

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 15/2020/KDTM-PT

Ngày: 27-7-2020

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thành Dương

Các Thẩm phán:

Bà Đỗ Thị Nhung

Ông Trần Vĩnh Yên

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Huy Công – Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Thanh Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 11/2020/TLPT-KDTM ngày 10 tháng 3 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 42/2019/KDTM-ST ngày 30 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2020/QĐ-PT ngày 16 tháng 5 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 21/2020/QĐ-PT ngày 17/6/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 25/2020/QĐ-PT ngày 14/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn Ô tô T.

Địa chỉ: Khu thương mại A, phường B, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Tấn Ph- Chức vụ: Giám đốc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Hà H - Luật sư Văn phòng luật sư Hà H và cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành Phố Hồ chí Minh

2. Ông Thái Đức L - Luật sư Văn phòng luật sư Hà H và cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành Phố Hồ chí Minh

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đô thị Amata B.

Địa chỉ: Khu công nghiệp L, phường L, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Surakij K, Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Hồng Ng, sinh năm 1979;
Địa chỉ: ấp H, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Thành Nh -
Luật sư Văn phòng luật sư N, thuộc Đoàn Luật sư Thành Phố Hồ chí Minh.

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

1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn thương mại và Dịch vụ P;

Địa chỉ: phường C, quận D, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Văn Ph – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Quốc Kh, sinh năm 1986

Địa chỉ: phường C, quận D, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai;

Địa chỉ: 520 đường Đồng Khởi, phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa,
tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Minh Đ - Giám đốc sở

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Trung D - Phó trưởng phòng
Quy hoạch Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai

3. Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai;

Địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Tiến D - Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Trung D - Phó trưởng phòng
Quy hoạch Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai

- *Người kháng cáo:* bị đơn Công ty Cổ phần Đô thị A.

(Ông Ph, bà Ng, ông Kh, ông Trung D, Luật sư H, Luật sư L, Luật sư Nh -
có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm

Theo đơn khởi kiện ngày 11/10/2018, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 29/10/2009, Công ty trách nhiệm hữu hạn Ô tô T (nay là Công ty trách nhiệm hữu hạn Ô tô P (gọi tắt là Công ty P) và Công ty Cổ phần Đô thị A (gọi tắt là Công ty A) có ký hợp đồng thuê đất. Lúc này Công ty A không có quyền sử dụng đất, chưa xây dựng hạ tầng hoàn chỉnh.

Ngày 28/7/2011, Công ty P và Công ty A ký hợp đồng thuê đất số ACC/TTP001LLA0711 và các phụ lục hợp đồng.

Ngày 16/01/2017, Công ty P và Công ty A ký hợp đồng thuê đất số ACC/TTP001LLA0117 và các phụ lục hợp đồng.

Đối tượng của hợp đồng là lô đất B-04, có diện tích 8.420m², thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Tiền thuê đất là 92.109.453.750 đồng, bao gồm: Chi phí giữ đất và hỗ trợ đầu tư 10.754.802.161 đồng; Phí sử dụng cơ sở hạ tầng cho toàn thời gian thuê 81.534.651.589 đồng; ngoài ra, Công ty A còn thu tiền chi phí về đất hàng năm là 14.500 đồng/m²/năm.

+ Quá trình thực hiện hợp đồng:

Công ty P đã thanh toán cho Công ty A đủ số tiền thuê đất là 92.109.453.750 đồng nhưng Công ty A không hoàn thành nghĩa vụ của mình theo hợp đồng, cụ thể:

- Công ty A không thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty P làm cho Công ty P mất quyền tiếp cận nguồn vốn vay vì không có giấy tờ đất để bảo lãnh cho khoản vay. Do đó, buộc Công ty P phải đi vay nguồn vốn bên ngoài với lãi suất cao hơn so với vay Ngân hàng. Cụ thể, lãi vay là 18.000.000.000đ (Số tiền 90.000.000.000đ x 12%/năm) từ tháng 02 năm 2017 đến tháng 09 năm 2018 là 20 tháng.

Vì vậy, Công ty A phải trả cho Công ty P tiền lãi trên số tiền đã nhận sau 30 ngày theo Điều 4 của hợp đồng thuê đất số ACC/TTP001LLA0117 là 13.362.334.689 đồng.

