TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **90**/2020/KDTM-PT
Ngày: 19/5/2021
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thuê và mua bán tài sản gắn liền với đất thuê

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘIt

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Minh Thành
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh
Bà Ngô Tuyết Băng

Thư ký ghi biên bản phiên toà: Bà Dương Thị Huệ - Thư ký Toà án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:
Ông Trần Chí Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 266/2020/KTPT ngày 01/12/2020 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thuê và mua bán tài sản gắn liền với đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 239/2021/QĐXX-PT ngày 04/5/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 259/2021/QĐ-PT ngày 11/5/2021 giữa:

Nguyên đơn: Công ty TNHH HĐ

Địa chỉ: Cụm Công nghiệp TO , xã BH , TO , Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn H , sinh năm 1959. – Giám đốc Công ty

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Trịnh Ngọc T thuộc Công ty Luật TNHH D, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

(Ông H , ông T có mặt đến khi đại diện Viện kiểm sát kết luận. Vắng mặt khi Tòa án tuyên án)

Bị đơn (có đơn phản tố): Công ty cổ phần tập đoàn phát triển nhà và đô thị TL Việt Nam.

Địa chỉ: Số 135 TP, phường VQ, HĐ , Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: ông Trịnh Cần C , sinh năm 1949 – Tổng giám đốc

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn*: Các luật sư: Dương Văn M, Nguyễn Ngọc K thuộc Công ty Luật TNHH G, luật sư Lương Văn N – Công ty Luật TNHH B, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

- Công ty cổ phần thiết bị TL

Địa chỉ: Số 135 TP , phường VQ, quận HĐ , Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Huy Q, sinh năm 1959 - Giám đốc công ty

- Công ty cổ phần bất động sản M

Địa chỉ: 406 TKC, quận HBT , TP Hà Nội

Người đại diện: Ông Nguyễn Hoàng L – Chủ tịch HĐQT (Xin xét xử vắng mặt)

- Công ty TNHH thương mại HT

Địa chỉ: Số 462 đường L, phường LH, ĐĐ, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị H , sinh năm 1976 – Chức vụ: Giám đốc.

- Công ty TNHH Công nghiệp TH

Địa chỉ: Cụm Công nghiệp TO , xã BH , TO , Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Hải Y – Giám đốc.

(Xin vắng mặt)

- Công ty CP PT

Địa chỉ: Số nhà 28 tổ 4 phường P, quận HĐ , TP Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Thị P - chủ tịch HĐQT (Xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:

1. Đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 11/10/2009, Công ty TNHH HĐ và Công ty cổ phần bất động sản M ký hợp đồng số 71/HĐKT-HĐ thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo đó, Công ty TNHH HĐ sẽ chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của công ty HĐ đối với thửa đất 22.361m^2 theo QĐ 3208/QĐ-UBND ngày 31/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (nay là TP Hà Nội) và Hợp đồng thuê đất số 91/HĐTĐ-TN ngày 31/8/2008 giữa Công ty TNHH HĐ và UBND thành phố Hà Nội sang cho Công ty CP M .

Thực hiện nghĩa vụ tại Hợp đồng số 71, Công ty M đã thanh toán cho Công ty HĐ đầy đủ số tiền chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 22.361,1m^2 và nhận bàn giao toàn bộ khu đất theo Biên bản bàn giao số 88/BB-Mega ngày 23/11/2009. Ngược lại

Công ty TNHH HĐ có trách nhiệm hoàn tất thủ tục sang tên sổ đỏ cho Công ty M trước ngày 30/12/2010 (ghi nhận tại BB thỏa thuận số 98/BB-HES-MEGA ngày 17/12/2010 ký giữa Công ty M với Công ty HĐ .

Ngày 28/7/2011, Công ty HĐ được sở tài nguyên và môi trường TP Hà Nội cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BA 495564.

Về pháp lý, Công ty Cổ phần thiết bị TL là đơn vị có đất liên danh với Công ty M để cùng hợp tác đầu tư xây dựng Dự án xây dựng Trung tâm thương mại, Văn phòng, Chung cư (dự án HC). Theo quy định của Hợp đồng, Công ty M đã mua khu đất của Công ty HĐ để làm địa điểm di dời cơ sở sản xuất của Công ty thiết bị TL . Việc di dời này đã được hai Công ty báo cáo UBND thành phố Hà Nội. Công ty TL cũng đã ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh tại địa điểm này từ năm 2009 đến nay.

Trong quá trình triển khai dự án HC , vào năm 2015, Công ty M đã chuyển giao dự án HC sang cho Tập đoàn TL theo Hợp đồng chuyển giao quyền và nghĩa vụ dân sự số 02/2015 ký ngày 22/7/2015. Việc chuyển giao này đã được UBND thành phố Hà Nội chấp nhận và cấp Quyết định chủ trương đầu tư số 4132/QĐ-UBTP ngày 06/7/2017. Theo đó tập đoàn TL là đơn vị kế thừa toàn bộ quyền lợi và trách nhiệm của Công ty M có tại Dự án HC , trong có quyền kế thừa về việc liên quan đến khu đất của Công ty TNHH HĐ .

Cho đến nay, Công ty HĐ vẫn chưa hoàn tất thủ tục sang tên sổ đỏ toàn bộ diện tích khu đất trên cho Công ty M như đã cam kết tại Hợp đồng số 71/2009 và Thỏa thuận số 98/2010. Ngày 24/10/2018, Công ty TL nhận được Thông báo số 08/2018 do ông Lê Văn H – Giám đốc kinh doanh của công ty TNHH HĐ ký với nội dung chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của mình Công ty TL khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện TO yêu cầu: Buộc Công ty HĐ phải thực hiện đúng nghĩa vụ tại Hợp đồng số 71/2009 và Hợp đồng chuyển giao quyền và nghĩa vụ dân sự số 02/2015, thực hiện các văn bản thỏa thuận số 48 và 98 và làm thủ tục pháp lý để Công ty TL Việt Nam được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số BA 495564, diện tích 22.361,1 m^2 tại địa chỉ: khu CN BH , TO , TP Hà Nội.

2. Đại diện bị đơn là Công ty TNHH HĐ trình bày:

- Tại thời điểm Công ty HĐ và Công ty M ký kết biên bản thỏa thuận số 088 ngày 24/7/2009 về việc nhượng lại quyền thuê đất và ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 71 là thời điểm Luật đất đai năm 2003 và Bộ luật dân sự 2005 đang có hiệu lực pháp luật. Theo quy định của các đạo luật này đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm không được phép cho thuê lại. Việc thỏa thuận giữa các bên về việc cho thuê lại đối với diện tích đất này không đúng quy định pháp luật, do đó sẽ bị vô hiệu (đất chưa được xây dựng xong kết cấu hạ tầng). Hợp đồng thuê lại đất các bên không có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của bộ luật dân sự, cũng chưa đăng ký với cơ quan có thẩm quyền. Do đó giao kết trên là vô hiệu.

Về giá thuê: theo Hợp đồng 43 năm với diện tích 22.361 m^2 là 36.895.815.000 đồng nhưng thực tế Công ty HĐ mới chỉ nhận được 25.500.000.000 đồng. Ngoài ra

ngày 23/11/2009 hai công ty có ký hợp đồng kinh tế số 88 về việc thi công hạ tầng kỹ thuật điểm Công nghiệp BH . Theo thỏa thuận trong hợp đồng Công ty M có tranh nhiệm thanh toán tổng giá trị thi công cho công ty HĐ là 3.774.477.000 đồng. Thực tế công ty M mới thanh toán tạm ứng được 500.000.000 đồng.

