

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP DỊCH VỤ SONADEZI

Số: 758A/SDV-HĐQT

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

Biên Hòa, ngày 18 tháng 12 năm 2023

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 Dịch vụ Sonadezi

Mã chứng khoán: SDV

Sàn giao dịch: UPCOM

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 8, Tòa nhà Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Điện thoại: 0251.8890.888

Fax: 0251.8890.199

Email: sdv@sonadezi-sdv.com.vn

Nội dung thông tin công bố:

Vào ngày 14/12/2023, Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi nhận được Bản án số 40/2023/KDTM-ST ngày 20/11/2023 của Tòa án Nhân dân Thành phố Biên Hòa tỉnh Đồng Nai. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi công bố thông tin Bản án số 40/2023/KDTM-ST ngày 20/11/2023 của Tòa án Nhân dân Thành phố Biên Hòa tỉnh Đồng Nai về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, hủy hợp đồng hợp tác đầu tư, buộc trả lại quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi vào ngày 18/12/2023 tại đường dẫn <http://www.sonadezi-sdv.com.vn> của công ty.

Chúng tôi 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:

- Nội dung thông tin cần công bố và các tài liệu có liên quan

Người đại diện theo pháp luật

(Ký tên, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Thị Giang

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 40/2023/KDTM-ST

Ngày: 20-11-2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, huỷ hợp đồng hợp tác đầu tư, buộc trả lại quyền sử dụng 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 THÀNH PHỐ BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Huệ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Phi Hồ

2. Ông Trần Văn Tam

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Mỹ Linh - Kiểm sát viên

Trong các ngày 17/11/2023 và ngày 20/11/2023, Toà án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại số 71/2021/TLST-KDTM ngày 13 tháng 10 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, huỷ hợp đồng hợp tác đầu tư; buộc trả lại quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2023/QĐXX-ST-KDTM ngày 24/8/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 233/QĐST-KDTM ngày 15/9/2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 248/2023/QĐST-DS ngày 29/9/2023, Thông báo mở lại phiên tòa ngày 20/10/2023 và Thông báo thay đổi thời gian xét xử ngày 23/10/2023; giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* **Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi**; trụ sở: Tầng 8 – tòa nhà Sonadezi, Số 01 đường số 01, khu công nghiệp Biên Hòa 1, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

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

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Quốc Tuấn, sinh năm 1978; Luật sư 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. Ông Tuấn có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn:

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư – Xây dựng Nguyên Phúc; trụ sở: Số 48/3/2, Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thành, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Công Khanh – Chức vụ: Giám đốc. Ông Khanh có mặt tại phiên tòa.

- 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, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Bà Lành có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị đơn bà Lành: Ông Đinh Văn Tuấn – Địa chỉ: Lầu 5, Số 52 Nguyễn Thị Nhung, Khu Đô thị Vạn Phúc, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Tuấn có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại các đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Ngày 15/3/2017, Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi (gọi tắt là Công ty SDV, công ty nguyên đơn) cho Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng Nguyên Phúc (sau đây được gọi là Công ty Nguyên Phúc), thuê tài sản theo Hợp đồng thuê tài sản số 03-2017/HĐTTS/SDV (sau đây được gọi là Hợp đồng). 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 100.000.0000 đồng/tháng chưa bao gồm thuế VAT, từ tháng đầu tiên của năm thứ 5 trở đi, đơn giá thuê tài sản là 120.000.000 đồng/tháng.

- Đặt cọc: Trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký hợp đồng này, bên thuê phải đặt cọc cho công ty chúng tôi số tiền 200.000.000 đồng (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 SDV 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 SDV 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 SDV 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 SDV 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, đại diện Công ty SDV 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 chúng tôi và Công ty Nguyễn Phúc với thái độ chống đối.

