

Bản án số: 05/2018/KDTM-ST

Ngày: 11/5/2018

“V/v tranh chấp hợp đồng
thuê lại quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Nhung

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Lê Thị Ánh Sáng

2. Ông Nguyễn Văn Ba

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 5 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 44/2015/TLST-KDTM ngày 26 tháng 10 năm 2015 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2018/QĐXXST- KDTM ngày 26 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần S.

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

-Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Trần Thái Th, sinh năm 1988, địa chỉ: Số 444, đường Phạm Văn Th, khu phố 1, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là người đại diện theo ủy quyền. (văn bản ủy quyền ngày 25/4/2014)

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Kỹ thuật Sài Gòn V.

Địa chỉ: Số 6, Trần Huy L, Phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

Ông Đỗ Đăng D, sinh năm 1977, địa chỉ: Số 52/49/17, đường Nguyễn Sỹ S, Phường 15, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền. (văn bản ủy quyền ngày 20/01/2016)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 31/5/2014 và quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Thái Th trình bày:*

Công ty Cổ phần S (gọi tắt là Công ty S) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 18/8/2003. Công ty S có nhiều ngành nghề kinh doanh, trong đó có chức năng kinh doanh bất động sản; quyền sử dụng đất; đầu giá quyền sử dụng đất; khai thác, xử lý, cung cấp nước; hoàn thiện công trình xây dựng.

Ngày 15/01/2008, Công ty S đã ký kết hợp đồng kinh tế với Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Kỹ thuật Sài Gòn V (gọi tắt là Công ty V) để cho thuê lại quyền sử dụng đất tại khu công nghiệp L theo hợp đồng số: 68/HĐTĐ/SZL/KD-TT (gọi tắt là Hợp đồng 68). Diện tích đất cho thuê lại là 31.016,3 m², thuộc lô đất số C.I.III-1; thời hạn thuê đến tháng 10 năm 2053, giá thuê mặt bằng là 35 USD/m² cho toàn bộ thời gian thuê đất và Công ty V có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê lại đất cho Công ty S trong toàn thời gian thuê với giá cho thuê lại đất bao gồm tiền thuê mặt bằng đã có hạ tầng kỹ thuật, tiền sử dụng đất và phí quản lý (các khoản tiền thuê ghi trong hợp đồng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng). Tổng giá trị của hợp đồng là 1.085.070,5 USD. Thời hạn và phương thức thanh toán như sau:

1. Đối với tiền thuê mặt bằng: Công ty V phải thanh toán 50% tổng số tiền thuê mặt bằng với số tiền là 542.785,25 USD, khấu trừ 21.000 USD tiền đặt cọc còn 521.785,25 USD, thanh toán chậm nhất vào ngày 15/02/2008; thanh toán lần 2 là 30% tổng số tiền thuê mặt bằng với số tiền là 325.671,15 USD, thanh toán chậm nhất vào ngày 15/8/2008; thanh toán lần 3 là 20% tổng số tiền thuê mặt bằng với số tiền là 217.114,10 USD thanh toán chậm nhất vào ngày 15/11/2008.

2. Đối với tiền sử dụng đất: Công ty V phải thanh toán tiền sử dụng đất là 0,05 USD/m²/năm, với phương thức thanh toán như sau: Năm 2008 (từ ngày 01/01/2008 đến hết 31/12/2008) thanh toán số tiền sử dụng đất là 31.016,3 m² x 0,05 USD/m² = 1.550,82 USD, thanh toán trong vòng 10 ngày kể từ ngày 15/01/2008; từ năm 2009 đến hết thời hạn cho thuê, số tiền phải trả mỗi năm là 31.016,3 m² x 0,05 USD/m² = 1.550,82 USD, thanh toán chậm nhất vào ngày 31 tháng 01 hàng năm.

3. Đối với phí quản lý: Công ty V phải thanh toán phí quản lý là 0,05 USD/m²/quý, cụ thể: Quý đầu tiên (từ ngày 01/01/2008 đến hết 31/03/2008) với số tiền là 31.016,3 m² x 0,05 USD/m²/quý = 1.550,82 USD, thanh toán trong vòng 10 ngày kể từ ngày 15/01/2008; từ quý thứ 2 đến hết thời gian thuê phải thanh toán số tiền là 31.016,3 m² x 0,05 USD/m²/quý = 1.550,82 USD, thanh toán chậm nhất vào ngày 30 của tháng đầu mỗi quý trong năm.