- Công ty A không làm thủ tục tách thửa theo yêu cầu của Công ty P, vì Công ty P đã thuê đất 50 năm thì Công ty P có quyền và nghĩa vụ sử dụng đất với diện tích đất thuê đã trả tiền theo Điều 6 của hợp đồng.

- Đến nay Công ty A vẫn chưa hoàn tất thủ tục xây dựng cơ sở hạ tầng như cam kết trong hợp đồng. Dù vậy, Công ty A vẫn thu phí quản lý đối với Công ty P từ tháng 01/2010 đến tháng 9/2018 là 2.676.936.153 đồng. Do đó, Công ty A phải trả lại số tiền này cộng với lãi suất sử dụng vốn là 8%/năm cho Công ty P. Khi nào Công ty A hoàn tất hạ tầng thì Công ty P sẽ đóng theo hợp đồng.

- Công ty A không có quyền thu phí về đất vì thực chất là tiền thuê đất thô mà nghĩa vụ của Công ty A phải nộp ngân sách theo hợp đồng thuê giữa Nhà nước và Công ty A, không phải nghĩa vụ của Công ty P. Công ty A đã thu trái pháp luật của Công ty P số tiền 1.395.768.021 đồng. Do đó, Công ty A phải trả lại số tiền này cộng với lãi suất sử dụng vốn là 8%/năm cho Công ty P.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty P thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau:

- Yêu cầu Công ty A phải thực hiện thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty P với đầy đủ các quyền theo quy định của pháp luật;

- Yêu cầu Công ty A làm thủ tục tách thửa theo yêu cầu của Công ty Tấn Đạt Phát;

- Yêu cầu Công ty A phải trả cho Công ty T số tiền thu trái pháp luật như sau:

Về phí quản lý, Công ty P đã thanh toán phí quản lý tính từ ngày 29 tháng 10 năm 2009 đến ngày 24 tháng 10 năm 2019 là 3.426.463.503 đồng; tính lãi cho khoản này là 1.087.163.943 đồng (8%/năm); tổng cộng là 4.513.627.446 đồng.

Công ty P đã trả số tiền lãi 4.125.661.527 đồng cho Công ty A.

- Tuyên vô hiệu đối với Điều 3.1.c của Hợp đồng thuê đất số ACC/TTP001LLA0117 ngày 16 tháng 01 năm 2017; Buộc Công ty A không được thu tiếp chi phí về đất đối với P trong suốt thời hạn thuê từ năm 2021 đến năm 2057.

Bị đơn Công ty cổ phần đô thị A trình bày:

Về giao dịch đất giữa Công ty A và Công ty P:

Công ty A là chủ đầu tư dự án Khu thương mại, dịch vụ và nhà ở của Khu công nghiệp A tọa lạc tại phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Với chức năng đầu tư xây dựng khu thương mại, dịch vụ và nhà ở để bán và cho thuê lại đất gắn liền với đầu tư hạ tầng hoàn chỉnh.

Tháng 9 năm 2009, Công ty A có tiếp nhận đơn đặt chỗ của ông P để đăng ký thuê lô đất số B-04 trong khu thương mại làm địa điểm thành lập Công ty P (trước đây là Công ty ô tô T).

Ngày 29 tháng 10 năm 2009, Công ty A và Công ty P chính thức ký Hợp đồng thuê đất số ACC/TTP001LLA1009. Do tại thời điểm này, khu đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng thuê đất chưa được các bên công chứng.

Ngày 02 tháng 02 năm 2009, Công ty A bàn giao đất trên thực địa cho Công ty P để tiến hành xây dựng nhà, xưởng.

Ngày 27 tháng 4 năm 2011, Công ty A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất trên, nên ngày 28/7/2011 Công ty A và Công ty P cùng ký lại hợp đồng thuê đất số ACC/TTP001LLA0711, có công chứng tại Văn phòng công chứng L.

