

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Số: 321/2020/DS-PT

Ngày 14 - 8 - 2020

"V/v: Đòi quyền sử dụng đất"

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

TỔNG CÔNG TY 36

Số đến: 15.95.....

Ngày 14 tháng 09 năm 2020

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Minh Hoàng.

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Thu Hằng;

Bà Ngô Thị Thu Thiện.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Tuấn - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngoan - Kiểm sát viên.

Ngày 14/8/2020, tại trụ sở TAND Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 295/2020/TLPT-DS ngày 12/6/2020 về việc "Đòi quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2020/DSST ngày 05/05/2020 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 336/2020/QĐXX-PT ngày 10 tháng 7 năm 2020 của TAND Thành phố Hà Nội, giữa:

1. **Nguyên đơn:** Tổng Công ty 36 – CTCP. Địa chỉ: Số 141 Hồ Đắc Di, phường Nam Đồng, quận Đống Đa, Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đăng Giáp – Tổng Giám đốc. Đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Mạnh Tùng, ông Nguyễn Hồng Lợi, ông Nguyễn Đăng Trung, bà Nguyễn Thị Hồng Vinh theo văn bản ủy quyền ngày 6/7/2020. Có mặt những người đại diện theo ủy quyền.

2. **Bị đơn:** Công ty cổ phần An Vương Á Châu. Địa chỉ: Số 8 phố Chùa Bộc, phường Quang Trung, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bảo Vinh – Tổng Giám Đốc. Đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Thị Thu, ông Nguyễn Văn Thung theo Giấy ủy quyền ngày 18/6/2020. Có mặt bà Thu, ông Thung.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Phương Nam - Luật sư Văn phòng Luật sư số 10, Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội. Có mặt.

3. **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Ủy Ban nhân dân Thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Số 79 phố Đinh Tiên Hoàng, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật - Chủ tịch UBND Thành phố Hà Nội. Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tân Cương- Phó chi cục trưởng chi cục quản lý đất đai, Sở Tài nguyên và

Môi trường Thành phố Hà Nội theo Công văn số 132 ngày 10/01/2020 về việc cử người tham gia tổ tụng của UBND Thành phố Hà Nội. Vắng mặt;

3.2. Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội. Trụ sở chính: Số 21 phố Cát Linh, phường Cát Linh, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội. *Đại diện theo pháp luật* Ông Lê Hữu Đức- Chủ tịch Hội đồng quản trị. *Đại diện theo ủy quyền* là ông Hứa Phi Hùng theo văn bản ủy quyền số 1327 ngày 21/03/2019. Có mặt;

3.3. Công ty cổ phần Địa ốc MB (*Nay là* Tổng công ty MBLAND). Trụ sở chính: Tầng 4 tháp A tòa nhà Keangnam Hanoi Landmark Tower, khu E6 đô thị mới Cầu Giấy, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội. *Đại diện theo pháp luật*: Bà Lâm Thị Thúy – Tổng Giám đốc. *Đại diện theo ủy quyền*: Bà Cao Thị Hồng Nhật theo văn bản ủy quyền số 02 ngày 06/03/2020. Vắng mặt;

3.4. Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh và dịch vụ thương mại Hoàng Hà. Trụ sở: Số 25 ngách 97/12 phố Khương Trung, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội. *Đại diện theo pháp luật*: Ông Phạm Cao Tuấn – Giám đốc. *Đại diện theo ủy quyền*: Bà Hoàng Thị Thu theo Giấy ủy quyền ngày 10/7/2020. Có mặt.

3.5. Ông Nguyễn Phúc An, sinh năm 1987. HKTT: Số 27A Trần Hưng Đạo, phường Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, TP Hà Nội. *Đại diện theo ủy quyền* là ông Nguyễn Văn Thung, theo văn bản ủy quyền lập tại phòng công chứng Phùng Kiên số 1451.2019 ngày 23/04/2019. Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Phúc An*: Luật sư Hoàng Việt Hùng – Công ty Luật TNHH Tâm Chí, Đoàn luật sư TP Hà Nội. Có mặt.

#### **4. Người kháng cáo:**

4.1. Công ty CP Á Châu - là bị đơn. Có mặt người đại diện theo ủy quyền.

4.2. Ông Nguyễn Phúc An - là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do ông Nguyễn Văn Thung là đại diện theo ủy quyền kháng cáo. Có mặt người đại diện theo ủy quyền.

4.3. Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh và dịch vụ thương mại Hoàng Hà - là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Có mặt người đại diện theo ủy quyền.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo Hồ sơ vụ án sơ thẩm:

##### **1. Nguyên đơn Tổng Công ty 36- CTCP trình bày:**

Ngày 08/7/2016, Tổng công ty 36 – CTCP (*Sau đây viết tắt là*: Tổng công ty 36) và Ngân hàng thương mại cổ phần Quân đội (*Sau đây viết tắt là*: Ngân hàng MB) ký Hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất (*Sau đây viết tắt là*: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/07/2016), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q870532 (*Sau đây viết tắt là*: GCNQSDĐ số Q870532) tại: Số 6 - 8 phố Chùa Bộc, phường Quang Trung, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Ngày 22/7/2016, UBND Thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 4025/QĐ-

UBND về việc thu hồi 9.825,7 m<sup>2</sup> đất tại số 6-8 Chùa Bộc, phường Quang Trung, quận Đống Đa từ Ngân hàng MB để cho Tổng công ty 36 thuê; Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội (*Sau đây viết tắt là: Sở TN &MT TP Hà Nội*) ký Hợp đồng cho thuê đất số 846/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 09/11/2016 (*Sau đây viết tắt là: HĐCTĐ số 846*) cho Tổng công ty 36 thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 533226 (*Sau đây viết tắt là: GCNQSDĐ số CG 533226*) cho Tổng công ty 36. Ngày 16/11/2017, Sở quy hoạch Kiến trúc Thành phố Hà Nội đã cấp Giấy phép quy hoạch số 7946/GPQH cho nhà đầu tư là Tổng công ty 36 thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung đối với toàn bộ diện tích đất tại số 6-8 Chùa Bộc.

Trước đó, ngày 30/6/2015, Công ty cổ phần An Vượng Á Châu (*Sau đây viết tắt là: Công ty CP Á Châu*) và Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản của Ngân hàng MB (*Sau đây viết tắt là: Công ty MBAMC*) đã ký Hợp đồng thuê tài sản số 02/MBAMC-AVAC cho Công ty CP Á Châu thuê tòa nhà Sắc Xuân trong khuôn viên khu đất 6-8 Chùa Bộc. Hiện nay, Công ty CP Á Châu vẫn đang quản lý phần tài sản trên diện tích đất thuê này.