- Công ty M và các đối tác của công ty M không sử dụng đúng mục đích sử dụng đất: Theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 71, mục đích thuê là xây dựng nhà máy sản xuất đồ gỗ và các mặt hàng công ty sản xuất kinh doanh. Công ty M và các đối tác của công ty M không sử dụng đúng mục đích sử dụng đất nhưng không thông báo cho Công ty HĐ , không được sự chấp thuận của Công ty HĐ .

- Công ty M không đóng tiền thuê đất cho Nhà nước, làm trái thỏa thuận giữa hai bên: hai công ty thỏa thuận với nhau về việc kể từ ngày 24/7/2009 đến ngày 05/5/2053 Công ty M có nghĩa vụ trả tiền thuê đất đối với Nhà nước. Theo thỏa thuận, hai bên sẽ nhượng lại toàn bộ quyền thuê đối với diện tích 22.361 m^2 đất, theo đó bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thực hiện toàn bộ nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước kể từ thời điểm bàn giao mặt bằng. Tuy nhiên kể từ ngày 24/7/2009 đến nay do không trả tiền thuê đất cho nhà nước dẫn đến việc cơ quan quản lý nhà nước đã có văn bản yêu cầu Công ty HĐ thanh toán tiền thuê đất và tiền phạt chậm nộp trong suốt quá trình sử dụng đất.

- Công ty TL và Công ty TL Việt Nam không có quyền yêu cầu Công ty HĐ phải có trách nhiệm sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai công ty này: Công ty HĐ chỉ ký thỏa thuận với Công ty M trên cơ sở công ty M phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ pháp lý của mình. Tuy nhiên, công ty M không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ theo thỏa thuận. Với những vi phạm nêu trên, căn cứ Điều 706 BLDS 2005 có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Vì vậy, Công ty HĐ đề nghị Tòa án nhân dân huyện TO :

+ Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 71 ký ngày 11/10/2009 và thỏa thuận số 088 ngày 24/7/2009 giữa Công ty HĐ và Công ty M vô hiệu.

+ Buộc công ty M và Công ty TL phải hoàn trả lại cho Công ty HĐ toàn bộ diện tích 22.361 m^2 tại thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, địa chỉ: Điểm Công nghiệp BH , TO , Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA: 495564 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 28/7/2011.

+ Buộc công ty M và Công ty thiết bị TL , Công ty TL tháo dỡ các công trình đã xây dựng, máy móc, vật tư trên diện tích đất nêu trên và hoàn trả lại nguyên trạng bề mặt thuê.

+ Buộc các cá nhân, tổ chức liên quan đang sử dụng đất, tài sản liên quan đến diện tích đất trên trả lại cho Công ty HĐ.

+ Trả lại cho Công ty M số tiền 8.168.247.486 đồng. Đây là số tiền Công ty HĐ còn giữ lại của công ty M sau khi đã trừ đi chi phí hợp lý, hợp pháp của Công ty HĐ trong quá trình thực hiện hợp đồng tạm tính đến ngày 24/10/2019 (10 năm 03 tháng).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty M (do ông Nguyễn Hoàng L đại diện theo pháp luật) trình bày:

Trước đây công ty M đã ký hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ cho công ty TL Việt Nam liên quan đến thửa đất tại khu công nghiệp BH , TO . Hiện nay anh L đang chấp hành án tại Trại giam Thanh Xuân nên ủy quyền cho Công ty TL tham gia phiên tòa. Công ty M đã thanh toán đầy đủ tiền thuê đất theo hợp đồng 43 năm với diện tích 22.361 m^2 cho công ty HĐ . Vì vậy, Công ty HĐ mới bàn giao đất cho công ty M . Về việc thực hiện Hợp đồng kinh tế số 88 thi công hạ tầng kỹ thuật với Công ty HĐ , anh L không nhớ việc thanh toán như thế nào. Mọi việc thanh toán đều có chứng từ, hiện giấy tờ đã bàn giao lại cho Công ty thiết bị TL . Công ty HĐ có đặt vấn đề mua lại 6.000 m^2 nằm trong khu đất 22.361 m^2 nhưng Công ty HĐ chưa thanh toán cho Công ty M một đồng nào, công ty M cũng chưa bàn giao diện tích đất trên cho công ty HĐ . Quan điểm của anh L là Công ty HĐ phải thực hiện các nghĩa vụ bàn giao giấy tờ, quyền sử dụng đất cho Công ty thiết bị TL .

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TH , Công ty Cổ phần PT trình bày: Các công ty này không có quyền, nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án này và xin vắng mặt tại toàn bộ quá trình tham gia tố tụng.

*5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty HT trình bày***:**

Công ty HT hiện nay đang cầm toàn bộ các giấy tờ bản chính của Thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00 diện tích 22.361,1m^2. (gồm có 4 loại giấy tờ: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hợp đồng thuê đất số 91; Quyết định giao đất; Biên bản bàn giao mốc giới)

Lý do của việc này: Vào năm 2018, HT có nhận chuyển nhượng 13.000m^2 đất của HĐ tại thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00. Sau đó phát hiện ra thửa đất này đang có tranh chấp với công ty TL và Công ty thiết bị TL . Vì vậy HT không thực hiện việc chuyển nhượng tại thửa đất này nữa mà chuyển sang mua quyền sử dụng đất của công ty HĐ tại thửa đất 15.000m^2 ở bên cạnh thửa đất 22.361,1m^2.

Hiện nay Công ty HĐ chưa thực hiện đúng cam kết với công ty HT như xuất hóa đơn thuế tại thửa đất 15.000m^2. Nên công ty HT mới giữ lại giấy tờ của thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00 Cụm Công nghiệp BH của Công ty HĐ .

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần thiết bị TL trình bày:

Quá trình thực hiện của Công ty Cổ phần Bất động sản M và Công ty TNHH HĐ :

- Ngày 11/10/2009 Công ty M và Công ty TNHH HĐ ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 71/HĐKT-HĐ với nội dung: Công ty HĐ cho Công ty Megarstar thuê toàn bộ khu đất 22.361,1m^2 tại Điểm Công nghiệp BH , huyện TO , Hà Nội và tài sản trên đất (cát san nền, hệ thống tường bao, đường nội bộ như hiện trạng tại khu đất) với thời gian thuê kể từ ngày ký hợp đồng này đến ngày 05/5/2053 với giá 8 tỷ đồng.

- Cùng ngày 11/10/2009 Công ty M và Công ty HĐ cũng ký kết Biên bản thỏa thuận số 48/TT-HĐ về việc Công ty HĐ nhượng lại toàn bộ quyền thuê khu đất 22.361,1 m^2 tại điểm Công nghiệp BH , huyện TO , Hà Nội (theo bản đồ do Sở Tài nguyên môi trường Hà Tây ký) và tài sản gắn liền với đất cho Công ty M với tổng giá trị: 36.895.815.000 đồng; phương thức thanh toán: trả tiền làm 5 lần, mỗi lần ấn

định số tiền cụ thể. Tại nội dung của Biên bản thỏa thuận có ghi: Biên bản thỏa thuận này là văn bản không thể tách rời của Hợp đồng số 71/HĐKT-HĐ ngày 11/10/2009.