Do trong thời gian này cả phía nhà nước, Công ty A và phía khách thuê đất có sự nhầm lẫn về quy chế đất đai dành cho khu thương mại nằm ngoài ranh khu công nghiệp, nên phát sinh một số bất đồng; Ngày 22 tháng 12 năm 2016, Công ty A được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE837453 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 39, với hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả

thời gian thuê; Ngày 16 tháng 01 năm 2017, Công ty A và Công ty P ký lại hợp đồng thuê đất số ACC/TDP001LLA0117;

Theo thỏa thuận tại Điều 15.2 của hợp đồng ngày 16/01/2017 thì hợp đồng số ACC/TDP001LLA0117 có giá trị thay thế tất cả các hợp đồng và phụ lục, ghi nhớ trước đây; Như vậy, hiện nay quan hệ thuê tài sản giữa các bên được điều chỉnh bởi hợp đồng ký ngày 16 tháng 01 năm 2017; Do đó, tất cả các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch tài sản của các bên cần căn cứ vào hợp đồng cuối cùng này.

Ý kiến của Công ty A đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty P:

- Yêu cầu Công ty A phải thực hiện thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty P với đầy đủ các quyền theo quy định của pháp luật:

Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 39 là tài sản của Công ty A hình thành từ việc nhà nước cho thuê đất đã thanh toán 01 lần cho cả thời gian thuê; Với chức năng cung cấp “thương mại, dịch vụ, nhà ở cho Khu công nghiệp A” thì Công ty A chỉ có thể cho Công ty P thuê lại quyền sử dụng đất này để kinh doanh dịch vụ theo quy định;

Khi thuê lại quyền sử dụng đất, bên thuê có các quyền quy định tại khoản 5 Điều 179 Luật đất đai và các Điều 26, 44, 45 Luật kinh doanh bất động sản; Theo các quy định này thì bên thuê lại quyền sử dụng đất không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuê lại; Điều này được quy định cụ thể hóa tại khoản 3, Điều 19 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013, xác định bên thuê lại không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất thuê lại;

Tại Điều 4 của Hợp đồng thuê đất số ACC/TDP001LLA0117 có quy định: “Bên cho thuê đồng ý thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên thuê trong vòng 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước”; Có nghĩa là Công ty A thực hiện thủ tục để bên thuê được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành; Thực tế, đến ngày 22 tháng 02 năm 2017, Công ty P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 068964;

Như vậy, phía Công ty A đã hoàn thành trách nhiệm theo quy định tại Điều 4 của hợp đồng; Việc Công ty P yêu cầu phải được công nhận cả quyền sử dụng đất thuê lại là không phù hợp quy định pháp luật và nằm ngoài chức năng của Công ty A; Do hiện nay, nhà nước sử dụng chung 01 mẫu giấy chứng nhận với tên gọi “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”, nên đã tạo sự nhầm lẫn về cách hiểu giữa các bên, trong đó về phía Công ty P cho rằng giấy chứng nhận phải bao gồm luôn việc công nhận quyền sử dụng đất thuê lại của Công ty A là cách hiểu không phù hợp với quy định về thuê lại đất;

Một lần nữa, Công ty A xác định nghĩa vụ thực hiện thủ tục để bên thuê được cấp giấy chứng nhận phù hợp với quy định pháp luật đã được Công ty A thực hiện xong thông qua việc Công ty P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 068964.

Việc này một lần nữa còn được khẳng định bằng xác nhận của Công ty P tại biên bản làm việc giữa hai bên ngày 28 tháng 4 năm 2017, khi Công ty P xác nhận rằng: “Giấy chứng nhận số CG 068964 đã được cấp đúng quy định pháp luật” và Công ty A không chuyển giao lô đất như đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tại văn bản ngày 30 tháng 3 năm 2017;

Do đó, không có cơ sở buộc Công ty A phải thực hiện yêu cầu này của Công ty P.

2/ Yêu cầu Công ty A làm thủ tục tách thửa theo yêu cầu của Công ty P:

Theo quy định tại các Điều 5, 6 của Hợp đồng thuê đất số ACC/TDP001LLA0117, không quy định việc bên cho thuê phải có nghĩa vụ tách thửa đất đang cho thuê theo yêu cầu của bên thuê;

Nếu hiện nay bên thuê có nhu cầu tách thửa đất để phục vụ cho nhu cầu phát triển kinh doanh của mình thì có thể đề xuất Công ty A hỗ trợ về mặt thủ tục, chi phí phát sinh do Công ty P phải chịu.