Sau đó, ngày 25/02/2019, Công ty SDV và Công ty Nguyễn 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 Nguyễn Phúc 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 Nguyễn Phúc vẫn không thể bàn giao tài sản thì Công ty chúng tôi sẽ tiến hành việc khởi kiện theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, đến hết ngày 08/3/2019, phía Công ty Nguyễn Phúc vẫn chưa thể bàn giao tài sản. Sau này, trong quá trình tìm hiểu, Công ty SDV đã xác nhận thông tin và biết rằng Công ty Nguyễn Phúc 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 Nguyễn 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 Lãnh, sinh năm 1964 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 Nguyễn Phúc cung cấp cho chúng tôi các tài liệu liên quan đến việc hợp tác kinh doanh giữa Công ty Nguyễn Phúc với bà Lãnh, 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/HDHTKD/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 Lãnh và Công ty Nguyễn 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 bàn giao giữa nguyên đơn và Công ty Nguyễn 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/HDHTKD/2018 ngày 01/8/2018 đã ký giữa bà Nguyễn Cửu Thị Lãnh và Công ty Nguyễn Phúc.

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

- Yêu cầu bà Nguyễn Cửu Thị Lãnh 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 chẵn). 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 01/3/2023 là 947.524.000 đồng; công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Kim Bích tạm tính đến 30/4/2023 là 2.052.727.252đ); chi phí

điện là 408.319.994 đồng đến ngày 12/8/2022; Chi phí nước là 71.180.340 đồng tính đến ngày 22/8/2022; chi phí sử dụng cơ sở hạ tầng là 381.304.239 đồng; chi phí thuê mặt bằng là 5.100.000.000 đồng tạm 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; cổng, 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, cổng, hàng rào, đường nội bộ,... các công trình xây dựng trên phần diện tích mặt bằng có tổng diện tích là 17.762,6 m ² tại địa chỉ số 35, đường 19 A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	01
	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	
	Thiết kế chế tạo máy nâng thức ăn	01

1		
2	Hệ thống tủ bù và cáp ngầm hạ thế	02

Công ty CP Dịch vụ Sonadezi không yêu cầu toà 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).

Đối với các khoản tiền phía Công ty yêu cầu bà Lãnh phải thanh toán có nghĩa là: đúng theo quy định sau khi ký biên bản thanh lý hợp đồng thì Công ty CP Dịch vụ Sonadezi có toàn quyền tiếp nhận và sử dụng tài sản thuộc sở hữu của mình để khai thác kinh doanh. Tuy nhiên do bà Lãnh tiếp tục quản lý, chiếm hữu và sử dụng trái phép nên tạo ra tổn thất trong cơ hội hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty CP Dịch vụ Sonadezi; giá được tính theo đơn giá thuê tài sản cũ mà phí Công ty đã ký với Công ty Nguyên Phúc.

*** 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:**

Thông 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 17000m² và tài sản là nhà hàng của Công ty SDV, 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 SDV 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 SDV 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 Công ty Nguyên Phúc và Công ty SDV thì công ty SDV đề nghị sẽ đứng tên đầu tư toàn bộ trên

các hồ sơ thủ tục xin phép xây dựng trong khi đó Công ty Nguyễn Phúc đầu tư mà không được đứng tên các dự án không đảm bảo quyền lợi thoả đáng trong khi tài sản do Công ty Nguyễn Phúc đầu tư mà không được đứng tên sở hữu 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 Nguyễn 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 Nguyễn 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 SDV 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 Nguyễn Phúc, không làm ảnh hưởng tới các thoả thuận với công ty SVD, Công ty Nguyễn Phúc đã ban hành Quyết định bổ nhiệm bà Lành làm giám đốc khu dịch vụ nhà hàng Sonadezi thuộc Công ty Nguyễn Phúc.