Sau hai năm kể từ ngày Tổng công ty 36 được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cấp GCNQSDĐ số CG 533226 và các giấy tờ liên quan. Nhưng Tổng công ty 36 vẫn chưa thể thực hiện quyền sử dụng đất và quyền về tài sản gắn liền với đất, chưa thể triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh vì: Công ty CP Á Châu vẫn quản lý cơ sở kinh doanh, sử dụng tài sản và mặt bằng theo Hợp đồng thuê tài sản số 02/MBAMC-AVAC ngày 30/06/2015 (*Sau đây viết tắt là: Hợp đồng số 02*) mặc dù hợp đồng này đã chấm dứt hiệu lực kể từ ngày 30/11/2015. Công ty MBAMC đã có nhiều văn bản thông báo đến Công ty CP Á Châu di dời cơ sở kinh doanh ra khỏi khu đất 6-8 Chùa Bộc để trả mặt bằng cho Tổng công ty 36. Nhưng Công ty CP Á Châu trì hoãn không di dời trả lại mặt bằng, kéo dài việc chiếm dụng mặt bằng kinh doanh để thu lợi một cách trái phép, cản trở việc giải phóng mặt bằng, làm ảnh hưởng xấu, gây thiệt hại cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng công ty 36. Tổng công ty 36 đã làm việc trực tiếp với Công ty CP Á Châu nhiều lần và gửi nhiều công văn yêu cầu trả mặt bằng nhưng Công ty CP Á Châu trả lời không thể giải quyết với Tổng Công ty 36 vì còn đang vướng mắt một số hợp đồng thuê tài sản ký kết với MBLAND nên chưa thanh lý hợp đồng. Việc Công ty CP Á Châu chiếm dụng khu đất 6-8 Chùa Bộc là trái pháp luật và gây thiệt hại nhiều mặt, gây khó khăn và phá vỡ kế hoạch sản xuất kinh của Tổng công ty 36. Kể từ khi được giao đất cho đến nay, Tổng công ty 36 phải nộp toàn bộ khoản tiền thuê đất và khoản tiền thuế đất phi nông nghiệp với Nhà nước mà không được triển khai dự án, tổ chức sản xuất kinh doanh, trong khi đó Công ty CP Á Châu chiếm giữ, sử dụng và kinh doanh tại khu đất 6-8 Chùa Bộc lại không thanh toán trả Tổng công ty 36

(là chủ sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất, thuế sử dụng đất) bất cứ khoản tiền nào.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty CP Á Châu di dời trụ sở doanh nghiệp và cơ sở kinh doanh tại số 6-8 Chùa Bộc trả lại nguyên trạng mặt bằng cho Tổng công ty 36; đồng thời buộc Công ty CP Á Châu phải bồi hoàn trả cho Tổng Công ty 36 khoản tiền thuê đất, tiền thuế mà Tổng công ty 36 phải thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước trong thời gian Công ty CP Á Châu chiếm dụng và khoản tiền lãi phát sinh.

**2. Bị đơn Công ty CP Á Châu trình bày:** Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty 36 vì: Mặc dù Tổng công ty 36 nhận là chủ sở hữu tài sản trên đất và là chủ sử dụng khu đất 6-8 Chùa Bộc theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/07/2016 và HĐCTĐ số 846. Tuy nhiên, qua nghiên cứu các hồ sơ, tài liệu của của vụ án và căn cứ tình hình thực tế các tài sản trên đất tại khu đất 6-8 Chùa Bộc thì việc giao kết và thực hiện các Hợp đồng nói trên là vi phạm điều cấm của luật. Ngày 06/3/2019, Công ty CP Á Châu có đơn phản tố yêu cầu TAND quận Đống Đa tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/07/2016 được ký giữa Ngân hàng MB với Tổng công ty 36 và HĐCTĐ số 846 ký ngày 09/11/2016 giữa Sở TN &MTTP Hà Nội với Tổng công ty 36 về việc cho thuê khu đất diện tích 9.825,7 m<sup>2</sup> tại số 6-8 Chùa Bộc là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Cụ thể:

- Đối với Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/07/2016. Trên diện tích đất 9.825,7m<sup>2</sup> tại số 6-8 Chùa Bộc có tài sản của Công ty CP Á Châu và các đối tác đầu tư cải tạo, xây dựng trong quá trình thực hiện các Hợp đồng thuê mặt bằng và địa điểm kinh doanh giữa Công ty CP Á Châu và Công ty cổ phần Địa ốc MB (Nay là Tổng công ty MBLAND, sau đây viết tắt là: MBLAND) giai đoạn 2012-2015; gồm: Tại tòa nhà 02 tầng là đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/07/2016, Công ty Công ty CP Á Châu có đầu tư, cải tạo hạng mục bể bơi và khu dịch vụ xông hơi; Trên khu đất 9.825,7m<sup>2</sup> còn có các công trình tạm khác được Công ty CP Á Châu đầu tư xây dựng Nhà hàng kinh doanh dịch vụ ẩm thực và vui chơi giải trí, bãi đỗ xe của Nhà hàng ẩm thực [Công ty cổ phần An Vượng Á Châu: Khu massage, Khu bể bơi, Khu văn phòng tại Tòa nhà 02 tầng (Tòa nhà Sắc Xuân); bãi đỗ xe (Vi bằng số 1916/2018/VB-TPLTĐ); Ông Nguyễn Phúc An: Khu nhà hàng Airport (Vi bằng số 1917/2018/VB-TPLTĐ); Công ty Hoàng Hà: Khu ẩm thực Nhà hàng Bò tơ Tài Sanh (Vi bằng số 1918/2018/VB-TPLTĐ)]. Giữa Ngân hàng MB và Tổng công ty 36 chưa có Biên bản kiểm kê và bàn giao trên thực địa các tài sản gắn liền với đất là đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/07/2016. Nếu có bàn giao trên thực địa sau khi ký Hợp đồng thì Tổng công ty 36 sẽ nắm rõ: Ngoài tài sản là đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng còn có tài sản khác của Công ty CP Á Châu; Công ty CP Á Châu phải được tham gia vào quá trình kiểm kê và bàn giao tài sản. Việc Ngân hàng MB và Tổng công ty 36 chỉ căn cứ vào GCNQSDĐ số

Q870532 có ghi nhận tài sản gắn liền với diện tích đất 9.825,7m<sup>2</sup> để giao kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/07/2016 là không trung thực, xâm phạm đến quyền lợi của bên thứ ba là Công ty CP Á Châu và các đối tác. Đề nghị tuyên Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/07/2016 vô hiệu, vì Ngân hàng MB chuyển nhượng tài sản cho Tổng công ty 36 đã xâm phạm đến quyền sở hữu của Công ty CP Á Châu và các đối tác theo Điều 123 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13.

- Đối với HĐCTĐ số 846: Hợp đồng này được Sở TN&MT Hà Nội với Tổng công ty 36 giao kết căn cứ Quyết định số 4025/QĐ-UBND ngày 22/7/2016 của UBND Thành phố Hà Nội về việc thu hồi diện tích 9.825,7m<sup>2</sup> đất tại số 6-8 phố Chùa Bộc cho Tổng công ty 36 thuê để tiếp tục sử dụng cùng với công trình đã xây dựng làm trụ sở làm việc và dịch vụ thương mại. Quyết định số 4025/QĐ-UBND nêu Lý do thu hồi: Ngân hàng MB đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản gắn liền với 9.825,7m<sup>2</sup> đất tại số 6-8 phố Chùa Bộc cho Tổng công ty 36 theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/07/2016. Do GCNQSDĐ số GQ 533226 được cấp không đúng quy định của pháp luật, nhưng lại là căn cứ và hình thức để Tổng công ty 36 đưa ra các yêu cầu chống lại Công ty CP Á Châu nên Công ty CP Á Châu đã có Đơn khởi kiện vụ án hành chính tại TAND Thành phố Hà Nội yêu cầu tuyên hủy GCNQSDĐ số GQ 533226 theo thẩm quyền. Do vậy Công ty CP Á Châu đồng thời yêu cầu TAND quận Đống Đa tuyên HĐCTĐ số 846 vô hiệu, cùng với lý do vi phạm Điều 123 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13.

### **3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Đại diện UBND Thành phố Hà Nội trình bày: Giữ nguyên quan điểm tại văn bản số 11599/STNMT ngày 10/12/2019 về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với Công ty CP Á Châu. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và xin xét xử vắng mặt.

3.2. Ngân hàng MB trình bày: Hiện nay Tổng công ty 36 là chủ sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản trên đất duy nhất tại số 6 -8 Chùa Bộc. Ngân hàng MB không còn bất cứ quyền lợi và nghĩa vụ gì liên quan đến thửa đất nói trên và cũng không có vướng mắc gì đối với Tổng công ty 36 và Công ty CP Á Châu trong vụ án này. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của Tổng công ty 36.