3/ Yêu cầu Công ty A phải trả cho Công ty P số tiền thu trái pháp luật về phí quản lý, mà Công ty P đã thanh toán phí quản lý tính từ ngày 29 tháng 10 năm 2009 đến ngày 24 tháng 10 năm 2019 là 3.426.463.503 đồng; tính lãi cho khoản này là 1.087.163.943 đồng (8%/năm); tổng cộng là 4.513.627.446 đồng. Công ty A phải trả số tiền lãi 4.125.661.527 đồng cho Công ty P.

Yêu cầu này là không có cơ sở chấp nhận, vì số tiền Công ty P thanh toán cho Công ty A là để thuê lại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 39 cho thời hạn thuê 50 năm; Công ty P đã nhận đất, đã khai thác, sử dụng hạ tầng và hưởng lợi từ quyền sử dụng đất do Công ty A đầu tư trong 10 năm qua; Do đó, Công ty A không chấp nhận yêu cầu này.

4/Tuyên hủy Điều 3.1.c của Hợp đồng liên quan đến chi phí về đất vì có nội dung trái pháp luật. Buộc Công ty A không được thu tiếp chi phí về đất đối với P trong suốt thời hạn thuê từ năm 2021 đến năm 2057.

Về việc này, Công ty A thấy rằng tại Điều 3 của Hợp đồng quy định về tiền thuê và phương thức thanh toán, trong đó cơ cấu tiền thuê được tạo thành từ các khoản: Phí giữ chỗ và phí dịch vụ hỗ trợ đầu tư – phí sử dụng hạ tầng cho toàn thời hạn – chi phí về đất; Ở đây, Công ty A không tự ý đặt ra khoản thuế, phí gì ngoài quy định của pháp luật; mà đơn giá thuê trên được tạo từ các chi phí thành phần đã được bên thuê cân nhắc, thương thảo và hiểu rất rõ; Do đó, khoản chi phí về đất trong đơn giá thuê là một thỏa thuận hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật; Đây là số tiền mà bên thuê phải chịu trách nhiệm thanh toán đối với bên cho thuê.

Từ các phân tích trên, Công ty A không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty trách nhiệm hữu hạn T trình bày:

Công ty T có ký một hợp đồng mua bán tài sản công ty ngày 01/01/2018 với Công ty P. Giá trị của hợp đồng chưa thuế là 116.500.000.000 đồng (Một trăm mười sáu tỷ năm trăm triệu đồng). Tính đến hiện tại, Công ty T đã thanh toán tổng số tiền 81.500.000.000 đồng (Tám mươi một tỷ năm trăm triệu đồng), còn lại 35.000.000.000 đồng chưa tính thuế VAT. Hiện Công ty T đang phải trả tiền lãi cho Công ty P trên số tiền còn lại nêu trên.

Ý kiến của Công ty T liên quan tới vụ kiện như sau: Đề nghị được làm thủ tục tách thửa và ký hợp đồng trực tiếp với Công ty A đối với phần diện tích mà Công ty mua từ Công ty P; Được giải quyết cấp các giấy tờ liên quan đến đất phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành để Công ty sớm ổn định việc vận hành hoạt động của công ty.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai trình bày:

Về nội dung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ngày 18 tháng 3 năm 2008, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 818/QĐ-UBND về việc cho Công ty trách nhiệm hữu hạn A (Việt Nam) thuê đất để sử dụng vào mục đích xây dựng khu thương mại, dịch vụ và nhà ở A tại phường L, thành phố B; với hình thức nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền UBND tỉnh ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 174690, ngày 27 tháng 4 năm 2011 với diện tích 8.420,0m² tại thửa đất số 12, tờ bản đồ địa chính số 39 phường L, thành phố B; Mục đích sử dụng đất: đất cơ sở sản xuất, kinh doanh; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

Ngày 10 tháng 11 năm 2010, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 2954/QĐ-UBND về việc điều chỉnh tên chủ đầu tư và hình thức sử dụng đất ghi tại Quyết định số 818/QĐ-UBND ngày 18/3/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh. Theo đó, tên chủ đầu tư Công ty trách nhiệm hữu hạn A (Việt Nam) đổi thành Công ty Cổ phần Đô thị A Biên Hòa và điều chỉnh hình thức sử dụng đất đối với diện tích 8.300,0 m² đất khu thương mại, dịch vụ từ Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm sang Nhà nước cho thuê đất trả tiền cho cả thời gian thuê.