Tại thời điểm ký kết Hợp đồng 71/HĐKT-HĐ và Biên bản thỏa thuận số 48/TT-HĐ này, hiện trạng khu đất 22.361,1m^2 như sau:

+ Về giấy tờ quyền sở hữu khu đất có: (1) Quyết định số 3208/QĐ-UBND ngày 31/07/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (cũ) giao cho Công ty TNHH HĐ 22.361,1m^2 đất tại Điểm Công nghiệp BH , TO , Hà Tây (cũ) để thực hiện dự án Nhà máy gia công và sản xuất đồ gỗ cao cấp HĐ . (2) Hợp đồng thuê đất số 91/HĐTĐ-TN ngày 21/08/2008 giữa UBND TP Hà Nội và Công ty HĐ .

- Ngày 20/10/2009 Công ty HĐ bàn giao toàn bộ mặt bằng khu đất 22.361,1m^2 cho Công ty Megarstar và Công ty Cổ phần Thiết bị TL (có Biên bản bàn giao số 08…HĐ/BB ngày 20/10/2009).

- Do làm các thủ tục về chuyển nhượng sử dụng đất cần có thời gian do vậy các bên đã thống nhất lấy tên chủ đầu tư để lập quy hoạch và thiết kế là Công ty HĐ để thuận lợi cho việc triển khai dự án (có Biên bản làm việc về xây dựng nhà máy cơ khí Công ty Cổ phần Thiết bị TL tại khu công nghiệp TO ngày 05/01/2010). Do vậy, toàn bộ Hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công, hồ sơ dự toán, bản vẽ thiết kế kỹ thuật đều do Công ty Cổ phần Thiết bị TL thuê các đơn vị tư vấn lập và mang tên Công ty HĐ .

- Ngày 23/11/2009 Công ty M và Công ty HĐ ký kết Hợp đồng kinh tế số 88-HĐ/HĐKT với nội dung: Công ty HĐ nhận thi công cho Công ty Megarstar Hạ tầng kỹ thuật điểm công nghiệp BH , TO theo với giá 3.774.477.000 đồng.

- Ngày 23/9/2010, ông Lê Văn H (là chồng bà Ngô Thu H, và là Giám đốc xây dựng kiêm Giám đốc kinh doanh của Công ty HĐ) cam kết hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền thuê 22.361,1m^2 đất cho Công ty Megarstar, bàn giao sổ đỏ chậm nhất ngày 30/10/2010 (có Bản cam kết viết tay của ông Lê Văn H ngày 23/09/2010).

- Ngày 17/12/2010, Công ty Megarstar và Công ty HĐ ký kết Biên bản thỏa thuận số 98/BB-HES-MEGA với nội dung:

+ Theo Biên bản thỏa thuận số 48/TT-HĐ ngày 11/10/2009 và Hợp đồng kinh tế số 88-HĐ/HĐKT ngày 23/11/2009 thì: Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với diện tích 22.361,1m^2 và giá trị Hợp đồng thi công hạ tầng kỹ thuật là 38.000.000.000 đồng. Công ty Megarstar đã thanh toán cho Công ty HĐ tổng cộng là 34.100.000.000 đồng.

+ Công ty HĐ có nhu cầu nhận chuyển nhượng lại diện tích 6.545m^2 đất tại điểm công nghiệp BH với giá thỏa thuận là: 1.900.000đ/m^2. Giá trị chuyển nhượng là: 6.545m^2 x 1.900.000đ/m^2 = 12.435.000.000 đồng.

+ Đối chiếu công nợ thì Công ty TNHH HĐ sẽ phải thanh toán cho Công ty Cổ phần bất động sản Megarstar số tiền: 8.535.000.000 đồng (thanh toán bằng tiền mặt trước ngày 30/12/2010).

+ Chậm nhất đến ngày 30/12/2010 Công ty TNHH HĐ sẽ bàn giao cho Công ty Megarstar: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của khu đất tại điểm Công nghiệp BH .

+ Công ty Megarstar sẽ bàn giao lại diện tích 6.545m^2 nói trên cho Công ty HĐ ngay sau khi Công ty TNHH HĐ thanh toán số tiền tại mục 4 (8.535.000.000đ) nêu trên (kèm theo là sơ đồ phần đất này).

- Về thực hiện thanh toán: Công ty M đã chuyển các lần tiền thanh toán cho Công ty HĐ như sau:

TT	Ngày/tháng	Chứng từ	Số tiền
1	24/09/2009	Phiếu chi	3.000.000.000 đồng
2	17/10/2009	Phiếu chi	500.000.000 đồng
3	19/10/2009	Phiếu chi	20.000.000.000 đồng
4	20/10/2009	Ủy nhiệm chi	1.600.000.000 đồng
5	20/10/2009	Phiếu chi hộ	5.500.000.000 đồng
6	25/11/2009	Ủy nhiệm chi	500.000.000 đồng
7	15/01/2010	Phiếu chi	2.000.000.000 đồng
8	23/09/2010	Ủy nhiệm chi	1.000.000.000 đồng
	Tổng cộng:		**34.100.000.000 đồng**

- Ngày 28/7/2011, UBND thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty HĐ với diện tích: 22.361m^2 (theo Quyết định số 3209/QĐ-UBND ngày 31/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây cũ); nhà ở, công trình xây dựng khác chưa chứng nhận quyền sở hữu.

Nhưng kể từ ngày 28/7/2011 đến năm 2019, mặc dù đã được UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã nhận đầy đủ tiền thanh toán đất từ Công ty Megarstar, nhưng Công ty HĐ vẫn không thực hiện bất kỳ động thái nào để chuyển sang tên cho Công ty Megarstar như đã thỏa thuận.

Và vì lý do đến nay Công ty HĐ cũng chưa thực hiện việc thanh toán số tiền 8.535.000.000đ do Công ty Megarstar nhượng lại 6.545m^2 đất tại điểm công nghiệp BH , nên diện tích đất trên vẫn thuộc quyền của Công ty Megarstar (nay là của Công ty CP Tập đoàn phát triển nhà và đô thị TL Việt Nam).

Quá trình thực hiện của Công ty Cổ phần Thiết bị TL và Công ty TNHH HĐ :

- Về pháp lý, Công ty Cổ phần thiết bị TL là đơn vị có đất liên danh với Công ty Megarstar theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư kinh doanh số 008/2011/HĐLD ngày 29/7/2011 để cùng hợp tác xây dựng Dự án Trung tâm Thương mại- Văn phòng-Chung cư cao tầng HC (dự án HC) tại địa điểm: Km10 đường Nguyễn Trãi, phường Văn Quán, quận HĐ , thành phố Hà Nội.

Theo quy định của Hợp đồng, Công ty Megarstar đã mua khu đất 22.361,1 m^2 của Công ty HĐ để làm địa điểm di dời cơ sở sản xuất của Công ty Cổ phần Thiết bị TL . Việc di dời này đã được hai Công ty báo cáo UBND Thành phố Hà Nội, được UBND Thành phố chấp thuận và Công ty Cổ phần Thiết bị TL cũng đã nhận bàn giao mặt bằng khu đất 22.361,1 m^2 từ Công ty Megarstar và Công ty HĐ , tổ chức xây dựng nhà xưởng mới và ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh gần 10 năm nay, cụ thể ngày 29/5/2012, UBND huyện TO cấp Giấy phép xây dựng số 09/GPXD (Xây dựng nhà xưởng lắp ráp số 1.2 và 2.4) cho Công ty HĐ với nội dung: được phép xây dựng 02 nhà xưởng lắp ráp (một tầng) với diện tích xây dựng 3.225m2; chiều cao

công trình: 11.4m (là để cho Công ty Cổ phần Thiết bị TL xây dựng nhà xưởng sản xuất).