3.3. MBLAND trình bày: MBLAND xin tuân thủ theo mọi phán quyết của Tòa án và không có ý kiến thắc mắc khiếu nại gì.

3.4. Ông Nguyễn Phúc An trình bày: Thống nhất với quan điểm trình bày của bị đơn và yêu cầu Tổng công ty 36 làm rõ trách nhiệm với MBLAND để thanh toán toàn bộ chi phí đầu tư cải tạo, nâng cấp khu vực nhà hàng Airport với tổng số tiền 16 tỷ đồng cho ông.

3.5. Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh và dịch vụ thương mại Hoàng Hà (Sau đây viết tắt là: Công ty Hoàng Hà) trình bày: Thống nhất với quan điểm trình bày

của bị đơn. Đề nghị giải quyết các tài sản mà công ty đã đầu tư trên đất.

**Nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện:** Do Công ty CP Á Châu chiếm dụng đất nên Tổng công ty 36 không thể tiến hành triển khai dự án, tổ chức sản xuất kinh doanh được trên diện tích đất số 6-8 Chùa Bộc được giao được nhưng vẫn phải nộp các nghĩa vụ tài chính đối với diện tích đất này. Do vậy yêu cầu Tòa án buộc Công ty CP Á Châu di dời trụ sở doanh nghiệp và cơ sở kinh doanh tại số 6-8 Chùa Bộc; Lập nguyên trạng mặt bằng trả lại cho Tổng công ty 36. Buộc Công ty CP Á Châu phải bồi thường thiệt hại cho Tổng công ty 36 từ tháng 11/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm bao gồm: Tiền thuế đất và tiền thuê đất mà Tổng công ty 36 phải thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước trong thời gian Công ty CP Á Châu chiếm dụng là 28.706.995.626 đồng và tiền lãi phát sinh là 6.124.991.011 đồng. Đồng thời đề nghị buộc bị đơn phải thanh toán trả nguyên đơn 100.000.000 đồng là khoản tiền mà nguyên đơn đã trả chi phí thẩm định giá.

Bản án sơ thẩm số 14/2020/DSST ngày 05/05/2020, TAND quận Đống Đa đã quyết định:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty 36-CTCP đối với Công ty cổ phần An Vương Á Châu.

2- Buộc Công ty cổ phần An Vương Á Châu phải di dời tài sản hoàn trả toàn bộ quyền sử dụng đất đang chiếm hữu tại số 6-8 phố Chùa Bộc, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội và tài sản gắn liền với đất là: Tòa nhà 02 tầng; diện tích xây dựng 859,9m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn 1.791,8m<sup>2</sup>; kết cấu bê tông cốt thép cho Tổng công ty 36-CTCP.

2.1. Buộc Công ty CP Á Châu phải di dời toàn bộ tài sản xây dựng không có giấy phép xây dựng trên đất gồm có: tại địa điểm số 8 Chùa Bộc gồm có: Bãi xe, dãy nhà cấp 4, khu nhà Massage, bể bơi, Nhà hàng bò tơ Tài Sanh và tại số 6 Chùa Bộc gồm có: Vũ trường Airport để trả lại quyền sử dụng đất cho Tổng công ty 36-CTCP.

2.2. Buộc Công ty CP Á Châu phải bồi thường cho Tổng công ty 36 số tiền 28.706.995.629 đồng.

2.3. Buộc Công ty CP Á Châu phải thanh toán cho Tổng công ty 36 số tiền tạm ứng chi phí thẩm định giá là 100.000.000 đồng.

3- Không chấp nhận các yêu cầu khác của các bên đương sự.

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

**Không đồng ý với bản án sơ thẩm:**

- Ngày 12/5/2020, Công ty CP Á Châu nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 14/2020/DSST.

- Ngày 17/5/2020, ông Nguyễn Văn Thung đại diện theo ủy quyền của ông

Nguyễn Phúc An có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 14/2020/DSST.

- Ngày 19/5/2020, Công ty Hoàng Hà có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 14/2020/DSST.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo:

*Luật sư Nguyễn Phương Nam- Người bảo vệ quyền và lợi ích cho Công ty CP Á Châu trình bày quan điểm tranh luận:*

Cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng. Cụ thể: Tổ chức các hoạt động tố tụng trái với chỉ thị của Chánh án TAND tối cao, Thủ tướng Chính phủ về “giãn cách xã hội” phòng chống dịch Covid-19 khiến bị đơn không thể thu thập đầy đủ chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Không đưa MBAMC; Sở TN&MT Hà Nội tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Trưng cầu giám định chưa đúng quy định pháp luật về thẩm định giá tài sản đã xây dựng trên đất. Không tiến hành đối chất và thẩm định tại chỗ đúng quy định pháp luật.

Giữ nguyên yêu cầu phản tố đề nghị tuyên Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/07/2016 và HĐCTĐ số 846 vô hiệu;

Thừa nhận từ năm 2012, Công ty CP Á Châu đã ký: Hợp đồng số 01/2012/HĐKT; Hợp đồng thuê tài sản số 1506/2013/HĐKT/MBLAND- AVAC và Hợp đồng thuê tài sản số 30/2014/HĐ KT/MBLAND – AVAC với MBLAND và Hợp đồng số 02 với thời hạn thuê từ 01/7/2015 đến 30/10/2015. Thực tế các bên thỏa thuận thời hạn Hợp đồng là 10 năm. Ngày 05/5/2015, Công ty CP Á Châu và MBLAND đã kí “Hợp đồng mua bán tài sản công cụ dụng cụ” số 0505/2015/HĐMB/MBLAND-VAC (*Sau đây viết tắt là: Hợp đồng 0505*) nhưng cho đến nay các bên vẫn chưa thống nhất phương án xử lý tài sản trên đất, do vậy cho đến nay các bên vẫn chưa hoàn thành các nghĩa vụ của Hợp đồng 0505. Tòa sơ thẩm chỉ căn cứ vào quy định tại mục 5.2.1 khoản 5 Hợp đồng số 02 để phán quyết: Buộc Công ty CP Á Châu phải di dời toàn bộ tài sản xây dựng không có giấy phép xây dựng trên đất; Không buộc MBAMC, MBLAND phải có trách nhiệm bồi thường tất cả phần giá trị tài sản tăng thêm được đầu tư, cải tạo từ năm 2012 đến nay cho Công ty CP Á Châu; Buộc Công ty CP Á Châu phải bồi thường cho Tổng công ty 36 số tiền 28.706.995.629 đồng tiền thuê đất; tiền thuế và 100.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định định giá là chưa đánh giá toàn diện hồ sơ sự việc, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và các bên liên quan. Thực tế khi xây dựng, sửa chữa, nâng cấp các công trình trên khu đất, Công ty CP Á Châu đều xin phép và được MBLAND ủy quyền triển khai; không vi phạm Luật Xây dựng 2014; không bị các cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm. Từ tháng 11/2016 đến tháng 9/2018, mặc dù biết các tài sản của bị đơn và các bên liên quan trên khu đất nhưng Tổng công ty

36 không có bất kỳ động thái phản đối hay đề nghị di dời, phương án xử lý nào gửi đến bên thuê. Cho đến ngày 21/9/2018, Tổng công ty 36 mới gửi công văn số 846/2018/CV-BDS/TCT36 yêu cầu trả mặt bằng và tài sản gắn liền với đất tại số 6-8 Chùa Bộc. Như vậy Tổng công ty 36 chỉ bắt đầu tiến hành hoạt động triển khai dự án từ ngày 30/10/2018. Bị đơn chưa di dời khỏi khu đất là do các bên chưa thống nhất phương án xử lý, chuyển nhượng xong tài sản trên đất theo Hợp đồng 0505. **Đề nghị:** Hội đồng xét xử Hủy bản án sơ thẩm.