Công ty Cổ phần Đô thị A Biên Hòa đã lập thủ tục cho Công ty trách nhiệm hữu hạn ô tô P thuê lại quyền sử dụng đất, diện tích 8.420,0m² theo Hợp đồng thuê đất số ACC/TTP001LLA0711 ngày 28/7/2011 và được Văn phòng Công chứng Lê Tâm chứng thực ngày 29/7/2011 và được Sở Tài nguyên và Môi trường ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG788168, ngày 12/10/2011.

Căn cứ Điểm b Khoản 2 Điều 174 của Luật Đất đai năm 2013, Công ty Cổ phần Đô thị A Biên Hòa đã nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất thì có quyền cho thuê lại quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 99 của Luật Đất đai năm 2013 thì trường hợp thuê lại quyền sử dụng đất ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp không có quy định người thuê lại quyền sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua rà soát hồ sơ, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty trách nhiệm hữu hạn ô tô P chưa phù hợp với quy định; do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đã ký Quyết định số 1820/QĐ-STNMT ngày 08 tháng 12 năm 2015 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 788168, ngày 12 tháng 10 năm 2011 đã cấp cho Công ty trách nhiệm hữu hạn ô tô P (nay là Công ty trách nhiệm hữu hạn Ô tô P).

Ngày 16 tháng 01 năm 2017, Công ty Cổ phần Đô thị A và Công ty trách nhiệm hữu hạn Ô tô P đã ký lại Hợp đồng thuê đất số ACC/TDP001LLA0117, theo đó tại Khoản 4 của Hợp đồng, Công ty Cổ phần Đô thị A đã đồng ý thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Ô tô P.

Căn cứ theo Điều 99, Luật Đất đai năm 2013, Sở Tài nguyên và Môi trường đã ký cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình trên đất số CG 068964 ngày 22/02/2017 cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Ô tô P; phần diện tích đất Công ty trách nhiệm hữu hạn ô tô P thuê lại của Công ty Cổ phần Đô thị A Biên Hòa không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi vào phần ghi chú trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc Công ty P nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích 8.420,0m² mà Công ty A cho Công ty P thuê lại quyền sử dụng đất tại phường L, thành phố BH là chưa có cơ sở xem xét.

** Phương án đề xuất xử lý:*

Đề tháo gỡ vướng mắc, tạo điều kiện cho doanh nghiệp hoạt động theo văn bản số 01/2017/HC ngày 14 tháng 2 năm 2017 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Ô tô P; ngày 02 tháng 3 năm 2017, Ủy ban nhân dân tỉnh đã có văn bản số 2001/UBND-CNN và ngày 10 tháng 3 năm 2017, Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản số 2081/UBND-CNN chỉ đạo tham mưu xử lý kiến nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuê lại tại Khu thương mại A. Theo đó, ngày 21 tháng 3 năm 2017, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản số 1512/STNMT-CCQLĐĐ và ngày 30 tháng 3 năm 2017, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản số 1642/STNMT-CCQLĐĐ về việc xử lý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty Ô tô P tại Khu thương mại A; theo đó Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị:

“1. Công ty Cổ phần Đô thị A Biên Hòa ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty trách nhiệm hữu hạn ô tô P (thay cho Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất), trên cơ sở đó Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh lập thủ tục thu hồi đất đã cho Công ty Cổ phần Đô thị

A Biên Hòa thuê và cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Ô tô P thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Ô tô P.

2. Trường hợp Công ty Cổ phần Đô thị A Biên Hòa không thống nhất ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty trách nhiệm hữu hạn ô tô P, Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn xử lý trường hợp này.”