- Đến ngày 30/12/2010 Công ty HĐ đã không làm thủ tục chuyển nhượng tài sản trên đất gắn với quyền sử dụng đất khu đất nói trên sang cho Công ty M như đã cam kết tại Biên bản thỏa thuận số 48/TT-HĐ ngày 11/10/2009.

Bên cạnh đó Công ty HĐ cũng không xuất hóa đơn GTGT cho Công ty M mặc dù đã nhận đủ tiền.

Sự việc đó khiến cho Công ty M không hạch toán được hợp lệ khoản tiền đã trả cho Công ty HĐ , Công ty Cổ phần Thiết bị TL cũng không hạch toán được các chi phí đã bỏ ra để thiết kế và xây dựng nhà xưởng, và do Công ty HĐ không giao sổ đỏ khu đất cho Công ty M , Công ty M không chuyển tiếp được cho Công ty Cổ phần Thiết bị TL nên Công ty Cổ phần Thiết bị TL không có cơ sở để nộp các loại tiền thuê đất, thuế đất cho Nhà nước theo quy định.

Quá trình thực hiện của Công ty Cổ phần Thiết bị TL , Công ty Cổ phần Tập đoàn phát triển nhà và đô thị TL Việt Nam và Công ty TNHH HĐ :

- Năm 2013, Công ty Megarstar bị sự cố, Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc bị bắt; dự án HC bị chững lại, ngày 22/07/2015 Công ty Megarstar đã ký Hợp đồng số 02/2015/HĐCG/Mega-TLVN chuyển giao toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Công ty Megarstar có trong Hợp đồng Hợp tác Đầu tư kinh doanh số 008/2011/HĐLD ngày 29/7/2011 cho Công ty Cổ phần Tập đoàn phát triển nhà và đô thị TL Việt Nam;

Trên cơ sở đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn phát triển nhà và đô thị TL Việt Nam và Công ty Cổ phần Thiết bị TL đã ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06/2015/HĐHT/TLVN-HC ngày 06/03/2015 để tiếp tục thực hiện đầu tư xây dựng dự án HC , được UBND Thành phố Hà Nội cấp Quyết định chủ trương đầu tư số 4132/QĐ-UBND ngày 06/07/2017. Theo đó Công ty Cổ phần Tập đoàn phát triển nhà và đô thị TL Việt Nam là đơn vị được kế thừa toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ của Công ty Megarstar, trong đó có việc kế thừa liên quan đến khu đất của Công ty TNHH HĐ .

- Kể từ khi tiếp nhận Dự án, Công ty Cổ phần Tập đoàn phát triển nhà và đô thị TL Việt Nam và Công ty Cổ phần Thiết bị TL đã liên hệ và gặp ông Lê Văn H tại trụ sở Công ty HĐ để tiếp tục giải quyết các việc tồn đọng như đã nêu ở trên.

Trong lần gặp đầu tiên ông Lê Văn H thừa nhận đã nhận đủ tiền đất của Công ty M , và do gặp khó khăn trong kinh doanh nên chưa trả được số tiền 8.535.000.000 đồng cho Công ty M ; Các bên cũng thỏa thuận Công ty HĐ hoàn thành việc chuyển tên sổ đỏ đất cho Công ty Cổ phần Thiết bị TL thì Công ty Cổ phần Thiết bị TL sẽ chịu trách nhiệm nộp đầy đủ tiền thuê đất, thuế đất cho Nhà nước theo quy định.

- Tháng 10/2018, Công ty HĐ có các Thông báo gửi Công ty Cổ phần Tập đoàn phát triển nhà và đô thị TL , cụ thể: Thông báo số 06, 07, 08 do ông Lê Văn H ký phát hành, văn bản có đoạn: kể từ ngày thông báo này, hợp đồng số 71/HĐKT-HĐ ngày 11/10/2009 giữa hai Công ty sẽ không có hiệu lực pháp lý; đồng thời gây mất trật tự tại cơ sở sản xuất đang hoạt động trên khu đất (nơi Công ty Cổ phần Thiết bị TL đang quản lý, sử dụng) và có các hành động cẩu các tài sản của Công ty Cổ phần Thiết bị TL ra khỏi khuôn viên khu đất.

Công ty Cổ phần Tập đoàn phát triển nhà và đô thị TL Việt Nam và Công ty Cổ phần Thiết bị TL đã trình báo sự việc tới Công an huyện TO , UBND huyện TO để bảo vệ quyền lợi của mình. Công an huyện TO đã cử cán bộ xuống làm việc, lập biên bản và nghiêm cấm Công ty HĐ không được có hành vi xâm phạm đến tài sản của Công ty Cổ phần Thiết bị TL trong khu đất; UBND huyện TO đã có văn bản tạm ngừng cấp giấy phép xây dựng cho Công ty HĐ để xây dựng 1 số công trình trên khu đất hiện nay.

Căn cứ những hành vi mà Công ty TNHH HĐ đã thực hiện với Công ty Cổ phần bất động sản M và Công ty Cổ phần Thiết bị TL trong suốt 10 năm qua, đến nay đã đủ cơ sở khẳng định Công ty Cổ phần Tập đoàn phát triển nhà và đô thị TL Việt Nam (Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của Công ty Cổ phần bất động sản M) và Công ty Cổ phần Thiết bị TL đã và đang tiếp tục là những nạn nhân của cùng một sự việc do Công ty TNHH HĐ gây ra.

Yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Buộc Công ty TNHH HĐ tiếp tục thực hiện và hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng đối với tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất thuê 22.361,1 m2 đất tại điểm Công nghiệp BH , huyện TO , Hà Nội cho Công ty Cổ phần Tập đoàn phát triển nhà và đô thị TL Việt Nam (Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của Công ty Cổ phần bất động sản M);

Tại Bản án sơ thẩm số 02/2020/KDTM-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện TO , thành phố Hà Nội đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của công ty HĐ về việc tuyên bố hợp đồng số 71/HĐKT-HĐ ngày 11/10/2009 và biên bản thỏa thuận số 088/TT-HĐ ngày 24/07/2009 được ký kết giữa công ty TNHH HĐ và công ty cổ phần bất động sản M vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của công ty TL .

Công nhận hợp đồng số 71/HĐKT-HĐ ngày 11/10/2009 và biên bản thỏa thuận số 48/TT-HĐ ngày 11/10/2009 được ký kết giữa công ty TNHH HĐ và công ty cổ phần bất động sản M (công ty TL là thế quyền hợp pháp của công ty M) có hiệu lực pháp luật.

3. Xác định tài sản trên thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00 thuộc quyền sử hữu của công ty TL (liên danh với công ty TL). (- 02 nhà xưởng do công ty TL xây dựng: Trị giá tại thời điểm định giá còn: 3.949.580.862 đồng).

4. Buộc Công ty HT phải bàn giao cho công ty TL toàn bộ các giấy tờ pháp lý có liên quan quyền sử dụng đất tại thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00 Điểm công nghiệp BH (gồm có 4 loại giấy tờ: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 495564 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội cấp ngày 28 tháng 7 năm 2011đứng tên chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất: Công ty TNHH HĐ ; Hợp đồng thuê đất số 91; Quyết định giao đất; Biên bản bàn giao mốc giới)

5. Buộc công ty HĐ phải bàn giao toàn bộ các tài liệu pháp lý liên quan đến quyền sử dụng đất tại thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00 Điểm công nghiệp BH và hoàn tất các thủ tục theo quy định về việc chuyển quyền thuê đất tại thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00 điểm công nghiệp BH để công ty TL tiếp tục đăng ký thuê đất theo quy định.