*Đại diện theo ủy quyền của Công ty CP Á Châu là ông Thung và bà Thu trình bày quan điểm.* Nhất trí với toàn bộ nội dung tranh luận của Luật sư Nam. Bổ sung thêm: Các tài sản do Công ty CP Á Châu xây dựng trên đất đã được lập vi bằng. Việc tòa sơ thẩm quyết định buộc Công ty CP Á Châu phải di dời là không đúng vì Công ty CP Á Châu và các đối tác hợp tác kinh doanh đã đầu tư trên đất có thỏa thuận với MBLAND có cam kết Công ty CP Á Châu là đối tác duy nhất để gia hạn hợp đồng. Cơ quan Nhà nước đã cấp GNQSDĐ và toàn bộ tài sản trên đất là không đúng trình tự thủ tục vì trên đất đã có tài sản mới do Công ty CP Á Châu đầu tư, cải tạo thêm. Do vậy Công ty CP Á Châu không phải thuê lại chính tài sản của chính mình. Thực tế chúng tôi chỉ sử dụng tòa nhà 2 tầng Sắc xuân và một phần diện tích đất trên tổng diện tích 9.825,7m<sup>2</sup> nhưng cấp sơ thẩm lại buộc chúng tôi phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê đất, thuế đất là hơn 28 tỷ là không đúng.

*Đại diện theo ủy quyền của công ty Hoàng Hà là bà Thu trình bày:* Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, xác định bản án sơ thẩm ngày 05/5/2020 đã vi phạm tố tụng như bị đơn trình bày và không đúng về sự thật vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty Hoàng Hà. Cụ thể:

*Thứ nhất,* Công ty Hoàng Hà bắt đầu hoạt động đầu tư trên khu đất từ năm 2013 trên cơ sở hợp tác với Công ty CP Á Châu nhưng Tòa án lại căn cứ vào điều khoản tại Hợp đồng số 02 để buộc Công ty Hoàng Hà phải hoàn trả tài sản vô điều kiện là không phù hợp. Hợp đồng số 02 do MBAMC ký với Công ty CP Á Châu, thời gian thuê đất từ ngày 01/7/2015 đến ngày 30/10/2015. Thực tế, các bên đã hợp tác theo Hợp đồng số 01/2012/HĐKT, Hợp đồng thuê tài sản số 1506/2013/HĐKT/MBLANDAVAC ngày 15/06/2013 và Hợp đồng thuê tài sản số 30/2014/HĐKT/MBLAND-AVAC ký ngày 31/10/2014 là khoảng thời gian mà Công ty Hoàng Hà tập trung đầu tư nhiều tài sản nhất để vực dậy hoạt động kinh doanh tại khu đất vì tin tưởng vào sự hứa hẹn của MBLAND là hợp tác lâu dài lên đến 10 năm. Bên cạnh đó, sự việc kéo dài qua nhiều năm, gây ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh của Công ty Hoàng Hà tại khu đất và có nguy cơ sẽ mất đi toàn bộ quyền đối với tài sản mà Công ty Hoàng Hà đã đầu tư nhiều năm qua.

*Thứ hai,* theo thỏa thuận giữa Công ty CP Á Châu và MBLAND, trước khi thực hiện hoạt động đầu tư vào khu đất, đối tác của Công ty Hoàng Hà là Công ty



CP Á Châu đã có nhiều văn bản gửi Ngân hàng MB để xin phép. MBLAND không phản đối hoạt động đầu tư, mở rộng kinh doanh của Công ty Hoàng Hà, phía cơ quan Nhà nước tại địa phương cũng không có bất kỳ văn bản nào xử phạt vi phạm về việc xây dựng không phép trên khu đất. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các công trình Công ty Hoàng Hà đầu tư trên Khu đất vi phạm quy định pháp luật và buộc Công ty Hoàng Hà phải di dời toàn bộ tài sản đã đầu tư trên Khu đất khi chưa trưng cầu giám định công trình theo quy định của Luật Xây dựng 2014.

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên huỷ bản án sơ thẩm.

*Luật sư Hoàng Việt Hùng- người bảo vệ quyền và lợi ích của ông An phát biểu tranh luận:* Ông An đã đầu tư 16 tỷ đồng vào nhà hàng Airport. Cấp sơ thẩm ông An không được thông báo và đúng giai đoạn giãn cách xã hội nên không được Tòa sơ thẩm xem xét yêu cầu độc lập. Hợp đồng đặt cọc giữa Ngân hàng MB và Tổng công ty 36 có thỏa thuận: Tổng công ty 36 có trách nhiệm thống nhất với các đối tác thuê về việc di dời tài sản. Như vậy, Tổng công ty 36 đã biết về việc có tài sản đầu tư thêm nhưng MBLAND đã đẩy trách nhiệm này cho Tổng công ty 36. Đề nghị Hội đồng xét xử thẩm tuyên huỷ Hợp đồng số 02 và tuyên huỷ bản án sơ thẩm.

*Đại diện theo ủy quyền của ông An là ông Thung phát biểu tranh luận.* Nhất trí toàn bộ quan điểm tranh luận của luật sư Hùng. Bổ sung thêm: Phần đầu tư của ông An được tách ra không nằm trong hợp đồng chuyển nhượng giữa Ngân hàng MB với Tổng công ty 36 nhưng yêu cầu của ông An lại không được xem xét. MBLAND đã gửi Văn bản thông báo cho ông An về việc tách riêng phần tài sản này nhưng MBLAND đưa ra mức bồi hoàn 5 tỷ nên ông An không đồng ý.

*Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng MB là ông Hứa Phi Hùng trình bày quan điểm tranh luận.* Trước khi Ngân hàng MB ký Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/07/2016 với Tổng công ty 36. Các Hợp đồng do các ty con của Ngân hàng MB đại diện ký cho Công ty CP Á Châu thuê tài sản tại số 6-8 Chùa Bộc đã hết thời hạn Hợp đồng. Ngày Ngày 05/5/2015 Công ty con của Ngân hàng MB đã mua lại tài sản mà Công ty CP Á Châu đã phát triển trên đất thuê theo Hợp đồng 0505.

*Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:* Từ năm 2012 đến năm 2015, Ngân hàng MB thông qua các ty con của mình là MBLAND và Công ty MBAMC đã ký các Hợp đồng về việc cho Công ty CP Á Châu thuê tài sản tại địa chỉ số 6-8 Chùa Bộc nhưng đã hết hạn, các bên không có bất kỳ văn bản nào gia hạn hoặc ký hợp đồng mới. Tài sản trên đất theo các Hợp đồng trên đã được giải quyết (thanh lý) theo Hợp đồng 0505.

Sau khi các Hợp đồng trên bị chấm dứt theo thỏa thuận trong Hợp đồng thì Ngân hàng MB mới ký Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/07/2016 với Tổng công ty 36. Tổng công ty 36 được UBND Thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 4025/QĐ-UBND về việc thu hồi 9.825,7 m<sup>2</sup> đất tại số 6-8 Chùa Bộc, từ Ngân hàng

MB đề giao cho Tổng công ty 36 thuê; Sở TN & MTTP Hà Nội ký HĐCTĐ số 846 và cấp GCNQSDĐ số CG 533226 cho Tổng công ty 36 đúng quy định pháp luật. Do vậy quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất đã thuộc quyền quản lý, sử dụng và sở hữu của Tổng công ty 36.