Thực hiện Hợp đồng 68 nêu trên, Công ty S đã thực hiện đầy đủ các thỏa

thuận trong hợp đồng như đã ký kết và đến nay Công ty S đã tiến hành xong thủ tục đăng ký việc cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Còn Công ty V đã không thực hiện đúng những thỏa thuận trong Hợp đồng 68 là vi phạm nghiêm trọng về điều khoản thanh toán. Cụ thể vi phạm như sau:

- Đối với tiền thuê mặt bằng: Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì Công ty V phải thanh toán tiền thuê mặt bằng ba lần như sau:

Tiền thuê mặt bằng lần 1: Thanh toán chậm nhất vào ngày 15/02/2008 nhưng đến ngày 21/03/2008 Công ty V chỉ thanh toán được 5.945.339.552 đồng tương đương với 31.08% tổng số tiền thuê mặt bằng. Đến ngày 02/8/2010, Công ty V thanh toán bổ sung tiền thuê mặt bằng lần 1 thêm 2.000.000.000 đồng tương đương với 9.03% tổng số tiền thuê mặt bằng. Tính đến ngày 02/8/2010, Công ty V chỉ mới thanh toán được tổng số tiền thuê mặt bằng lần 1 là 41.87%. Như vậy, đối với tiền thuê mặt bằng lần 1 thì tính đến ngày 01/4/2015 Công ty V còn nợ Công ty S 88.286,83 USD, chiếm 8.13% tổng số tiền thuê mặt bằng như hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Tiền thuê mặt bằng lần 2 và lần 3: Đến nay Công ty V vẫn không thực hiện việc thanh toán tiền thuê mặt bằng lần 2 và lần 3 như thỏa thuận trong hợp đồng.

- Đối với tiền sử dụng đất: Công ty V chỉ mới thanh toán cho Công ty S đến hết năm 2011 và còn nợ tiền sử dụng đất từ năm 2012 đến nay.

- Đối với phí quản lý: Công ty V chỉ mới thanh toán cho Công ty S đến hết quý 2 năm 2011 và còn nợ tiền phí quản lý từ quý 3 năm 2011 đến nay.

Ngoài ra, Công ty V còn chưa thanh toán số tiền phạt vi phạm hợp đồng từ ngày vi phạm Hợp đồng cho công ty.

Từ việc chậm thanh toán và không thanh toán các khoản tiền thuê đất nêu trên cho thấy Công ty V đã vi phạm nghiêm trọng Điều 3 của Hợp đồng 68 về điều khoản thanh toán. Theo thỏa thuận tại khoản 8.2 Điều 8 của hợp đồng thì sau 06 tháng kể từ ngày đến hạn thanh toán cho Công ty S mà Công ty V không thanh toán thì Công ty S có quyền chấm dứt hợp đồng mà hoàn toàn không phải bồi hoàn.

Công ty S đã xuất các hóa đơn giá trị gia tăng, ra thông báo nộp tiền liên quan đến các khoản nợ nêu trên và gửi đến Công ty V, nhiều lần liên hệ với Công ty V nhằm đưa ra hướng giải quyết. Qua nhiều công văn trao đổi về việc gia hạn thời gian thanh toán tiền thuê đất giữa hai công ty cũng như qua các buổi làm việc trực tiếp giữa đại diện hai công ty về gia hạn thời gian thanh toán tiền thuê đất nhưng Công ty V vẫn không thanh toán tiền như cam kết. Đứng trước việc mất khả năng thanh toán của Công ty V thì Công ty S mới khởi kiện ra Tòa án và có yêu cầu cụ thể như sau:

1. Hủy hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp L số: 68/HDTD/SZL/KD-TT được xác lập ngày 15/01/2008 giữa Công ty S với Công ty V;

2. Buộc Công ty V phải trả lại quyền sử dụng đất diện tích là 31.016,3m² thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 7, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