Buộc công ty HĐ phải tháo rỡ, di dời các tài sản, công trình xây dựng gồm nhà ăn công nhân, nhà nghỉ của công nhân để trả lại mặt bằng cho công ty TL sử dụng.

6. Buộc công ty TL phải trả cho công ty HĐ số tiền công ty M (nay là công ty TL) còn thiếu theo biên bản thỏa thuận số 98/BB-HES-MEGA ngày 17/12/2010 là 3.900.000.000 đồng.

7. Công ty TL phải trả lại công ty HĐ số tiền đã nộp tiền thuê đất từ năm 2009 đến ngày 17/9/2020 là: 1.397.384.154 đồng.

8. Công ty TL phải trả cho công ty HĐ số tiền phạt vi phạm hành chính về bảo vệ môi trường là: 98.000.000 đồng.

Tổng số tiền Công ty TL phải trả cho công ty HĐ (theo các mục 6,7,8) là: 5.395.384.154đồng (Năm tỷ, ba trăm chín mươi năm triệu, ba trăm tám mươi bốn ngàn, một trăm năm mươi bốn đồng)

9. Công ty TL phải nộp tại Chi cục Thuế Khu vực TO – Chưng Mỹ số tiền thuê đất còn nợ đến thời điểm 17/9/2020: 2.330.708.632 đồng; Số tiền chậm nộp tiền thuê đất: 1.176.484.458 đồng.

Tổng hai khoản tiên thuê đất chưa nộp là: 3.507.193.090 đồng. (Ba tỷ, năm trăm linh bẩy triệu, một trăm chín mươi ba ngàn, không trăm chín mươi đồng)

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Không đồng ý với bản án sơ thẩm, công ty TNHH HĐ kháng cáo đề nghị tuyên bố hợp đồng số 71/HĐKT-HĐ ngày 11/10/2009 và biên bản thỏa thuận số 008/TT-HĐ ngày 24/7/2009 liên quan đến diện tích đất 22.361,1m2 tại điểm công nghiệp BH , xã BH , huyện TO , Hà Nội là vô hiệu với lý do diện tích đất đó là đất thuê trả tiền hàng năm nên không được cho thuê lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm

Các bên không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ gì mới.

- Công ty HĐ xác nhận vào ngày 11/10/2009 có ký với Công ty M hợp đồng số 71 và thỏa thuận số 48 nhưng các bên không thực hiện theo hợp đồng số 71 mà thực hiện theo thỏa thuận số 48. Xác định tranh chấp ở đây là lô đất có diện tích 22.361,1m2 đất. Tại thời điểm ký hợp đồng số 71 và thỏa thuận số 48 thì lô đất 22.361,1m2 đang do Công ty HĐ quản lý và trên đất này đã có tường rào, một phần hạ tầng đổ cát san nền. Xác định tại thời điểm hiện nay trên diện tích 22.361,1m2 đất đang tranh chấp Công ty HĐ có 01 trạm điện, nhà bảo vệ, khu nhà hành chính. Công ty HĐ vẫn giữ quan điểm là đất hai bên tranh chấp là đất nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm nên hợp đồng số 71 là không hợp pháp, vô hiệu. Giao dịch giữa hai Công ty lúc đó chỉ là cho thuê đất. Diện tích đất 22.61,1m2 đất nhànước cho Công ty HĐ thuê là để sản xuất đồ gỗ hiện Công ty TL dùng sản xuất hàng cơ khí là sai mục đích.

Biên bản thỏa thuận số 98 ngày 17/12/2010, Công ty HĐ không có bản chính; xác nhận biên bản thỏa thuận số 98 mà Công ty TL xuất trình đúng là có chữ ký, con dấu của Công ty HĐ do Công ty HĐ soạn văn bản đó và đóng dấu, gửi sang cho Công ty M nhưng Công ty M không gửi lại cho Công ty HĐ .

Công ty TL cũng như M không đóng tiền thuê đất từ khi nhận đất nên Công ty HĐ phải đóng thay hơn 3 tỷ đồng. Công ty TL không có quyền đòi Công ty HĐ phải làm

thủ tục để sang tên thửa đất. Từ đó đề nghị Tòa án phúc thẩm sửa án sơ thẩm, bác đơn của Công ty TL tuyên các giao dịch liên quan đến thửa đất diện tích 22.361,1m2 ở BH , TO , Hà Nội là vô hiệu

-Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty HĐ trình bày luận cứ có các nội dung chính sau:

Tòa án sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng số 71 ký ngày 11/10/2009 có hiệu lực là trái bộ luật dân sự, luật đất đai và luật kinh doanh bất động sản.

Khi ký hợp đồng số 71 thì Công ty M không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng.

Số tiền mà Công ty HĐ nhận từ Công ty M trong giao dịch về 22.361,1m2 đất là 25,5 tỷ chứ không phải là 34,1 tỷ như Tòa án sơ thẩm đã xác định

Văn bản thỏa thuận số 98 ngày 17/12/2010 có thể bị làm giả vì cắt ghép

Từ đó đề nghị chấp nhận đơn khởi kiện của Công ty HĐ cũng như đơn kháng cáo của Công ty HĐ

-Luật sư bảo vệ quyền lợi cho Công ty TL trình bày luận cứ có các nội dung chính sau:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, có căn cứ xác định Công ty HĐ và Công ty M có mong muốn và có nhu cầu chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng tài sản trên đất và chuyển quyền sử dụng đất.

Công ty HĐ đã nhận 34,1 tỷ đồng chứ không phải là 25,5 tỷ.

Giao dịch giữa Công ty M (nay là Công ty TL được thế quyền) là giao dịch chuyển nhượng tài sản trên đất và chuyển quyền sử dụng đất mà luật đất đai không cấm, nghị định số 68/CP năm 2017 cũng như Quyết định số 109-QĐTTg/2009 của Thủ tướng quy định đối với khu công nghiệp cũng cho phép.

Công ty TL muốn nhưng chưa thực hiện được quyền và nghĩa vụ của mình là do Công ty HĐ không thực hiện nghĩa vụ của họ

Từ đó, Công ty TL đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TL và bác kháng cáo của Công ty HĐ .

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội sau khi phân tích nội dung vụ án đã kết luận: Đơn kháng cáo làm trong thời hạn luật định. Các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng luật tố dụng dân sự. Hội đồng xét xử điều hành đúng thủ tục tố tụng. Tòa án sơ thẩm xác định nguyên đơn trong vụ án này chưa chính xác, phải xác định Công ty HĐ là nguyên đơn. Các giao dịch của Công ty HĐ và Công ty M đã ký nhằm mục đích chuyển nhượng tài sản trên đất và chuyển quyền thuê đất. Nội dung hợp đồng các bên ký không vi phạm điều cấm. Về hình thức chưa hoàn tất, chưa công chứng, chứng thực nhưng đã thanh toán 2/3 thì không phải chứng thực và được công nhận giao dịch theo điều 129 Bộ luật dân sự 2015. Từ đó đề nghị: Bác kháng cáo của Công ty HĐ . Số liệu nộp thuế đề nghị căn cứ vào số liệu do Chi cục thuế đã trả lời Tòa án để tính.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Sau phần hỏi và tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

- Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp: tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thuê và mua bán tài sản gắn liền với đất thuê. Bị đơn là Công ty TNHH HĐ có trụ sở tại: Khu công nghiệp BH , huyện TO , Hà Nội nên căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện TO thụ lý và giải quyết theo trình tự sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

- Về việc tham gia tố tụng của đương sự: Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là công ty TH , Công ty Công nghiệp, Công ty M đều có đơn xin xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Xem xét việc sắp xếp tư cách các đương sự trong vụ án này của Tòa án cấp sơ thẩm thì thấy rằng:

Ngày 08/11/2018 Công ty HĐ có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận HBT đối với bị đơn là Công ty Cổ phần M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần TL liên quan đến diện tích 22.361,1m2 đất tại điểm công nghiệp BH , xã BH , huyện TO với yêu cầu hủy các hợp đồng có liên quan đến diện tích đất 22.361,1m2 do vô hiệu để trả lại đất cho Công ty TNHH HĐ . Tòa án nhân dân quận HBT thụ lý vụ án ngày 10/01/2019.