Bị đơn và các đối tác của bị đơn cho rằng trên diện tích 9.825,7 m<sup>2</sup> đất tại số 6-8 Chùa Bộc có các tài sản của họ nhưng các tài sản trên đất đã được giải quyết tại Hợp đồng 0505. Quá trình thuê tài sản, bị đơn và các đối tác của bị đơn đã xây dựng một số hạng mục không có giấy phép xây dựng. MBLAND đã có nhiều văn bản yêu cầu dừng thi công (Công văn số 107/TB-MBLAND ngày 5/11/2012; số 16AH/TB ngày 19/11/2012; số 223/CV-MBL ngày 18/12/2014). Vì vậy, Bị đơn phải có trách nhiệm phải di dời trả lại khu đất số 6-8 Chùa Bộc cho Tổng công ty 36 và không được bồi thường đúng như bản án sơ thẩm đã tuyên

Thừa nhận Tổng công ty 36 hiện nay chỉ tạm quản lý, sử dụng tòa nhà 5 tầng, trên diện tích đất 1.240m<sup>2</sup>. Do Công ty CP Á Châu vẫn chiếm giữ toàn bộ mặt bằng và tài sản trên đất của Tổng công ty 36 để kinh doanh thu lợi, cản trở việc giải phóng mặt bằng, phá vỡ kế hoạch kinh doanh và gây thiệt hại cho Tổng công ty 36. Nên yêu cầu Công ty CP Á Châu phải chịu trách nhiệm bồi thường hoàn trả số tiền 28.706.995.626 đồng (*tiền thuê đất, tiền thuế đất*) và 100.000.000 đồng (*tiền thẩm định giá*) mà Tổng công ty 36 đã nộp với Nhà nước và trả đơn vị thẩm định giá. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận cáo của: Bị đơn, Công ty Hoàng Hà và ông An. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 05/5/2020.

*Sau khi các bên phát biểu tranh luận:* Đại diện theo ủy quyền của: Bị đơn; của Công ty Hoàng Hà và của ông An đều thừa nhận: Tổng công ty 36 hiện đang quản lý, sử dụng tòa nhà 5 tầng, trên diện tích đất là 1.240m<sup>2</sup>.

*Các đương sự khác không kháng cáo, không gửi văn bản bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm.*

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

**Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:**


*Về tố tụng:*

Toà án cấp phúc thẩm đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật, tư cách tham gia tố tụng của các đương sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đảm bảo nguyên tắc xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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

UBND Thành phố Hà Nội; MBLAND có đơn xin xét xử vắng mặt. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 228 BLTTDS xét xử vắng mặt họ.

*Về nội dung:*



- Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/07/2016 và HĐCTĐ số 846 vô hiệu là có căn cứ. Vì: Tại thời điểm chuyển nhượng, các Hợp đồng thuê tài sản giữa Ngân hàng MB với bên thuê đã hết hạn. Trong các Hợp đồng không có điều khoản nào buộc bên cho thuê phải đền bù tài sản cho bên thuê khi hết hạn hợp đồng. Do đó, khi Ngân hàng MB và Tổng công ty 36 kí Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/07/2016 thì không cần thiết phải có ý kiến của bên thuê. Công ty CP Á Châu đã bán cho MBLAND các tài sản tại khu đất số 6-8 Chùa Bộc với giá 11 tỷ đồng theo Hợp đồng 0505. Sau đó phát sinh tranh chấp Hợp đồng 0505, hai bên đã giải quyết tại TAND quận Đống Đa và MBLAND đã trả cho Công ty CP Á Châu 10 tỷ đồng, TAND quận Đống Đa đình chỉ giải quyết vụ án do Công ty CP Á Châu rút đơn khởi kiện. Mặt khác Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/07/2016 đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp nhận thể hiện: Ngày 22/7/2016, UBND Thành phố Hà Nội ra Quyết định số 4025/QĐ-UBND về việc thu hồi 9825,7m<sup>2</sup> đất tại số 6-8 Chùa Bộc từ Ngân hàng MB để cho Tổng công ty 36 thuê; Ngày 15/12/2016, Sở TN&MT Hà Nội ký HĐCTĐ số 846 và cấp GCNQSDĐ số CG 53322 cho Tổng công ty 36. Do đó nội dung kháng cáo này không có căn cứ chấp nhận.

- Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã gửi thông báo thụ lý vụ án cho ông An. Tại phiên tòa, ông Thung- đại diện theo ủy quyền của ông An mới có yêu cầu độc lập. Tòa án sơ thẩm căn cứ điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không xem xét yêu cầu độc lập của ông An là đúng qui định của pháp luật. Đối với bị đơn, quá trình giải quyết vụ án không có yêu cầu phản tố về việc giải quyết đối với tài sản tăng thêm trên đất do đó Tòa án sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ.

- Sau khi Tổng công ty 36 nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thì Tổng công ty 36 đã quản lý phần diện tích đất có nhà 5 tầng (khách sạn ASEAN), do đó bị đơn chỉ phải chịu tiền thuê đất và tiền thuế đất đối với phần bị đơn đang quản lý trái phép của Tổng công ty 36. Tuy nhiên Tòa án sơ thẩm khi xem xét thẩm định chưa làm rõ Tổng công ty 36 đang quản lý sử dụng khuôn viên bao nhiêu mét vuông trong tổng diện tích đất tại 6-8 Chùa Bộc là thiếu sót. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định từ khi nhận chuyển nhượng thì chỉ quản lý Tòa nhà 5 tầng có diện tích 1.240m<sup>2</sup>, không quản lý các diện tích xung quanh tòa nhà. Bị đơn xác định không biết đang quản lý sử dụng bao nhiêu diện tích đất. Do Hội đồng xét xử không tiến hành thẩm định lại nên chưa có đủ căn cứ vững chắc để giải quyết. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự Hủy bản án sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 05/5/2020 của TAND quận Đống Đa.

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

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**



## [1] Về Tố tụng:

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

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

Cấp sơ thẩm không đưa Công ty MBAMC; Sở TN&MT Hà Nội tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định. Bởi lẽ: Quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp “Đòi quyền sử dụng đất” giữa bên khởi kiện là người được giao quyền sử dụng đất đối với bên đang chiếm giữ quyền sử dụng đất.

Người kháng cáo cho rằng: Cấp sơ thẩm đưa vụ án xét xử trong thời kỳ giãn cách xã hội là vi phạm chỉ thị của Thủ tướng và ảnh hưởng đến quyền cung cấp chứng cứ của đương sự là vi phạm tố tụng. Hội đồng xét xử thấy: Vụ án được thụ lý từ ngày 06 tháng 12 năm 2018, các đương sự có đủ thời gian để cung cấp, giao nộp tài liệu, chứng cứ. Phiên tòa sơ thẩm được diễn ra ngày 05/5/2020 không vi phạm thời hạn “ Giãn cách” và không trái với Chỉ thị số 02/2020/CT-CA và Công văn số 127/TANDTC -VP của TAND tối cao. Mặt khác: Các đương sự đã được tổng đạt hợp lệ thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải vào các ngày 10/3/2020 và ngày 16/3/2020 nhưng ông Thung (*Đại diện theo ủy quyền của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*) đều vắng mặt không có lý do. Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ngày 08/7/2020 Tòa phúc thẩm đã tiến hành hòa giải ghi nhận quan điểm của nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của *bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* xác định không còn cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì khác. Do vậy, kháng cáo của đương sự về nội dung không biết thông tin, không đủ thời gian thu thập tài liệu, chứng cứ để cung cấp với Tòa án và không được đối chất với nhau là không có căn cứ.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định cấp sơ thẩm đã tiến hành thẩm định, trung cầu giám định giá đúng quy định: Tại Điều 102, Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự và hướng dẫn tại Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014. Do vậy, Người kháng cáo cho rằng, cấp sơ thẩm tiến hành định giá, giám định tài sản không đúng trình tự pháp luật là không có căn cứ.

Việc người kháng cáo đề nghị hoãn phiên tòa vì UBND Thành phố Hà Nội; MBLAND vắng mặt. Tuy nhiên: UBND Thành phố Hà Nội và MBLAND là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt họ.