Trong quá trình làm việc từ khi ký hợp đồng 01/8/2018 đến hết tháng 12/2018, công ty Nguyễn 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 Nguyễn 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 Nguyễn Phúc như:

+ Văn bản số 42/CT-TCKT 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/CT-TCKT ngày 29/10/2018 của Công ty Nguyễn 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/CT-TCKT ngày 10/12/2018 của Công ty Nguyễn 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 Nguyễn 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 Nguyễn 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 Lành 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

bởi 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 các theo mục đích ban đầu đã ký với Công ty SDV, 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, Cổ phần Dịch vụ Sonadezi (Công ty SDV) và Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Nguyên Phúc (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 SDV 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 và 2 bên đã có kiểm kê bàn giao ký giữa nhân viên công ty Nguyên Phúc thời điểm đó là ông Nguyễn Thanh Lâm và nhân viên Công ty SDV là bà Thị Thu Hằng.

Cùng ngày 13/02/2019 trong lúc kiểm kê thì xảy ra sự việc bà Lành cản trở công tác kiểm kê, có lời lẽ xúc phạm những nhân viên của Công ty SDV và Công ty Nguyên Phúc. Thời điểm này bà Lành không còn là nhân sự của Công ty Nguyên Phúc vì công ty Nguyên Phúc đã có quyết định miễn nhiệm bà Lành và văn bản đề nghị thanh lý và kiểm kê từ ngày 10/12/2018.

Sau sự việc công ty SDV 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 SDV) và không lập thống kê, ghi nhận hiện trạng. Bà Nguyễn Cửu Thị Lành đã làm đơn tố cáo ông Trần Anh Dũng – Giám đốc công ty SDV về hành vi chỉ đạo nhân viên tự ý cắt khoá cửa vút đồ đạc của Bà Lành 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 SDV 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 SDV và Bà Lành 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 SDV 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 Lành có đồ đạc trong nhà hàng và mâu thuẫn nảy sinh do Công ty SDV vút đồ đạc của bà Lành 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 SDV. 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 do phía bà Lành 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 số tiền 110.000.000 đồng 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 chúng tôi 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 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, giao trả quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng giữa nguyên đơn và Công ty Nguyên Phúc thì chúng tôi không có ý kiến.

*** Bị đơn bà Nguyễn Cửu Thị Lành trình bày tại phiên toà:** 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 nguyên đơn, 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, 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 800.000.000 đồng. Các nội dung liên quan việc cố ý làm hư hỏng tài sản và mất tiền đã được bà báo đến PC03 Công an tỉnh Đồng Nai 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 1.400.000.000 đồng cho ông Trần Anh Dũng là Tổng Giám đốc nên 02 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 1.400.000.000 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 và bà đã đầu tư nhiều vào nhà hàng.

*** 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 ra PC03 yêu cầu xem xét lại nội dung vụ án. Nếu công ty nguyên đơn có thiện chí hoà giải thì phải 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. Mặt khác hợp đồng thuê tài sản chỉ ghi nhận không cho thuê lại chứ không ghi nhận việc cấm hợp tác kinh doanh. Việc bà Lành đầu tư phía nguyên đơn biết vì nguyên đơn đưa một số bản chính các giấy tờ của Công ty cho bà Lành để làm tin. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Phát biểu ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát về việc tuân theo tố tụng và việc giải quyết vụ án:**

- *Về tố tụng:* Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng quy định pháp luật về người tiến hành tố tụng. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ thủ tục xét xử theo đúng chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng xét xử theo quy định pháp luật. Viện Kiểm sát không kiến nghị, khắc phục gì thêm.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Tại phiên tòa hôm nay, đại diện của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu công ty Nguyên Phúc, bà Lành trả lại các tài sản là những vật tư phục vụ nhà hàng theo danh mục bàn giao. Xét việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, không trái quy định pháp luật nên chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của công ty Sonadezi:

Quá trình thực hiện hợp đồng số 03 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, các 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. Tuy nhiên, do công ty Nguyên Phúc chưa thực hiện các điều kiện thỏa thuận về việc thanh lý hợp đồng nên thực tế Hợp đồng số 03 chưa được thanh lý. Nên Công ty Nguyên Phúc có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ thỏa thuận tại thỏa thuận thanh lý hợp đồng, phải bàn giao tài sản đã thuê cho Công ty Sonadezi, tiền thuê còn thiếu là 110.000.000 đồng.

