyên bố Hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật thì thời hiệu khởi kiện không hạn chế. Do vậy, không có căn cứ để áp dụng thời hiệu khởi kiện theo đề nghị của Công ty Cơ điện.

[4]. Xét yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần Thiết bị cơ điện đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH thương mại dịch vụ và Xây dựng Phước An phải bàn giao lại 6.000 m² đất tại thôn Xuân Sen, xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, Hà Nội cho Công ty cơ điện, Hội đồng xét xử thấy: Như đã phân tích ở trên do Hợp đồng thuê kho bãi- nhà xưởng số 02/2011 và Hợp đồng số 02/2016 vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và

nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập, các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy yêu cầu của Công ty Cơ điện buộc Công ty Phước An phải bàn giao lại 6.000 m² đất tại thôn Xuân Sen, xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, Hà Nội cho Công ty cơ điện là có căn cứ nên được chấp nhận. Buộc Công ty Phước An phải bàn giao lại 6.000 m² đất tại thôn Xuân Sen, xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, Hà Nội cho Công ty cơ điện.

[5]. Xét yêu cầu của cổ phần Thiết bị cơ điện buộc Công ty Phước An thanh toán cho Công ty cơ điện số tiền thuê kho bãi - nhà xưởng đối với Hợp đồng 2016 là 51.590.464 đồng (Năm mươi một triệu năm trăm chín mươi nghìn bốn trăm sáu mươi tư đồng); Đối với Hợp đồng số 08/2022 từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/3/2022 là: 120.780.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng). Tổng giá trị Công ty cổ phần Thiết bị phụ tùng cơ điện yêu cầu Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và xây dựng Phước An thanh toán làm tròn là **172.000.000 đồng** (Một trăm bảy mươi hai triệu đồng). Xét, như đã phân tích ở trên, Hợp đồng thuê kho bãi - nhà xưởng số 02/2011/HĐKT ngày 26/10/2011 và Hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi số 02/2016/HĐ-XN ngày 30/11/2016 vô hiệu nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập. Vì vậy, yêu cầu phản tố của Công ty Cơ điện buộc Công ty Phước An thanh toán tiền thuê kho bãi, nhà xưởng còn thiếu là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Hai bên đương sự không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên hợp đồng vô hiệu nên không xem xét.

[6]. Về án phí: Công ty Phước An được chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nên Công ty Phước An không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Công ty Cơ điện không được chấp nhận yêu cầu phản tố nên Công ty cơ điện phải chịu án phí do yêu cầu không được chấp nhận và án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 244, Điều 271, Điều 273, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 128 khoản 2 Điều 136, Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005;

- Căn cứ Điều 123, khoản 3 Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015

- Căn cứ Luật đất đai năm 2003 và Luật đất đai năm 2013.

- Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án .

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH thương mại dịch vụ và Xây dựng Phước An đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thuê kho bãi - nhà xưởng số 02/2011/HĐKT ngày 26/10/2011 và Hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi số 02/2016/HĐ-XN ngày 30/11/2016 được ký giữa Công ty TNHH thương mại dịch vụ và Xây dựng Phước An và

Công ty cổ phần Thiết bị phụ tùng cơ điện vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng thuê kho bãi- nhà xưởng số 02/2011/HĐKT ngày 26/10/2011 và Hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi số 02/2016/HĐ-XN ngày 30/11/2016 vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần thiết bị phụ tùng cơ điện buộc Công ty TNHH thương mại dịch vụ và xây dựng Phước An phải bàn giao diện tích đất 6000m² đất tại thôn Xuân Sen, xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, Hà Nội cho Công ty cổ phần Thiết bị phụ tùng cơ điện.

Buộc Công ty TNHH thương mại dịch vụ và Xây dựng Phước An phải bàn giao trả lại cho Công ty cổ phần thiết bị phụ tùng cơ điện 6000m² đất tại thôn Xuân Sen, xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, Hà Nội (diện tích trên được thể hiện tại các Hợp đồng thuê kho bãi, nhà xưởng số 02/2011 và số 02/2016).

3. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cơ điện về việc buộc Công ty Phước An phải thanh toán tiền thuê kho bãi nhà xưởng còn thiếu làm tròn là **172.000.000 đồng** (Một trăm bảy mươi hai triệu đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu của Công ty cổ phần Thiết bị phụ tùng cơ điện.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty cổ phần thiết bị phụ tùng cơ điện và Công ty TNHH thương mại dịch vụ và Xây dựng Phước An không yêu cầu tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên Hợp đồng vô hiệu.

6. Về án phí: Công ty cổ phần thiết bị phụ tùng cơ điện phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) và án phí do yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 8.600.000 đồng (Tám triệu sáu trăm nghìn đồng). Tổng án phí Công ty cổ phần Thiết bị phụ tùng cơ điện phải nộp là 11.600.000 đồng (Mười một triệu sáu trăm nghìn đồng). Công ty cổ phần Thiết bị phụ tùng cơ điện đã nộp 4.311.761 đồng (Bốn triệu ba trăm mười một nghìn bảy trăm sáu mươi một đồng) tạm ứng án phí cho yêu cầu phản tố tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0019599 ngày 25/5 /2023. Công ty cổ phần Thiết bị phụ tùng cơ điện còn phải nộp **7.288.239 đồng** (Bảy triệu hai trăm tám mươi tám nghìn hai trăm ba mươi chín đồng) (Chưa nộp).

Công ty TNHH thương mại dịch vụ và xây dựng Phước An không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả Công ty TNHH thương mại dịch vụ và xây dựng Phước An tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0019229 ngày 21/12/2023 tại chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn. Nguyên đơn, Bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đường sự;
- VKSND quận Đống Đa;
- THA quận Đống Đa;
- TAND thành phố Hà Nội;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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



SAO Y BẢN CHÍNH
Số... ngày 17 tháng 10 năm 2024.
Cấp cho:.....
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN ĐỐNG ĐA
CHÍNH ÁN
THẨM PHÁN



Thùy Dương

ĐẶNG THỊ HƯỜNG