Ngày 14/5/2019 Công ty TL có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện TO đối với bị đơn là Công ty HĐ , người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Công ty M , Công ty CP TL cũng liên quan đến diện tích đất 22.361,1m2 đất tại điểm công nghiệp BH , xã BH , huyện TO , Hà Nội với yêu cầu công nhận các hợp đồng có liên quan đến diện tích đất 22.361,1m2 này. Tòa án nhân dân huyện TO thụ lý ngày 24/7/2019.

Xét thấy: Đối tượng tranh chấp chỉ là một (22.361,1m2 đất tại điểm công nghiệp BH , xã BH , huyện TO) nhưng hiện do hai Tòa án thụ lý giải quyết nên căn cứ điểm c khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận HBT đã chuyển toàn bộ hồ sơ đến Tòa án nhân dân huyện TO để giải quyết sơ thẩm là đúng quy định tại Điều 41 Bộ luật tố tụng dân sự

Tuy nhiên, bản án sơ thẩm lại xác định nguyên đơn trong vụ án này (sau khi nhập 02 vụ án vào làm một) là Công ty TL là không đúng mà phải xác định nguyên đơn là Công ty HĐ , bị đơn có đơn phản tố là Công ty TL trên cơ sở thời điểm tòa án nào thụ lý vụ án trước. Tuy việc xác định không chính xác nguyên đơn, bị đơn trong vụ án này không làm thay đổi nội dung vụ việc và các yêu cầu khởi kiện của các bên nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm trong việc các vụ án tương tự.

[2]. Về nội dung:

Xem xét các yêu cầu kháng cáo của bị đơn thì thấy rằng:

Sau khi Công ty HĐ được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cho thuê 22.361m2 đất tại điểm công nghiệp BH , xã TO (tỉnh Hà Tây cũ) để sản xuất kinh doanh (Hợp đồng thuê số 91/HĐTĐ-TN ngày 21/8/2008) với thời hạn thuê là 45 năm, đất thuê trả tiền hàng năm. Sau khi nhận đất, Công ty HĐ đã xây tường rào xung quanh, san nền và làm đường nội bộ.

Đến ngày 11/10/2009 Công ty HĐ và Công ty M đã ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với giá thuê là 08 tỷ đồng.

Cũng trong ngày 11/10/2009, hai bên đã ký biên bản thỏa thuận số 48 với nội dung: Công ty HĐ nhượng lại tài sản trên đất và quyền thuê đất 22.361m2 đất với giá 36.895.000.000 đồng, lịch thanh toán làm 05 lần.

Ngày 23/11/2009, hai bên ký tiếp một hợp đồng kinh tế số 88 với nội dung Công ty HĐ thi công một số hạng mục, hạ tầng cho Công ty M với giá tạm tính là 3.774.477.000 đồng. Sau khi Công ty HĐ thi công xong thì hai bên lại ký biên bản thỏa thuận số 98 ngày 17/12/2009 có các nội dung chính: Theo biên bản thỏa thuận số 48 ngày 11/10/2009 và hợp đồng kinh tế số 88 hai bên thỏa thuận làm tròn số thì có các nội dung chính sau:

Công ty HĐ nhượng lại quyền thuê đất cho công ty M diện tích 22.361,1 m^2. Tài sản gắn liền với đất là hạ tầng đã đổ cát san nền, hệ thống tường bao, đường giao thông nội bộ. Công ty M có tranh nhiệm thanh toán tổng giá trị thi công cho công ty HĐ là 3.774.477.000 đồng. Thực tế công ty M mới thanh toán tạm ứng được 500.000.000 đồng.

Xác định giá trị chuyển nhượng tài sản trên đất và quyền sử dụng đất là 22.361m2 là 38 tỷ đồng, đã thanh toán 34.100.000.000 đồng. Công ty HĐ xin nhận chuyển nhượng lại hơn 6.500m2 giá 12 tỷ (Nhưng sau đó hai bên không thực hiện toàn bộ diện tích 22.361m2, Công ty M vẫn quản lý và sau này chuyển giao toàn bộ quyền và nghĩa vụ sang cho Công ty TL theo hợp đồng số 02/2015 ngày 22/7/2015)

Chậm nhất là ngày 30/12/2010 Công ty HĐ sẽ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty M .

Ngày 28/7/2011, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 495564 cho Công ty HĐ (diện tích 22.361,1m2 với thời hạn hết 05/5/2053, đất thuê trả tiền hàng năm)

Trên cơ sở hợp đồng hợp tác giữa Công ty M và Công ty Cổ phần thiết bị TL (Hợp đồng số 008/2011/HĐLD ký ngày 28/7/2011) Công ty TL đã nhận bàn giao từ Công ty M và Công ty Hừng Đồng và di dời cơ sở sản xuất của Công ty TL từ Văn Quán, HĐ về điểm công nghiệp BH . Việc di dời trên đã được hai công ty báo cáo và được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội chấp thuận tại văn bản số 4132/QĐ-UBND ngày 06/7/2017. Công ty TL tiến hành sản xuất, kinh doanh từ đó cho đến nay.

Ngày 22/7/2015, Công ty M đã ký hợp đồng số 02/2015/HĐCG/Mega-TLVN chuyển giao toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Công ty M có trong hợp đồng hợp tác số 008/2011/HĐLD ngày 29/7/2011 cho Công ty TL . Theo đó, Công ty TL được kế thừa toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ của Công ty M trong đó có việc kế thừa quyền và nghĩa vụ liên quan đến khu đất 22.361,1m2 đất đang đứng tên Công ty HĐ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 495564 (ký ngày 28/7/2011).

Tháng 10/2018 thì Công ty HĐ có văn bản tuyên bố chấm dứt hợp đồng số 71 ký ngày 11/10/2009 giữa Công ty HĐ và Công ty M (nay là Công ty TL) và đã xảy ra tranh chấp.

Phía bị đơn kháng cáo cho rằng diện tích 22.361,1m2 có tranh chấp là đất thuê trả tiền hàng năm nên không được cho thuê lại hợp đồng đã ký giữa hai Công ty là vô hiệu . Về vấn đề này thì thấy rằng luật đất đai 2003 cũng như luật đất đai 2013 đều có quy định doanh nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê hàng năm không được cho

thuê, thế chấp hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho doanh nghiệp khác nhưng lại cho phép chuyển nhượng tài sản trên đất thuê và bên nhận chuyển nhượng tài sản trên đất thuê được làm thủ tục thuê đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Trong vụ án cụ thể này, các bên sau khi ký hợp đồng thuê đất số 71 với giá thuê 08 tỷ đồng thì đã ký tiếp luôn biên bản chuyển nhượng tài sản trên đất và chuyển quyền thuê đất với giá 36.895.815.000 đồng. Căn cứ lời khai nhận của Công ty HĐ và biên bản thỏa thuận số 48 thì trên 22.361,1m2 đất đó có các công trình trên đất là tường rào, cát san nền và hệ thống đường giao thông nội bộ. Bản thân đại diện Công ty HĐ tại phiên tòa hôm nay cũng xác nhận trong ngày 11/10/2009 hai bên có ký hợp đồng số 71 nhưng không thực hiện mà thực hiện theo biên bản thỏa thuận số 48. Tổng hợp cả quá trình giao dịch của hai bên từ 2009 đến 2010 thì Công ty HĐ đã chuyển nhượng tài sản trên đất cùng quyền thuê đất cho Công ty M . Việc giao kết này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc xuất phát từ mong muốn của cả hai bên.