Tại Điều 3.2 Hợp đồng số 03 có thỏa thuận, Công ty Nguyên Phúc không được chuyển lại quyền cho thuê tài sản cho bên thứ 3 dưới bất kỳ hình thức nào, nên Hợp đồng số 06 ngày 01/8/2018 được ký kết giữa bà Lành và Công ty Nguyên Phúc là vô hiệu theo quy định pháp luật nên yêu cầu hủy Hợp đồng số 06 của Công ty sonadezi là có căn cứ chấp nhận. Về hậu quả của hợp đồng vô

hiệu do Công ty Nguyễn phúc và bà Lành không yêu cầu nên không đặt ra xem xét, giải quyết trong vụ án này, sẽ giải quyết trong vụ án khác khi đương sự có yêu cầu khởi kiện trong vụ án khác.

Đối với nội dung khởi kiện yêu cầu bà Lành trả tiền dịch vụ bảo vệ, tiền điện, tiền nước với số tiền là 8.960.607.449 đồng là không có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ: Giữa bà Lành và Công ty Sonadezi không ký kết bất cứ hợp đồng nào nên quyền lợi và nghĩa vụ của các bên không có căn cứ để phát sinh. Các nội dung về thỏa thuận thanh toán tiền điện, tiền nước, tiền thuê bảo vệ phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa Công ty Sozadezi và Công ty Nguyễn Phúc nên nghĩa vụ này là của Công ty Nguyễn Phúc, ngoài ra không có điều khoản nào thỏa thuận bà Lành phải thanh toán tiền thuê cho Công ty Sonadezi 100.000.000 đồng/1 tháng.

Việc bà Lành trình bày đã thanh toán tiền điện, nước 1.400.000.000 đồng cho đại diện Công ty Nguyễn Phúc, yêu cầu bồi thường đối với chi phí đầu tư đã đầu tư vào nhà hàng: xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án, bà Lành không có đơn yêu cầu phản tố, không đóng tạm ứng các chi phí tố tụng nên không giải quyết trong vụ án này, yêu cầu này sẽ được giải quyết trong vụ án khác nếu bà Lành có đơn khởi kiện.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đối với Công ty Sonadezi, buộc:
- + Công ty Nguyễn Phúc thanh toán tiền thuê còn thiếu 110.000.000 đồng.

+ Buộc Công ty Nguyễn Phúc và bà Lành phải có nghĩa vụ bàn giao lại các tài sản là nhà cửa, vật kiến trúc, nhà hàng dịch vụ, bãi giữ xe là những tài sản đã thuê theo Hợp đồng số 03 cho Công ty Sodadezi. 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 (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.

+ Tuyên hợp đồng số 06 ngày 01/8/2018 vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về buộc bà Lành trả tiền dịch vụ bảo vệ, tiền điện, tiền nước với số tiền là 8.960.607.449 đồng.

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu trả lại các tài sản lưu động theo biên bản bàn giao giữa Công ty Sonadezi và Công ty Nguyễn Phúc.

- Về án phí, chi phí tố tụng: các đương sự phải chịu phải chịu án phí, chi phí tố tụng sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tố tụng

- Về tư cách tố tụng và quan hệ pháp luật tranh chấp:

Tranh chấp giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi và Công ty Nguyên Phúc xuất phát từ việc thực hiện Hợp đồng thuê tài sản giữa các pháp nhân kinh doanh thương mại và đều có mục đích lợi nhuận. Đồng thời tranh chấp giữa nguyên đơn và các bị đơn liên quan Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa các bị đơn mà nguyên đơn cho rằng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình và yêu cầu chấm dứt hành vi chiếm giữ tài sản thuê trái pháp luật của bên thứ 3 (bà Lành). Tài sản thuê là bất động sản cùng tài sản gắn liền với bất động sản.