## [2] Về nội dung:

### 2.1. Xét kháng cáo của các đương sự:



2.1.1. Đối với yêu cầu đề nghị tuyên Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/07/2016 và HĐCTĐ số 846 vô hiệu. Hội đồng xét xử thấy:

Diện tích 9.825,7m<sup>2</sup> đất tại địa chỉ số 6-8 Chùa Bộc đã được UBND Thành phố Hà Nội giao cho Ngân hàng MB thuê theo quyết định số 5525/QĐ-UB và đã cấp GCNQSDĐ số Q 870532 cho Ngân hàng MB. Trong GCNQSDĐ số Q 870532 thể hiện tài sản trên đất gồm: Tòa nhà 05 tầng, diện tích xây dựng 1.240m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn 6.047m<sup>2</sup>; kết cấu: khung sàn bê tông, tường gạch và tòa nhà 02 tầng, diện tích xây dựng 859,9m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn 1.791,8m<sup>2</sup>, kết cấu bê tông cốt thép. Ngày 24/7/2009, UBND Thành phố Hà Nội ban hành quyết định số 3781/QĐ-UB thu hồi 9.825,7 m<sup>2</sup> đất tại địa chỉ trên do Ngân hàng MB đang quản lý và giao cho Công ty cổ phần địa ốc MB thuê để tiếp tục sử dụng.

Tại Quyết định số 6793/QĐ-UBND ngày 10/12/2015, UBND Thành phố Hà Nội đã điều chỉnh thời hạn sử dụng đất tại địa chỉ số 6-8 Chùa Bộc là 50 năm kể từ ngày 12/11/2014, đồng thời khôi phục hiệu lực Quyết định số 5525/QĐ-UB ngày 13/10/2000 của UBND Thành phố Hà Nội và GCNQSDĐ số Q 870532 đã cấp cho Ngân hàng MB. Như vậy đủ căn cứ xác định Ngân hàng MB là chủ sử dụng hợp pháp diện tích 9.825,7m<sup>2</sup> đất và tài sản trên đất tại địa chỉ số 6-8 Chùa Bộc theo quy định tại khoản 2 Điều 688 Bộ luật dân sự 2005.

Ngân hàng MB ký Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/07/2016 với Tổng công ty 36. Nội dung giao kết, quyền và nghĩa vụ của các bên được thỏa thuận tại các Điều: 1,2,3,4 của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/07/2016. Ngày 22/7/2016, UBND Thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 4025/QĐ-UBND về việc thu hồi 9.825,7 m<sup>2</sup> đất tại số 6-8 Chùa Bộc từ Ngân hàng MB để giao cho Tổng công ty 36 thuê; Sở TN & MTTP Hà Nội ký HĐCTĐ số 846 và cấp GCNQSDĐ số CG 533226 cho Tổng công ty 36 đúng quy định pháp luật.

Đối chiếu với các quy định pháp luật đủ căn cứ xác định: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/7/2016 đã được Ngân hàng MB và Tổng công ty 36 ký kết tuân thủ quy định tại các Điều: 385, 501, 502,503 Bộ luật dân sự năm 2015 và quy định tại các Điều: 167,188,175 Luật đất đai năm 2013.

Mặt khác: Công ty CP Á Châu đã khởi kiện vụ án hành chính đối với UBND Thành phố Hà Nội về việc cấp GCNQSDĐ số CG 533226 cho Tổng công ty 36. Tại quyết định Đình chỉ giải quyết vụ án hành chính số 337/2019/QĐST-HC ngày 30/12/2019 của TAND Thành phố Hà Nội và Quyết định giải quyết việc kháng cáo đối với Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án hành chính số 16/2020/QĐ-HCPT ngày 21/02/2020 của TAND cấp cao tại Hà Nội đã quyết định: Đình chỉ giải quyết vụ án hành chính giữa Công ty CP Á Châu với UBND Thành phố Hà Nội do Công ty CP Á Châu không có quyền khởi kiện vụ án hành chính về việc yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CG 533226 đã cấp cho Tổng công ty 36 với nhận định: UBND

Thành phố Hà Nội cấp GCNQSDĐ số CG 533226 tại số 6-8 phố Chùa Bộc cho Tổng công ty 36 không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của Công ty CP Á Châu.

Như vậy, cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/07/2016 do các bên giao kết đúng quy định pháp luật để xác lập quyền sử dụng, quản lý hợp pháp của Tổng công ty 36 đối với toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất tại số 6-8 Chùa Bộc. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố đề nghị tuyên: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/07/2016 và HĐCTĐ số 846 vô hiệu là đúng quy định pháp luật. Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo này của người kháng cáo.

*2.1.2. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị phải được tham gia kiểm đếm tài sản và bàn giao tài sản; Yêu cầu được bồi thường tài sản trên đất, phần giá trị tài sản tăng thêm do Công ty CP Á Châu, công ty Hoàng Hà và ông An đã đầu tư trên đất. Hội đồng xét xử nhận thấy:*

Như nhận định trên, Ngân hàng MB là chủ sử dụng và sử hữu tài sản gắn liền trên diện tích 9.825,7m<sup>2</sup> đất tại số 6-8 Chùa Bộc theo GCNQSDĐ số Q 870532. Từ năm 2012, Ngân hàng MB thông qua các ty con của mình là MBLAND và Công ty MBAMC cho Công ty CP Á Châu thuê tài sản tại số 6-8 Chùa Bộc theo Hợp đồng số 01/2012/HĐKT; Hợp đồng thuê tài sản số 1506/2013/HĐKT/MBLAND- AVAC và Hợp đồng thuê tài sản số 30/2014/HĐ KT/MBLAND – AVAC. Các hợp đồng trong giai đoạn này có thời hạn theo từng năm và đã hết hiệu lực theo thỏa thuận giữa các bên. Ngày 30/6/2015, Công ty MBAMC là đại diện của Ngân hàng MB tiếp tục ký “Hợp đồng cho thuê tài sản” số 02/MBAMC-AVAC và phụ lục số 01 kèm theo về việc cho Công ty CP Á Châu thuê tài sản tại địa chỉ số 6-8 Chùa Bộc. Thời hạn Hợp đồng, gia hạn và chấm dứt Hợp đồng được các bên thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp đồng này, hai bên thỏa thuận thời hạn thuê đến hết ngày 30/10/2015. Tại mục 5.2.1 Điều 5 Hợp đồng số 02/MBAMC-AVAC các bên thỏa thuận: “*Trường hợp Bên A (Bên cho thuê) không đồng ý gia hạn thì Hợp đồng này sẽ chấm dứt vào ngày kết thúc thời hạn cho thuê và Bên B (Bên thuê) phải bàn giao cho Bên A tài sản thuê vô điều kiện và theo tình trạng như tại thời điểm bắt đầu cho thuê trừ đi các hao mòn tự nhiên. Bên A không phải bồi thường cho Bên B bất kỳ phần giá trị tài sản tăng thêm nào (nếu có). Trường hợp tài sản đã được bàn giao cho Bên B theo tài sản bàn giao bị mất, hư hỏng thì Bên B phải bồi thường cho Bên A*”. Khoản 5.3 Điều 5 của Hợp đồng các bên thỏa thuận “**Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng - Hết thời hạn mà hai bên không thỏa thuận gia hạn**”. Như vậy, đến ngày 30/10/2015 các bên không gia hạn hợp đồng thì Hợp đồng số 02/MBAMC-AVAC chấm dứt, bên thuê tài sản phải trả lại tài sản cho bên cho thuê theo quy định tại khoản 2 Điều 424; Điều 490; khoản 1 Điều 491 Bộ luật dân sự năm 2005. Ngoài ra, các đương sự còn xuất trình “Hợp đồng cho thuê tài sản” số 03/MBAMC-HH

ngày 28/8/2015 được ký giữa Công ty MBAMC với Công ty Hoàng Hà. Thời hạn Hợp đồng, gia hạn và chấm dứt Hợp đồng được các bên thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp đồng, các bên thỏa thuận hiệu lực kết thúc vào ngày 30/10/2015. Do các bên không gia hạn Hợp đồng nên Hợp đồng số 03/MBAMC-AVAC chấm dứt, bên thuê tài sản phải trả lại tài sản cho bên cho thuê theo quy định tại khoản 2 Điều 424; Điều 490; khoản 1 Điều 491 Bộ luật dân sự năm 2005. Luận cứ của Luật sư và người kháng cáo cho rằng khi ký Hợp đồng thuê tài sản tại số 6-8 Chùa Bộc các bên có **“thỏa thuận thời hiệu thuê là 10 năm”** nhưng không có chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ xem xét.