Tại thời điểm giao kết thì diện tích 22.361,1m2 đất này đang có tranh chấp chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên, Công ty HĐ đã có quyết định giao đất và hợp đồng thuê đất số 91 ngày 4/8/2008 nên theo quy định tại khoản 1,2,5 điều 50 Luật đất đai 2003 thì sẽ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không bị hạn chế quyền (đến 28/7/2011 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Việc thanh toán tiền giữa hai bên trong hợp đồng chuyển nhượng này phía Công ty HĐ chỉ xác nhận mới nhận 25,5 tỷ đồng và phía nguyên đơn xác định đã thanh toán 34,1 tỷ đồng. Qua kiểm tra các tài liệu do phía bị đơn và nguyên đơn giao nộp là các ủy nhiệm chi và phiếu chi thì số tiền đã chuyển tính đến ngày 23/9/2010 là 34,1 tỷ đồng. Điều này phù hợp với biên bản thỏa thuận số 98 ngày 17/12/2010. Tại biên bản này, hai bên đã xác nhận Công ty ty HĐ đã nhận 34,1 tỷ đồng nên Hội đồng xét xử thấy lời khai đã thanh toán 34,1 tỷ đồng của nguyên đơn là có căn cứ. Tại Tòa án phúc thẩm, Công ty HĐ lại cho rằng văn bản thỏa thuận số 98 ngày 17/12/2010 có thể là giả tạo tuy nhiên lời khai của Công ty HĐ về quá trình lập văn bản, đóng dấu và gửi cho Công ty M thì theo quy định tại điều 391 Bộ luật dân sự 2005 đã có hiệu lực từ khi Công ty M chấp nhận và đóng dấu vào văn bản đó. Biên bản thỏa thuận số 98 ngày 17/12/2010 thì Công ty TL đã nộp và đã được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền nên việc Công ty HĐ cho rằng bị giả tạo hay cắt ghép là thiếu cơ sở. (So với tổng số tiền trong giao dịch là 38 tỷ thì đã thanh toán được 89%) và phía bị đơn đã giao toàn bộ 22.361,1m2 đất cho nguyên đơn ngay sau đó.

Hợp đồng số 71 ký ngày 11/10/2009, biên bản thỏa thuận số 48 ngày 11/10/2009, biên bản thỏa thuận số 98 ngày 17/12/2010 giữa Công ty M và Công ty HĐ đều chung một đối tượng giao dịch mặc dù có tên gọi khác nhau nhưng đều nhằm mục đích chuyển giao tài sản trên đất và quyền sử dụng đất từ Công ty HĐ sang Công ty M (nay là Công ty TL)

Tại phiên tòa Công ty HĐ xác nhận hai bên có ký hợp đồng số 71 ngày 11/10/2009 và văn bản thỏa thuận số 48 cùng ngày 11/10/2009 và hợp đồng số 71 chỉ ký mà không thực hiện mà thực hiện theo biên bản số 48

Theo quy định của Bộ luật dân sự và luật đất đai thì các giao dịch trên phải được lập thành văn bản và phải được công chứng chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Các bên đã có giao dịch vào các năm 2009 và 2010 nên áp dụng bộ luật dân sự 2005 để xem xét, tuy nhiên tranh chấp xảy ra vào năm 2019 nên theo quy định tại khoản 1 điều 688

Bộ luật dân sự 2015 (về điều khoản chuyển tiếp) thì được áp dụng bộ luật dân sự 2015 trong trường hợp này.

Theo điều 129 Bộ luật dân sự 2015 quy định: "*Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức: 1, Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của pháp luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó; 2, Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực"*

Như đã phân tích ở trên, giao dịch đối với 22.361,1m1 đất giữa Công ty M (Công ty TL nay dược thế quyền) và Công ty HĐ đã được thực hiện gần xong: M đã thanh toán trên 89% giá trị, Công ty HĐ đã giao đủ 22.361,1m2 đất nên khi xảy ra tranh chấp sẽ được công nhận giao dịch và các bên không phải công chứng, chứng thực giao dịch nữa vì không vi phạm điều 122 Bộ luật dân sự 2005 về điều kiện của giao dịch.

Căn cứ vào diễn biến của vụ việc thì thấy rằng chỉ sau khi được nhà nước cho thuê đất ngày 21/8/2008, với thời hạn 45 năm thì chỉ 01 năm sau Công ty HĐ đã ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất và quyền thuê đất cho thấy Công ty HĐ không có nhu cầu sử dụng hoặc không có khả năng tài chính để sử dụng đất nên có thể bị nhà nước thu hồi.

Việc trước đây Công ty HĐ được thuê đất để sản xuất, kinh doanh đồ gỗ nay Công ty TL để sản xuất hàng kim khí cho mình vẫn là sử dụng đất đó để phục vụ sản xuất kinh doanh không làm thay đổi mục đích sử dụng đất theo điều 13 Luật đất đai.

Tổng hợp các phân tích, đánh giá trên, thấy: Kháng cáo của bị đơn đề nghị tuyên bố vô hiệu việc chuyển nhượng tài sản trên đất và chuyển quyền sử dụng đất trong trường hợp này là không có căn cứ để chấp nhận.

Trong vụ án này, các Quyết định khác của Tòa án sơ thẩm về nghĩa vụ tài chính qua kiểm tra thấy là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật và phù hợp với các tài liệu do các bên xuất trình nên cấp phúc thẩm giữ nguyên. Tuy nhiên, như phân tích trên, Tòa án cấp phúc thẩm phải sửa án sơ thẩm về sắp xếp tư cách đương sự và cách tuyên án.

Trong giao dịch chuyển nhượng tài sản trên đất và chuyển quyền thuê đất giữa Công ty HĐ và Công ty M thì Công ty HĐ có trách nhiệm giao bản chính các giấy tờ về nhà đất, tuy nhiên do Công ty HĐ có giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất với Công ty HT ở một giao dịch đất khác và đã để Công ty HT giữ bộ Giấy tờ này (lô đất 22.361,1m2) một cách không đúng pháp luật nên Công ty HT phải có trách nhiệm giao lại bộ giấy tờ này (bản chính) cho Công ty TL . Nếu giữa Công ty HT và Công ty HĐ có tranh chấp thì được giải quyết trong một vụ án khác khi có yêu cầu. Luận cứ của các luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn và bị đơn tương tự kháng cáo và ý kiến trình bày của nguyên đơn và bị đơn nên Hội đồng xét xử không phân tích lại.

Kết luận của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên toà hôm nay phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ nên được chấp nhận.