Như vậy đây là vụ án kinh doanh thương mại, tranh chấp hợp đồng thuê tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật. Căn cứ Điều 30; Điểm b Điều 35, Điều 36, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Điều 166 của Bộ luật Dân sự 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, huỷ hợp đồng hợp tác đầu tư; buộc trả lại quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất”.

- Về yêu cầu phân tố của bị đơn:

Quá trình giải quyết vụ án, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Lành xác định bà Lành có làm đơn phản tố gửi qua đường bưu điện. Tuy nhiên đến thời điểm xét xử, bà Lành cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lành không cung cấp được cái tài liệu chứng cứ cho việc gửi phản tố. Vì vậy Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thủ tục tố tụng khác:

Tại phiên toà ngày 29/9/2023, bị đơn bà Nguyễn Cửu Thị Lành cùng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đề nghị Toà án tạm ngừng phiên toà để thu thập bổ sung các tài liệu chứng cứ liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc bàn giao tài sản theo biên bản giao tài sản và biên bản thanh lý. Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên toà để thu thập tài liệu chứng cứ. Đến ngày phía nguyên đơn có đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với các tài sản là công cụ dụng cụ lưu động, chỉ yêu cầu tài sản gắn liền với đất hiện có. Phía bị đơn cũng không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác. Do đó, Hội đồng xét xử mở lại phiên toà.

Do nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc tranh chấp tài sản lưu động (công cụ dụng cụ thuộc hợp đồng thuê tài sản) đối với các nguyên đơn. Hội đồng xét xử căn cứ quy định Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[2.1] Về tài sản thuê và quyền của chủ sử dụng, sở hữu tài sản cho thuê

Nguyên đơn và bị đơn Công ty Phúc Nguyên đều thừa nhận, đối tượng thuê là tài sản của nguyên đơn là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo Biên bản bàn giao thì tài sản này 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; Quyền sử dụng đất thửa số 146 tờ bản đồ 17 phường An Bình có diện tích 13.197.8m² này được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng 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)

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 năm 2013.

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

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty Nguyên Phúc 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 các bên 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, các 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 (một trăm mười triệu đồng). Do ngày 11/2/2019 phía 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 110.000.000 đồng (một trăm mười triệu đồng). Việc chậm thanh toán là vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận về “trả tiền thuê” theo quy định tại Điều 481 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 nên cần buộc bị đơn Công ty Nguyên Phúc phải trả cho nguyên đơn số tiền trên. Tại hợp đồng thuê tài sản, các bên có thỏa thuận về trả lãi nghĩa vụ chậm thanh toán nhưng quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét

giải quyết. Phía Công ty Nguyên Phúc cũng không có yêu cầu cản trở số tiền cọc đã giao cho nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về việc vi phạm nghĩa vụ giao tài sản: Các bên thừa nhận các ngày 11/2/2019 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 Lành đang chiếm giữ tài sản, không đồng ý bàn giao. 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 Lành nên không thể thực hiện được.

[2.3] Về nội dung khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu 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

- Xét tính hợp pháp của Hợp đồng hợp tác: Bà Lành và bị đơn Công ty Phúc Nguyên thừa nhận về việc xác lập hợp đồng nêu trên; đồng thời xác định sau khi ký kết hợp đồng đã chuyển giao tài sản của nguyên đơn cho Công ty Nguyên Phúc thuê giao cho bà Lành quản lý, sử dụng. 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 hiện do bà Lành đang quản lý, sử dụng. Ngoài ra bà Lành còn xây dựng một số công trình trên phần đất là tài sản thuê. Từ căn cứ trên có thể xác định việc xác lập hợp đồng, chuyển giao, quản lý tài sản giữa nguyên đơn và bị đơn Công ty Nguyên Phúc là có thật và có việc chuyển giao tài sản từ Công ty Nguyên Phúc cho bà Lành.