Tại điểm 6.3 Điều 6 của Hợp đồng số 02/MBAMC-AVAC và Hợp đồng số 03/MBAMC-các bên đều thỏa thuận: *“Khi Hợp đồng chấm dứt, nếu bên B không di dời bất cứ tài sản nào trong diện tích thuê thì bên A có quyền xử lý tài sản dưới bất kỳ hình thức nào và bên B vẫn phải thanh toán cho bên A chi phí di dời, lưu kho và các chi phí khác liên quan đến việc xử lý tài sản đó khi bên A có yêu cầu”*. Đối chiếu thỏa thuận tại mục 5.2.1 Điều 5 Hợp đồng số 02/MBAMC-AVAC và mục 5.2.1 Điều 5 Hợp đồng số 03/MBAMC-AVAC thì Công ty CP Á Châu và các bên liên quan phải trả lại vô điều kiện tài sản thuê và tất cả các tài sản đã cải tạo, phát triển tại số 6-8 phố Chùa Bộc cho Ngân hàng MB và Ngân hàng MB không phải bồi hoàn cho Công ty CP Á Châu và các bên liên quan phần giá trị tài sản tăng thêm. Trong các Hợp đồng thuê tài sản tại số 6-8 Chùa Bộc mà các bên đã ký kết trước đây không có điều khoản nào ghi nhận các bên đã thỏa thuận: Khi chấm dứt Hợp đồng thì bên cho thuê phải đền bù tài sản cho bên thuê khi hết hạn hợp đồng. Thậm chí trong số các tài sản mà bên thuê phát triển được như: Sàn nhảy, nhà hàng bò to Tài Sanh, khu nhà ở nhân viên, nhà để xe đã bị Phòng quản lý đô thị UBND quận Đống Đa kết luận tại Công văn số 46 ngày 18/3/2019 đó là các công trình xây dựng không có giấy phép. Vì vậy khi Ngân hàng MB và Tổng công ty 36 ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thì không phải có ý kiến của bên thuê hoặc bên thuê phải được tham gia kiểm kê và bàn giao tài sản.

Mặt khác, trước khi giao kết và ký Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/07/2016. Công ty CP Á Châu đã bán cho MBLAND các tài sản đã đầu tư (được liệt kê tại Điều I của Hợp đồng 0505; Phụ lục số 01 đính kèm theo Hợp đồng số 02/MBAMC-AVAC và Phụ lục số 01 - Hợp đồng số 0505 với giá 11 tỷ đồng. Ngày 30/10/2015, Công ty CP Á Châu có đơn khởi kiện đề nghị chấm dứt Hợp đồng 0505 đối với MBLAND. TAND quận Đống Đa đã thụ lý vụ án Kinh doanh thương mại số 67/2015/KDTM ngày 03/12/2015. Quá trình giải quyết vụ án, MBLAND đã trả cho Công ty CP Á Châu 10 tỷ đồng (*Một tỷ đồng còn lại các bên thỏa thuận để đối chiếu với tài sản thực giao nhận*). Công ty CP Á Châu đã rút đơn khởi kiện, TAND quán Đống Đa đã đình chỉ giải quyết vụ án tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án

Kinh doanh thương mại số 15/2018/QĐST-KDTM ngày 31/10/2018 (đã có hiệu lực pháp luật). Như vậy: Tranh chấp về tài sản do Công ty CP Á Châu và các bên liên quan phát triển được theo Hợp đồng thuê tài sản đã được giải quyết tại Hợp đồng 0505 và phụ lục đính kèm đang có hiệu lực pháp luật theo quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Số tiền một tỷ đồng các bên chưa đối chiếu thanh toán xong, nếu có tranh chấp thì các bên có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác theo quy định pháp luật. Công ty CP Á Châu và các đối tác liên kết, hợp tác đầu tư với Công ty CP Á Châu không còn quyền đòi với các tài sản đã phát triển tại khu đất số 6 – 8 Chùa Bộc đã thuê theo Hợp đồng thuê tài sản đã bị chấm dứt do hết thời hạn hợp đồng. Cấp sơ thẩm buộc Công ty CP Á Châu và các đối tác liên kết, hợp tác đầu tư với Công ty CP Á Châu phải chấm dứt hành vi: Chiếm giữ, cản trở; phải di dời và bàn giao diện tích đất tại số 6-8 Chùa Bộc theo GCNQSDĐ số Q 870532 trả Tổng công ty 36 và không phải bồi thường là đúng quy định pháp luật.

Quá trình thuê tài sản, Công ty CP Á Châu đã hợp tác với Công ty Hoàng Hà và ông Nguyễn Phúc An đầu tư một số hạng mục công trình trên đất để kinh doanh. Cụ thể: Ngày 01/02/2012, Công ty CP Á Châu, Công ty Hoàng Hà và ông Nguyễn Phúc An đã ký kết hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 0105/2012/HĐHTKD. Theo đó, 3 chủ thể hợp tác cùng có trách nhiệm thực hiện hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh tại số 6-8 Chùa Bộc. Thực tế sau khi ký hợp đồng hợp tác kinh doanh trên, chỉ có Công ty CP Á Châu là đại diện đứng ra thực hiện việc ký kết, thỏa thuận các hợp đồng với MBLAND và Ngân hàng MB. Công ty Hoàng Hà và ông Nguyễn Phúc An là các cá nhân, tổ chức góp vốn đầu tư kinh doanh thông qua Công ty CP Á Châu chứ không trực tiếp ký kết các hợp đồng với MBLAND. Trường hợp Công ty Hoàng Hà và ông Nguyễn Phúc An có tranh chấp đầu tư với Công ty CP Á Châu thì các bên có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định pháp luật

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty CP Á Châu; của công ty Hoàng Hà và ông Nguyễn Phúc An đề nghị buộc bên cho thuê đất phải có trách nhiệm bồi thường phần tài sản đã đầu tư xây dựng trên đất tại địa chỉ 6-8 Chùa Bộc.

*2.1.3. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn không chấp nhận phải hoàn trả bị đơn khoản 28.706.995.629 đồng và 100.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định giá.*

Căn cứ HĐCTĐ số 846 ngày 9/11/2016; các tài liệu, bảng kê, hóa đơn nộp tiền thuê đất, tiền thuế đất phi nông nghiệp. Có đủ căn cứ xác định Tổng công ty 36 đã nộp tổng số tiền thuê đất, tiền thuế đất là 28.706.995.629 đồng đối với toàn bộ diện tích 9.825,7m<sup>2</sup> đất tại số 6-8 Chùa Bộc theo GCNQSDĐ số Q 870532 kể từ tháng 11/2016 đến hết năm 2019. Nguyên đơn đề nghị bị đơn phải bồi hoàn số tiền này và cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ. Vì bị đơn và các đối tác của bị đơn chiếm giữ mặt bằng và tài sản trên đất của Tổng công ty 36