**Bị đơn Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Kỹ thuật Sài Gòn V do ông Đỗ Đăng D đại diện trình bày:*

Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Kỹ thuật Sài Gòn V được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số: 4103004420 ngày 07/3/2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và Giấy chứng nhận đầu tư số: 47212000316 ngày 22/11/2007 do Ban quản lý các Khu công nghiệp Đ cấp. Ngày 15/01/2008, Công ty V và Công ty S đã ký kết hợp đồng kinh tế về việc thuê lại quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp L theo Hợp đồng số: 68/HDTD/SZL/KD-TT. Toàn bộ nội dung và hình thức của hợp đồng như đại diện Công ty S trình bày là đúng. Sau khi được bàn giao đất, Công ty V đã tiến hành đầu tư, xây dựng cơ sở hạ tầng như: San lấp mặt bằng tổng thể, xây dựng hệ thống tường rào và nhà bảo vệ, hệ thống thoát nước, bản vẽ thiết kế tổng thể. Tổng kinh phí đầu tư khoảng 20.000.000.000 đồng. Công ty V đã thanh toán cho Công ty S được các khoản tiền như sau:

Tiền thuê mặt bằng lần 1: Ngày 21/3/2008, Công ty V đã thanh toán được 5.945.339.552 đồng; ngày 02/8/2010 thanh toán bổ sung tiền thuê mặt bằng lần 1 thêm 2.000.000.000 đồng. Tiền sử dụng đất đến hết năm 2011 là 115.583.364 đồng. Tiền phí quản lý đến hết quý 2 năm 2011 là 428.242.682 đồng. Tổng số tiền Công ty V đã thanh toán cho Công ty S là 8.489.165.598 đồng.

Đối với tất cả yêu cầu của Công ty S, Công ty V không đồng ý vì Công ty V không vi phạm hợp đồng mà do sự kiện bất khả kháng được quy định tại Điều 9 của Hợp đồng 68. Vào năm 2008, xảy ra cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu nên Ngân hàng không cho Công ty V vay vốn đầu tư nên Công ty V không có khả năng trả tiền thuê quyền sử dụng đất; tiền sử dụng đất và phí quản lý như hợp đồng hai bên đã thỏa thuận. Hơn nữa, cổ đông chi phối của Công ty V là Tổng công ty Công nghiệp T phải tái cơ cấu các công ty thành viên (trong đó có Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Kỹ thuật Sài Gòn V) theo Quyết định số: 2108/QĐ-TTg ngày 18/10/2010 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số: 3287/QĐ-BGTVT ngày 21/10/2013 của Bộ trưởng Bộ Giao thông Vận tải.

Công ty V yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 68, đề nghị Công ty S tạo điều kiện thuận lợi cho Công ty V tìm đối tác để sang nhượng lại cơ sở hạ tầng và mặt bằng đã thuê nhằm thu hồi vốn trả nợ cho Công ty S và bù đắp các tổn thất đã đầu tư. Nếu Tòa án có đủ cơ sở hủy Hợp đồng 68 thì đề nghị Công ty Cổ phần S phải trả lại cho Công ty V số tiền đã đầu tư trên đất.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty S bà Trần Thị Hải A trình bày:*

Công ty V đã vi phạm nghiêm trọng Điều 3 Hợp đồng 68 về điều khoản thanh toán, thực tế Công ty V đã mất khả năng thanh toán, không có khả năng để

khai thác đất thuê, việc Công ty V không thanh toán được tiền thuê đất theo thỏa thuận không thuộc trường hợp bất khả kháng. Hợp đồng thuê đất giữa hai bên thỏa thuận bằng Đô la Mỹ nhưng khi thanh toán Công ty V đã thanh toán cho Công ty S bằng Đồng Việt Nam; về hình thức của hợp đồng thuê đất đã được khắc phục, Công ty S đã thực hiện việc đăng ký cho thuê lại quyền sử dụng đất nên Hợp đồng 68 không vô hiệu.

* Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án là đúng pháp luật. Riêng người đại diện hợp pháp của bị đơn không đến Tòa để tham gia tố tụng nên Tòa xét xử vắng mặt đại diện của bị đơn.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty S.

Hủy hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số: 68/HDTD/SZL/KD-TT ngày 15/01/2008 giữa Công ty Cổ phần S với Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Kỹ thuật Sài Gòn V.