Theo thỏa thuận tại Khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng thuê tài sản số 03-2017/HĐTTS/SDV giữa nguyên đơn 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.

Việc các bị đơn thỏa thuận giao kết hợp đồng nêu trên pháp luật buộc các bên phải biết về quyền của mình khi xác lập giao dịch dân sự. Trong trường hợp này Công ty Nguyên Phúc biết không được xác lập giao dịch với bên thứ ba theo thỏa thuận; bị đơn bà Lành buộc phải biết các bên giao lập giao dịch nên trên có phải của bị đơn hay không, vì đối tượng giao dịch là bất động sản liên quan đến việc cấp quyền của cơ quan quản lý nhà nước.

Hợp đồng nêu trên chủ thể giao kết và thực hiện hợp đồng là các bị đơn. Hợp đồng hợp tác là giao dịch dân sự. Nguyên đơn cho rằng việc các bị đơn giao kết và thực hiện hợp đồng này ảnh hưởng đến quyền của chủ sở hữu được pháp luật bảo vệ nên khởi kiện là đúng quy định pháp luật. Việc giải quyết hợp đồng dân sự này trong vụ án kinh doanh thương mại là cần thiết để giải quyết triệt để vụ án.

Như nhận định nêu trên, hợp đồng hợp tác giữa các bị đơn là vi phạm điều cấm pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự nên vô hiệu. Vì vậy

cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng hợp tác giữa các bị đơn là vô hiệu.

- Về việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: về hậu quả pháp lý giao dịch dân sự vô hiệu được quy định tại Điều 131 Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự không có yêu cầu liên quan đến việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Các bị đơn có tranh chấp liên quan đến giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu có thể khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

Như nhận định tại Mục [2.1] Về tài sản thuê và quyền của chủ sử dụng, sở hữu tài sản cho thuê thì tài sản bà Lành đang chiếm giữ là của nguyên đơn. Bà Lành chiếm giữ tài sản thông qua một giao dịch dân sự trái pháp luật và giao dịch này là vô hiệu.

Ngày 11/2/2019 và 08/3/2019, khi nguyên đơn và bị đơn Công ty Phúc Nguyên đến để thực hiện việc bàn giao tài sản nhưng bị đơn 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, sử dụng. Bị đơn bà Lành đã được yêu cầu giao tài sản do mình chiếm giữ cho nguyên đơn nhưng không thực hiện là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền của chủ sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản trên đất. Vì vậy việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Lành giao trả toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và các tài sản cố định trên đất do nguyên đơn xây dựng, lắp đặt thuộc 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 là có cơ sở chấp nhận. Tài sản cố định của Công ty SDV hiện do bà Lành chiếm giữ được ghi nhận trong chứng thư thẩm định giá số 14/TĐG-CT ngày 06/02/2023 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai và hiện còn thực tế gắn với nhà hàng gồm có: Nhà hàng Sonadezi {diện tích xây dựng 2.003,7m², diện tích sàn xây dựng 2.263,9m², chất lượng còn lại 60%, 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 cáp ngầm hạ thế)}, bãi đỗ xe (diện tích xây dựng 117m², chất lượng còn lại 60%), tường rào (diện tích 366,5m², chiều dài 334,4m, chất lượng còn lại 55%).