để kinh doanh, cản trở việc giải phóng mặt bằng, phá vỡ kế hoạch kinh doanh Tổng công ty 36. Kể từ khi được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao cho thuê đất nhưng Tổng công ty 36 không thể thực hiện được kế hoạch sản xuất kinh doanh nhưng vẫn phải nộp toàn bộ tiền thuê đất và thuế đất phi nông nghiệp. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận: Tổng công ty 36 đã sử dụng tòa nhà 5 tầng, trên diện tích 1.240m<sup>2</sup> đất. Cấp sơ thẩm xác định và Quyết định "...*Buộc Công ty cổ phần An Vương Á Châu phải di dời tài sản hoàn trả toàn bộ quyền sử dụng đất đang chiếm hữu tại số 6-8 phố Chùa Bộc, ... và tài sản gắn liền với đất là: Tòa nhà 02 tầng; diện tích xây dựng 859,9m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn 1.791,8m<sup>2</sup>...*". Do vậy cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn đối trừ nghĩa vụ nộp tiền thuê đất, tiền thuế đất phi nông nghiệp tương ứng diện tích 1.240m<sup>2</sup> đất do Tổng công ty 36 quản lý. Số tiền phải đối trừ là {28.706.995.629 đồng - [(28.706.995.629 đồng : 9.825,7m<sup>2</sup> đất) x 1.240m<sup>2</sup> đất]} = 25.084.182.613 đồng. Sửa án sơ thẩm về nội dung này: Buộc Công ty CP Á Châu phải bồi hoàn trả Tổng công ty 36 số tiền 25.084.182.613 đồng tiền thuê đất, tiền thuế đất phi nông nghiệp đã nộp.

Do các đương sự không thỏa thuận về nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định giá. Yêu cầu bồi thường các tài sản trên đất của bị đơn không được chấp nhận. Do vậy cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại Điều 165 và Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự buộc bị đơn phải hoàn trả nguyên đơn 100.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí thẩm định giá là đúng quy định pháp luật.

*2.2. Xét quan điểm của Luật sư Hùng tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị hủy Hợp đồng số 02/MBAMC-AVAC.* Về nội dung này Hội đồng xét xử thấy:

Như nhận định tại điểm 2.1. nêu trên. Tính đến ngày 30/10/2015; Các bên không gia hạn hợp đồng nên Hợp đồng số 02/MBAMC-AVAC chấm dứt theo quy định tại khoản 2 Điều 424 và khoản 1 Điều 491 Bộ luật dân sự năm 2005. Tại cấp sơ thẩm không đương sự nào có yêu cầu xem xét hủy Hợp đồng số 02/MBAMC-AVAC. Căn cứ quy định tại các Điều: 188, 200, 201 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; cấp sơ thẩm không xem xét quyết định về Hợp đồng số 02/MBAMC-AVAC. Theo quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có thẩm quyền xem xét về nội dung này.

### *2.3. Quan điểm của Hội đồng xét xử phúc thẩm:*

#### *2.3.1. Về yêu cầu kháng cáo của đương sự:*

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Công ty Hoàng Hà và ông Nguyễn Phúc An;

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty CP Á Châu. Sửa một phần án sơ thẩm như nhận định tại 2.1.3.

#### *2.3.2. Về quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*



- Đối với quan điểm: Kháng cáo của người kháng cáo đề nghị tuyên: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/07/2016 và HĐCTĐ số 846 vô hiệu và đề nghị buộc nguyên đơn và MBLAND phải có trách nhiệm đối với tài sản tăng thêm do bị đơn và các đối tác của bị đơn đầu tư tại khu đất số 6-8 Chùa Bộc là không có căn cứ pháp luật. Phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

- Đối với quan điểm: Đề nghị áp dụng khoản 3 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Hủy bản án sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 5/5/2020 của TAND quận Đống Đa do chưa có đủ căn cứ vững chắc để xác định nguyên đơn, bị đơn đang quản lý diện tích đất bao nhiêu không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử

### [3] Về án phí.

#### 3.1. Về án phí sơ thẩm.

- Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với các khoản không được chấp nhận [6.124.991.011 đồng (tiền lãi suất không được chấp nhận) + 3.622.813.016 đồng (khoản tiền thuê đất, tiền thuế đất không được hoàn trả)] là [112.000.000đồng + 0,1%(9.747.804.027đồng-4.000.000.000đồng)]=117.747.804 đồng. Được đối trừ với tạm ứng án phí đã nộp.

- Giữ nguyên Quyết định của án sơ thẩm về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Sửa lại nghĩa vụ phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải hoàn trả cho nguyên đơn là {112.000.000 đồng + 0,1% [(25.084.182.613 đồng + 100.000.000 đồng) - 4.000.000.000 đồng]} = 133.184.182,6 đồng (làm tròn là 133.184.182 đồng). Được đối trừ với tạm ứng án phí đã nộp.

3.2. Về án phí phúc thẩm: Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn lại tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

### QUYẾT ĐỊNH:

#### Căn cứ vào:

- Các Điều: 102,104,147,148,188,200,201; khoản 1 Điều 228; Điều 293; khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Khoản 2 Điều 242; Điều 490; khoản 1 Điều 491; khoản 2 Điều 668 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều: 117, 118, 119, 164, 165, 166, 170, 385, 501, 502,503 Bộ luật dân sự năm 2015

- Các Điều: 167,188,175 Luật đất đai năm 2013.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

#### Xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh và dịch vụ thương mại Hoàng Hà và ông Nguyễn Phúc An. Chấp nhận

một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần An Vượng Á Châu. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 05/5/2020 của TAND quận Đống Đa và quyết định cụ thể như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty 36- CTCP;

1.1. Buộc Công ty cổ phần An Vượng Á Châu phải di dời trả lại Tổng công ty 36- CTCP quyền sử dụng 859,9m<sup>2</sup> đất đang chiếm hữu tại số 6- 8 phố Chùa Bộc, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội và tài sản gắn liền với đất là: Tòa nhà 02 tầng, tổng diện tích sàn 1.791,8m<sup>2</sup>, kết cấu bê tông cốt thép theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 533226.

1.2. Buộc Công ty cổ phần An Vượng Á Châu phải di dời tài sản xây dựng không có giấy phép xây dựng trên đất tại số 8 phố Chùa Bộc, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội gồm có: Bãi xe; Dãy nhà cấp 4; Khu nhà Massage; Bể bơi; Nhà hàng bò tơ Tài Sanh và Vũ trường Airport tại số 6 phố Chùa Bộc, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội để trả lại quyền sử dụng đất cho Tổng công ty 36-CTCP theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số CG 533226.

1. 3. Buộc Công ty cổ phần An Vượng Á Châu phải thanh toán cho Tổng công ty 36- CTCP số tiền 25.184.182.613 (Hai mươi lăm tỷ, một trăm tám mươi bốn triệu, một trăm tám mươi hai nghìn, sáu trăm mười ba) đồng. (Gồm tiền thuê đất, tiền thuế đất phi nông nghiệp và tiền chi phí thẩm định giá).

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

3. Về án phí:

3.1. Buộc Tổng công ty 36- CTCP phải nộp 117.747.804 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được đối trừ với 64.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số 0008018 ngày 05/12/2008 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội. Còn phải nộp tiếp 53.747.804 (Năm mươi ba triệu, bảy trăm bốn mươi bảy nghìn, tám trăm linh bốn) đồng.

3.2. Buộc Công ty cổ phần An Vượng Á Châu phải nộp 133.184.182 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận; không phải chịu án phí phúc thẩm. Được đối trừ với 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số 0008376 ngày 15/03/2019 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số 0014302 ngày 26/5/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội. Còn phải nộp tiếp 132.884.182 (Một trăm ba mươi hai triệu, tám trăm tám

mười bốn nghìn, một trăm tám mươi hai) đồng.

3.3. Hoàn trả Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh và dịch vụ thương mại Hoàng Hà 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số 0014304 ngày 26/5/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội;

3.4. Hoàn trả ông Nguyễn Phúc An 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số 0014303 ngày 26/5/2020

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.

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND Tp.Hà Nội ;
- Cục THADS TP Hà Nội;
- TAND quận Đống Đa
- Chi cục THADS quận Đống Đa;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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



**Đỗ Minh Hoàng**