Buộc Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Kỹ thuật Sài Gòn V phải trả lại 31.016,3m² đất, thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 7, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai cho Công ty Cổ phần S. Công ty Cổ phần S được sở hữu tài sản trên đất và phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Kỹ thuật Sài Gòn V số tiền 600.400.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đại diện Công ty V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về nội dung: Ngày 15/01/2008, Công ty S đã ký kết hợp đồng kinh tế với Công ty V để cho thuê lại quyền sử dụng đất tại khu công nghiệp L theo Hợp đồng 68. Diện tích đất cho thuê lại là 31.016,3 m², thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 7, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai (lô đất số C.I.III-1); thời hạn thuê đến tháng 10 năm 2053, giá thuê mặt bằng là 35 USD/m² cho toàn bộ thời gian thuê đất, Công ty V có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê lại đất cho Công ty S trong toàn thời gian thuê với giá cho thuê lại đất bao gồm tiền thuê mặt bằng đã có hạ tầng kỹ thuật, tiền sử dụng đất và phí quản lý (các khoản tiền thuê ghi trong hợp đồng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng). Tổng giá trị của hợp đồng là 1.085.570.5 USD. Sau khi ký hợp đồng Công ty V đã đặt cọc 21.000 USD và các bên thỏa thuận phương thức thanh toán như sau:

Đối với tiền thuê mặt bằng: Công ty V phải thanh toán 50% tổng số tiền thuê là 542.785,25 USD, khấu trừ 21.000 USD tiền đặt cọc còn 521.785,25 USD, thanh toán chậm nhất vào ngày 15/02/2008; thanh toán lần 2 là 30% tổng số tiền

thuê là 325.671,15 USD, thanh toán chậm nhất vào ngày 15/8/2008; thanh toán lần 3 là 20% tổng số tiền thuê mặt bằng là 217.114,10 USD thanh toán chậm nhất vào ngày 15/11/2008.

Đối với tiền sử dụng đất: Công ty V phải thanh toán tiền sử dụng đất là 0,05 USD/m²/năm, phương thức thanh toán như sau: Năm 2008 (từ ngày 01/01/2008 đến ngày 31/12/2008) thanh toán số tiền sử dụng đất là 31.016,3 m² x 0,05 USD/m² = 1.550,82 USD, thanh toán trong vòng 10 ngày kể từ ngày 15/01/2008; từ năm 2009 đến hết thời hạn cho thuê, số tiền phải trả mỗi năm là 1.550,82 USD, thanh toán chậm nhất vào ngày 31 tháng 01 hàng năm.

Đối với phí quản lý: Công ty V phải thanh toán phí quản lý là 0,05 USD/m²/quý, cụ thể: Quý đầu tiên (từ ngày 01/01/2008 đến ngày 31/03/2008) số tiền là 31.016,3 m² x 0,05 USD/m²/quý = 1.550,82 USD, thanh toán trong vòng 10 ngày kể từ ngày 15/01/2008; từ quý thứ 2 đến hết thời gian thuê phải thanh toán số tiền là 31.016,3 m² x 0,05 USD/m²/quý = 1.550,82 USD, thanh toán chậm nhất vào ngày 30 của tháng đầu mỗi quý trong năm. Do Công ty V vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Công ty S khởi kiện.

[3] Xét thấy, sau khi cho thuê lại quyền sử dụng đất theo Hợp đồng 68, Công ty S đã giao đất cho Công ty V, Công ty V mới chỉ thanh toán cho Công ty S các khoản tiền như sau:

Tiền thuê mặt bằng lần 1 là 7.945.339.552 đồng bằng 41,87% của hợp đồng, chưa thanh toán tiền thuê mặt bằng lần 2 và lần 3; Tiền sử dụng đất đã trả đến hết năm 2011 là 115.583.364 đồng, còn nợ tiền sử dụng đất năm 2012 đến nay; Tiền phí quản lý đã trả đến hết quý 2 năm 2011 là 482.242.682 đồng, còn nợ quý 3 năm 2011 đến nay. Tại mục 8.2 Điều 8 của Hợp đồng số 68 các bên thỏa thuận nếu sau 06 tháng kể từ thời hạn thanh toán quy định tại Điều 3 của Hợp đồng mà Công ty V vi phạm thì Công ty S có quyền chấm dứt hợp đồng mà không phải bồi thường. Như vậy, từ ngày 03/8/2010 Công ty V đã vi phạm điều khoản thanh toán tại Điều 3 của Hợp đồng 68. Theo quy định tại Điều 709 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “Khi bên thuê chậm trả tiền thuê quyền sử dụng đất theo thỏa thuận thì bên cho thuê có thể gia hạn; nếu hết thời hạn đó mà bên thuê không thực hiện nghĩa vụ thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, yêu cầu bên thuê trả lại quyền sử dụng đất...”. Do vậy, việc Công ty S yêu cầu hủy Hợp đồng 68 ngày 15/01/2008 giữa Công ty S và Công ty V, buộc Công ty V phải trả lại 31.016,3m² đất, thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 7, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai cho Công ty S là có căn cứ.