- Đối với tài sản do bị đơn bà Lành xây dựng trên đất: Nguyên đơn xác định bị đơn bà Lành đã xây dựng các tài sản gồm các công trình coi nới 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 (bàn ghế, giường tủ đồ

dùng cá nhân...). Phần trình bày của nguyên đơn phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 29/7/2023 (bút lục 278, 279),

Hợp đồng hợp tác giữa các bị đơn là vô hiệu. Bị đơn bà Lành xây dựng các hạng mục nêu trên và đưa đồ đạc để trên quyền sử dụng đất của nguyên đơn mà không có sự đồng ý của nguyên đơn là trái pháp luật. Việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Lành tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản nêu trên là có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Về việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà 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 gồm có: chi phí tiền điện đến ngày 12/8/2022 là 408.319.994 đồng và chi phí tiền nước đến ngày 22/8/2022 là 71.180.340 đồng. Xét thấy các chi phí trên phù hợp với các hóa đơn chứng từ do 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 và bà Lành thừa nhận tiền điện, nước do nguyên đơn thanh toán từ tháng 8/2018 đến tháng 8/2022. Quá trình quản lý tài sản này bị đơn 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 bị đơn bà Lành. Số tiền này được coi là số tiền thực tế của nguyên đơn không sử dụng mà phải trả. Vì cần buộc bà Lành phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền nêu trên.

- Về yêu cầu bà Lành thanh toán các chi phí phát sinh do việc chiếm giữ trái pháp luật tài sản của nguyên đơn:

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

Trong các ngày ngày 11/2/2019 và 08/3/2019, nguyên đơn và bị đơn Công ty Phúc Nguyên đã đến yêu cầu bà Lành 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. Bị đơn Công ty Nguyên Phúc đã nhiều lần trực tiếp và gửi văn bản yêu cầu thanh lý hợp đồng và giao tài sản cho nguyên đơn nhưng bị đơn bà Lành từ chối. Tài sản thực tế của nguyên đơn, việc chiếm giữ này đã gây thiệt hại cho nguyên đơn; vì vậy thiệt hại xảy ra trong trường hợp này là do lỗi của phía Công ty Nguyên Phúc và bà Lành. Tuy nhiên, hợp đồng thuê tài sản được ký kết giữa Công ty Nguyên Phúc và nguyên đơn, do Công ty Nguyên Phúc chưa bàn giao tài sản theo hợp đồng thuê nên vẫn còn nghĩa vụ đối với nguyên đơn. Do nguyên đơn không yêu cầu trách nhiệm thanh toán đối với Công ty Nguyên Phúc nên Hội đồng xét xử không xem xét, đối với bà Lành không thực hiện giao dịch trực tiếp với nguyên đơn nên không có căn cứ buộc bà Lành phải thanh toán khoản tiền thuê mặt bằng này.

+ Về yêu cầu bồi thường chi phí sử dụng cơ sở hạ tầng là 381.304.239 đồng (ba trăm tám mươi một triệu ba trăm lẻ bốn nghìn hai trăm ba mươi chín đồng): Như nhận định tại phần trên, do bà Lành không trực tiếp giao dịch với nguyên đơn nên không có cơ sở chấp nhận buộc bà Lành thanh toán chi phí.

+ Về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại chi phí dịch vụ bảo vệ là 3.000.251.252 đồng (ba tỷ hai trăm năm mươi một nghìn hai trăm năm mươi hai

đồng): xét thấy các tài sản bị đơn chiếm giữ trong thời gian này bị đơn bà Lãnh quản lý sử dụng. Việc nguyên đơn thuê bảo vệ tài sản này trong thời gian người khác chiếm giữ tài sản là do bị 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 bị đơn bà Lãnh nên không có cơ sở chấp nhận.

Từ những nhận định nêu chỉ có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với bị đơn bà Lãnh liên quan đến việc thanh toán tiền điện nước là 479.500.300 đồng (bốn trăm bảy mươi chín triệu năm trăm nghìn ba trăm đồng), không có căn cứ buộc bị đơn bà Lãnh thanh toán các khoản khác.