[3]. Về án phí phúc thẩm: do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu phải chịu án phí phúc thẩm

Bởi các lẽ trên,

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 1 điều 30, khoản 1 điều 35, Điều 227; Điều 228; khoản 2 điều 308, điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

-Điều 122, điều 391, khoản 1 điều 688 Bộ luật dân sự 2005; Điều 129 Bộ luật dân sự 2015

- Khoản 1,2,5 điều 50; khoản 1, 2 điều 111 Luật đất đai 2003

- Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án;

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2020/KDTM-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện TO , thành phố Hà Nội.

Xử:

1.Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH HĐ về việc tuyên bố hợp đồng số 71/HĐKT-HĐ ngày 11/10/2009 và biên bản thỏa thuận số 008/TT-HĐ ngày 24/7/2009 liên quan đến diện tích đất 22.361,1m2 tại điểm công nghiệp BH , xã BH , huyện TO , Hà Nội có giấy chứng nhận số BA 4955564 là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần tập đoàn phát triển nhà và đô thị TL Việt Nam:

2.1. Công ty Cổ phần tập đoàn phát triển nhà và đô thị TL Việt Nam được kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty Cổ phần bất động sản M theo hợp đồng chuyển giao quyền và nghĩa vụ dân sự số 02/2015/HĐCG/Mega-TLVN ngày 22/7/2015

2.2. Công nhận biên bản thỏa thuận số 48/TT-HĐ ngày 11/10/2009 về việc chuyển nhượng tài sản trên đất và quyền thuê đất và Biên bản thỏa thuận số 98/BB-HES-Mega ngày 17/12/2010 có hiệu lực pháp luật.

2.3. Xác nhận Công ty TNHH HĐ đã nhận 34.100.000.000 đồng trên số tiền của hợp đồng chuyển nhượng là 38.000.000.000 đồng.

3. Xác định tài sản trên thửa đất số 00, từ bản đồ số 00 diện tích 22.361,1m2 tại điểm công nghiệp BH , xã BH , huyện TO thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty Cổ phần thiết bị TL (Tài sản gồm: 02 nhà xưởng do Công ty Cổ phần thiết bị TL xây dựng: Trị giá tại thời điểm định giá còn: 3.949.580.862 đồng).

4. Buộc Công ty TNHH HT phải bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 495564 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội cấp ngày 28 tháng 7 năm 2011đứng tên chủ sử dụng đất, sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất: Công ty TNHH HĐ tại địa chỉ: Thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, khu công nghiệp BH , huyện TO , Hà Nội và bản chính các giấy tờ gồm: Hợp đồng thuê đất số 91 ngày 31/8/2008, Quyết định giao đất số 3208/QĐ-UBND ngày 31/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây, biên bản bàn giao mốc giới 82/BB-Mega ngày 23/11/2009 và các giấy tờ khác có liên quan (nếu có).

Trong trường hợp Công ty TNHH HT không bàn giao thì Công ty Công ty cổ phần tập đoàn phát triển nhà và đô thị TL Việt Nam có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thu hồi, hủy bỏ các giấy tờ pháp lý cũ và/hoặc cấp lại các giấy tờ pháp lý trước đây Công ty TNHH HĐ đã được cấp (các giấy tờ ghi tại mục 4 phần Quyết định của bản án này)

5. Buộc Công ty TNHH HĐ phải bàn giao toàn bộ các tài liệu pháp lý khác (nếu có) liên quan đến quyền sử dụng đất tại thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00 Điểm công nghiệp BH và hoàn tất các thủ tục theo quy định về việc chuyển quyền thuê đất tại thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00 điểm công nghiệp BH diện tích 22.361,1m2 (Theo giấy chứng nhận số BA 495564) để Công ty cổ phần tập đoàn phát triển nhà và đô thị TL Việt Nam tiếp tục đăng ký thuê đất theo quy định.

Nếu Công ty TNHH HĐ không làm thì sau 30 ngày án có hiệu lực pháp luật Công ty cổ phần tập đoàn phát triển nhà và đô thị TL Việt Nam có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin đăng ký thuê theo quy định của pháp luật và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với diện tích 22.361,1m2 tại điểm công nghiệp BH , xã BH , huyện TO , Hà Nội (hiện đang đứng tên Công ty TNHH HĐ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và công trình trên đất)

Buộc Công ty TNHH HĐ phải tháo dỡ, di dời các tài sản, công trình xây dựng gồm nhà ăn công nhân, nhà nghỉ của công nhân của mình để trả lại mặt bằng cho Công ty cổ phần tập đoàn phát triển nhà và đô thị TL Việt Nam sử dụng.

6. Buộc Công ty cổ phần tập đoàn phát triển nhà và đô thị TL Việt Nam phải trả cho Công ty TNHH HĐ số tiền Công ty cổ phần bất động sản M (nay là Công ty cổ phần tập đoàn phát triển nhà và đô thị TL Việt Nam) còn thiếu theo biên bản thỏa thuận số 98/BB-HES-MEGA ngày 17/12/2010 là 3.900.000.000 đồng.

7. Công ty cổ phần tập đoàn phát triển nhà và đô thị TL Việt Nam phải trả lại Công ty TNHH HĐ số tiền đã nộp tiền thuê đất từ năm 2009 đến ngày 17/9/2020 là: 1.397.384.154 đồng.

8. Công ty cổ phần tập đoàn phát triển nhà và đô thị TL Việt Nam phải trả cho Công ty TNHH HĐ số tiền phạt vi phạm hành chính về bảo vệ môi trường là: 98.000.000 đồng.

Tổng số tiền Công ty cổ phần tập đoàn phát triển nhà và đô thị TL Việt Nam phải trả cho Công ty TNHH HĐ (theo các mục 6,7,8) là: 5.395.384.154đồng (Năm tỷ, ba trăm chín mươi năm triệu, ba trăm tám mươi bốn ngàn, một trăm năm mươi bốn đồng)

Kể từ sau khi án có hiệu lực pháp luật, người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất của số tiền chưa thanh toán theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

9. Công ty cổ phần tập đoàn phát triển nhà và đô thị TL Việt Nam phải nộp tại Chi cục Thuế Khu vực TO - Chương Mỹ số tiền thuê đất còn nợ đến thời điểm 17/9/2020: 2.330.708.632 đồng; Số tiền chậm nộp tiền thuê đất: 1.176.484.458 đồng.

Tổng hai khoản tiền thuế đất chưa nộp là: 3.507.193.090 đồng. (Ba tỷ, năm trăm linh bẩy triệu, một trăm chín mươi ba ngàn, không trăm chín mươi đồng)

10. Về án phí:

- Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty cổ phần tập đoàn phát triển nhà và đô thị TL Việt Nam phải chịu 117.000.000 đồng, được trừ vào số tiền 71.000.000 đồng đã nộp theo biên lai số 01776 ngày 24/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện TO , còn phải nộp 46.000.000 đồng.

Công ty TNHH HĐ phải nộp 3.000.000 đồng án sơ thẩm không có giá ngạch và 208.624.500 đồng án phí sơ thẩm có giá ngạch. Được trừ vào số tiền 3.000.000 đồng đã nộp theo biên lại số 2030 ngày 10/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện TO , Hà Nội. Công ty TNHH HĐ còn phải nộp 208.624.500 đồng.

-Án phí phúc thẩm: Công ty TNHH HĐ được hoàn lại 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 2276 ngày 14/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện TO , thành phố Hà Nội.

Trường hợp 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 thoả 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 của 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 19/5/2021

Nơi nhận:
- VKSND TP Hà Nội;
- TAND huyện TO ;
- Chi cục THADS H. TO ;
- Đương sự;
- Lưu: VP,HS.

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

Hoàng Minh Thành