[3] Việc Công ty V cho rằng không vi phạm hợp đồng mà do điều kiện bất khả kháng về cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu ảnh hưởng đến khả năng vay vốn của công ty để tiếp tục thực hiện dự án, đồng thời công ty đã đầu tư khoảng 20 tỷ đồng vào dự án trên nên đề nghị Công ty S cho Công ty V tìm đối tác để sang nhượng lại mặt bằng nhằm thu hồi vốn. Nhận thấy, sau khi xây dựng hệ thống tường rào, nhà bảo vệ thì đến nay Công ty V vẫn chưa tiến hành xây dựng hệ thống nhà xưởng, trang thiết bị phục vụ cho sản xuất, diện tích đất bỏ hoang không đưa vào sử dụng như Giấy chứng nhận đầu tư và các chi phí đầu tư khác

như Công ty V đã cung cấp. Mặt khác, theo mục 7.3 Điều 7 của Hợp đồng 68 các bên thỏa thuận trong thời gian thực hiện hợp đồng Công ty V không được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê lại khu đất trên nên đề nghị của Công ty V là không có cơ sở để xem xét.

[4] Quá trình thuê diện tích đất trên, qua xem xét thẩm định tại chỗ, xét thấy Công ty V đã xây dựng hàng rào 1 (mặt tiền đường số 1) có chiều dài 211,1md; Hàng rào 2 (giới hạn các mốc 1,2) là 172,12 md ; hàng rào 3 (giới hạn các mốc 2,3) là 162,74md; Hàng rào 4 (giới hạn các mốc 3,4) 157,8 md; Nhà bảo vệ diện tích 26,3m²; trồng 19 cây tràm và 01 cây mít. Theo kết quả của Chứng thư thẩm định giá tài sản số 2506/TĐG-CT ngày 19/10/2016 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đ thì trị giá các tài sản trên là 600.400.000 đồng nên giao cho Công ty S được quyền sở hữu các công trình và các cây trên đất theo Chứng thư thẩm định giá, Công ty S phải thanh toán lại cho Công ty V tổng trị giá tài sản là 600.400.000 đồng.

[5] Đối với việc hợp đồng giao dịch bằng ngoại tệ: Xét thấy, theo điểm b Điều 3 mục I Nghị quyết số 04/2003/NQ-HĐTP ngày 27/5/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định nếu nội dung của hợp đồng kinh tế các bên có thỏa thuận giá cả bằng ngoại tệ nhưng một hoặc các bên không được phép thanh toán bằng ngoại tệ nhưng việc thanh toán bằng Đồng Việt Nam thì Hợp đồng kinh tế không bị coi là vô hiệu. Như vậy, khi ký Hợp đồng 68 giữa Công ty S và Công ty V có thỏa thuận giá cả bằng Đôla Mỹ nhưng khi thanh toán Công ty V đã thanh toán cho Công ty S bằng Đồng Việt Nam nên hợp đồng không vi phạm Điều 22 Pháp lệnh quản lý ngoại hối năm 2005. Ngoài ra ngày 17/11/2015, Công ty S hoàn thành thủ tục về hình thức đã tiến hành đăng ký lại việc cho thuê quyền sử dụng đất cho Công ty V nên Hợp đồng 68 không vi phạm Điều 705 của Bộ luật Dân sự. Do vậy, Hợp đồng 68 ngày 15/01/2008 giữa Công ty S và Công ty V không vô hiệu.

[6] Về phần chi phí tố tụng: Công ty V phải chịu chi phí do đặc, thẩm định giá, xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 19.998.321 đồng, số tiền này Công ty S đã nộp, vì vậy Công ty V phải trả lại cho Công ty S số tiền trên.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Xét thấy yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ vào khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, Lệ phí Tòa án Công ty V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng; Về án phí có giá ngạch Công ty S phải chịu 28.016.000 đồng nhưng được trừ vào 65.681.000 đồng tiền tạm ứng án phí Công ty S đã nộp theo biên lai số 007822 ngày 12/6/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành còn lại 37.665.000 đồng trả lại cho Công ty .

[8] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty S và của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 709 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Pháp lệnh án phí, Lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần S.

2. Hủy hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số: 68/HDTD/SZL/KD-TT ngày 15/01/2008 giữa Công ty Cổ phần S với Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Kỹ thuật Sài Gòn V.