Trường hợp Công ty nguyên đơn yêu cầu trách nhiệm thanh toán các khoản tiền không được chấp nhận đối với Công ty Nguyên Phúc thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[2.6] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát và ý kiến của người tham gia phiên toà:

- Xét lời trình bày của đại diện nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Hội đồng xét xử chấp nhận phần phù hợp với phần nhận định tại các mục [2.2, 2.3, 2.4, 2.5]

- Xét lời trình bày của bà Lãnh và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Lời trình bày của bà Lãnh và Luật sư Tuấn có căn cứ chấp nhận một phần liên quan đến việc không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận phần phù hợp.

- Xét lời trình bày của đại diện bị đơn Công ty Nguyên Phúc: Hội đồng xét xử chấp nhận phần phù hợp với phần nhận định của Hội đồng xét xử.

- Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: phần phát biểu quan điểm của Kiểm sát viên phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận phần phù hợp.

[2.6] Về chi phí tố tụng và án phí:

- Về chi phí thẩm định giá tài sản: Phía nguyên đơn đã nộp chi phí thẩm định giá 45.000.000 đồng (bốn mươi lăm triệu đồng) và tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

- Về án phí:

+ Về án phí kinh doanh thương mại:

Bị đơn Công ty Phúc Nguyên phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ phải thi hành với nguyên đơn là 110.000.000 đồng (một trăm mười triệu đồng), tương ứng với số tiền án phí phải chịu là 5.500.000 đồng (năm triệu năm trăm nghìn đồng).

Mỗi bị đơn phải chịu số tiền án phí không giá ngạch là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

+ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Lành phải chịu án phí không giá ngạch là 300.000 đồng và phải chịu án phí có giá ngạch tương ứng với nghĩa vụ phải thi hành với nguyên đơn số tiền 479.500.300 đồng (bốn trăm bảy mươi chín triệu năm trăm nghìn ba trăm đồng), mức án phí là 23.180.012 đồng (hai mươi ba triệu một trăm tám mươi nghìn mười hai đồng).

Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần khởi kiện không được chấp nhận (8.481.555.591 đồng), tương ứng số tiền án phí phải nộp là 116.481.556 đồng.

Vì các lẽ trên;

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 123; 130; 422; 481; 584 và 407 Bộ luật Dân sự 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 và tài sản trên 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 110.000.000 đồng (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 này được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng 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, công, 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 cáp 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 (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.

- 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 nghìn ba trăm đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải thanh toán cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Khoản 2, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn 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 (tám tỷ bốn trăm tám mươi một triệu năm trăm năm mươi lăm nghìn năm trăm chín mươi một 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.

2. Về chi phí tố tụng và án phí:

- Về chi phí tố tụng: Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi tự nguyện chịu 45.000.000 đồng chi phí thẩm định giá (đã nộp xong).

- Về án phí:

+ Về án phí kinh doanh thương mại:

Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn đầu tư – xây dựng Nguyên Phúc phải chịu án phí 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Bị đơn bà Nguyễn Cửu Thị Lành phải chịu án phí 2.000.000 đồng (hai triệu đồng)

+ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Cửu Thị Lành phải chịu án phí có giá ngạch 23.180.012 đồng (hai mươi ba triệu một trăm tám mươi nghìn mười hai đồng).

Nguyên đơn Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi phải chịu án phí là 116.481.556 đồng (một trăm mười sáu triệu bốn trăm tám mươi một nghìn năm trăm năm mươi sáu đồng). Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.043.000 đồng (hai mươi một triệu không trăm bốn mươi ba nghìn đồng), theo biên lai số 0009266 ngày 28/5/2020, 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số 0008039 ngày 08/6/2023 và 58.480.304 đồng tại biên lai thu số 0008038 ngày 08/6/2023 của Chi Cục Thi hành án Dân sự thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi phải nộp thêm số tiền chênh lệch là 36.658.252 đồng (ba mươi sáu triệu sáu trăm năm mươi tám nghìn hai trăm năm mươi hai đồng)

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện Kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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



Đỗ Thị Huệ