Buộc Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Kỹ thuật Sài Gòn V phải trả lại 31.016,3m² đất, thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 7, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai cho Công ty Cổ phần S. Diện tích đất được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,1 theo Biên vẽ thửa đất Bản đồ địa chính số 424/2018 ngày 16/01/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh L.

Công ty Cổ phần S được sở hữu tài sản trên đất bao gồm: Hàng rào 1 (mặt tiền đường số 1) có chiều dài 211,1m; Hàng rào 2 (giới hạn các mốc 1,2) là 172,12 m; hàng rào 3 (giới hạn các mốc 2,3) là 162,74m; Hàng rào 4 (giới hạn các mốc 3,4) 157,8 m; Nhà bảo vệ diện tích 26,3m²; 19 cây tràm và 01 cây mít. Theo Chứng thư thẩm định giá tài sản số 2506/TĐG-CT ngày 19/10/2016 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đ.

Buộc Công ty Cổ phần S phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Kỹ thuật Sài Gòn V số tiền 600.400.000 đồng (sáu trăm triệu bốn trăm nghìn đồng).

Công ty Cổ phần S liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Kỹ thuật Sài Gòn V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng; Về án phí có giá ngạch Công ty Cổ phần S phải chịu 28.016.000 đồng nhưng được trừ vào 65.681.000 đồng tiền tạm ứng án phí Công ty Cổ phần S đã nộp theo biên lai số 007822 ngày 12/6/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành còn lại 37.665.000 đồng (ba mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn) trả lại cho Công ty Cổ phần S.

6. Về chi phí tố tụng: Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Kỹ thuật V phải trả lại cho Công ty Cổ phần S số tiền 19.998.321 đồng (mười chín triệu chín trăm chín mươi tám nghìn ba trăm hai mươi một đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Đương sự có mặt được làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Riêng đương sự vắng mặt được làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh Đồng Nai;
- VKS huyện Long Thành;
- Thi hành án huyện Long Thành;
- Các đương sự;
- Lưu V.P – H.S;

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

(Đã ký)

Đỗ Thị Nhung

Số:28/2018/QĐ-SCBSBA

Long Thành, ngày 17 tháng 5 năm 2018

**QUYẾT ĐỊNH
SỬA CHỮA, BỔ SUNG BẢN ÁN SƠ THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH**

Căn cứ vào Điều 268 Bộ luật tố tụng dân sự;
Xét cần sửa chữa, bổ sung bản án 05/2018/KDTM-ST ngày 11 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã xét xử sơ thẩm vụ án dân sự về “Tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất”, giữa:

- *Nguyên đơn*: Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn*:

Ông Trần Thái Thoan, sinh năm 1988, địa chỉ: Số 444, đường Phạm Văn Thuận, khu phố 1, phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai là người đại diện theo ủy quyền. (văn bản ủy quyền ngày 25/4/2014).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn*: Bà Trần Thị Hải Anh là Luật sư của Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên An Bình Phương, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: 52/23A, đường Phạm Văn Thuận, khu phố 1, phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Kỹ thuật Sài Gòn Vinashin.

Địa chỉ: Số 6, Trần Huy Liệu, Phường 12, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện hợp pháp của bị đơn*:

Ông Đỗ Đăng Dương, sinh năm 1977, địa chỉ: Số 52/49/17, đường Nguyễn Sỹ Sách, Phường 15, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền. (văn bản ủy quyền ngày 20/01/2016).

QUYẾT ĐỊNH

Sửa chữa, bổ sung bản án số 05/2018/KDTM-ST ngày 11 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành như sau:

Tại dòng thứ 5 từ dưới lên, trang 1 của Bản án đã ghi “người đại diện theo ủy quyền. (văn bản ủy quyền ngày 25/4/2014)”

Nay sửa chữa, bổ sung như sau: “người đại diện theo ủy quyền. (văn bản ủy quyền ngày 25/4/2014)”

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Trần Thị Hải Anh là Luật sư của Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên An Bình Phương, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: 52/23A, đường Phạm Văn Thuận, khu phố 1, phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai”

Nơi nhận:

- TAND T. Đồng Nai;
- VKSND H. Long Thành;
- THA H. Long Thành;
- Các đương sự;
- Lưu.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Đỗ Thị Nhung

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đỗ Thị Nhung

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SỞ THẨM

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Toà án tỉnh ĐN
- VKS
- THA
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ
- Lưu VP

Đỗ Thị Nhung