Ngày 22 tháng 6 năm 2017, Ủy ban nhân dân tỉnh đã có văn bản số 5983/UBND-CNN về việc xin ý kiến hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức kinh tế thuê lại quyền sử dụng đất. Ngày 08 tháng 11 năm 2017, Bộ Tài nguyên và Môi trường có văn bản số 6033/BTNMT-TCQLĐĐ phúc đáp Ủy ban nhân dân tỉnh. Theo ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì việc Công ty Cổ phần Đô thị A Biên Hòa cho Công ty trách nhiệm hữu hạn ô tô P thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là đúng quy định pháp luật hiện hành. Theo quy định tại khoản 3, Điều 19 của Nghị Định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai thì Công ty trách nhiệm hữu hạn ô tô P không thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Trên cơ sở đó, ngày 18 tháng 01 năm 2018, Ủy ban nhân dân tỉnh đã có văn bản số 560/UBND-CNN trả lời kiến nghị của Công ty trách nhiệm hữu hạn Ô tô P.

Tiếp đến, ngày 24 tháng 4 năm 2018, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư - Trưởng Ban đồng hành hỗ trợ doanh nghiệp tỉnh Đồng Nai đã tổ chức buổi làm việc với Lãnh đạo của 02 Công ty. Tại buổi làm việc hai bên đã thống nhất gặp nhau để thương lượng về chủ trương chuyển nhượng một phần dự án nêu trên (đính kèm báo cáo thay Biên bản cuộc họp số 03/BC-BHĐHTDN ngày 26 tháng 4 năm 2018 của ban đồng hành hỗ trợ doanh nghiệp). Ngày 02 tháng 7 năm 2018, Công ty AMATA có Văn bản số 119/CV-Sales trả lời Công ty P về điều kiện chuyển nhượng cụ thể của Công ty A, giá chuyển nhượng và chi phí liên quan. Tuy nhiên, Công ty trách nhiệm hữu hạn Ô tô P không đồng ý về điều kiện chuyển nhượng của Công ty A, tiếp tục khiếu nại đến cơ quan chức năng.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 42/2019/KDTM-ST ngày 30/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn Ô tô P về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” với Công ty Cổ phần Đô thị A Biên Hòa.

Buộc Công ty Cổ phần Đô thị A Biên Hòa phải thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Ô tô P với đầy đủ các quyền theo quy định của pháp luật.

Buộc Công ty Cổ phần Đô thị A Biên Hòa liên hệ Cơ quan Nhà nước làm thủ tục tách thửa của Hợp đồng thuê đất số ACC/TTP001LLA0117 ngày 16 tháng 01 năm 2017, theo yêu cầu của Công ty trách nhiệm hữu hạn Ô tô P.

Buộc Công ty Cổ phần Đô thị A Biên Hòa trả lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Ô tô P số tiền là 8.639.288.973 đồng.

Tuyên vô hiệu đối với Điều 3.1.c của Hợp đồng thuê đất số ACC/TTP001LLA0117 ngày 16 tháng 01 năm 2017; Buộc Công ty A không được thu tiếp chi phí về đất đối với P trong suốt thời hạn thuê từ năm 2021 đến năm 2057.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 10 tháng 01 năm 2020 bị đơn Công ty Cổ phần đô thị A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 42/2019/KDTM – ST ngày 30/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

Quan điểm của Luật sư Hà H người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: bị đơn kháng cáo cho rằng Tòa án sơ thẩm vi phạm tố tụng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vượt quá yêu cầu khởi kiện là không có căn cứ. Bản chất của việc thay đổi một phần nội dung yêu cầu đều được Tòa án sơ thẩm thụ lý từ đầu.

Về nội dung: Bị đơn cho rằng bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng việc áp dụng pháp luật, chuyển bản chất quan hệ của các bên từ thuê thành chuyển nhượng tài sản là không có căn cứ bởi: Xuyên suốt quá trình kể từ năm 2009 ký hợp đồng thuê đất cho đến khi khởi kiện, rút đơn đề thỏa thuận, đến năm 2017 hợp đồng mới được ký kết cũng thể hiện rõ ràng: “ Bên cho thuê đồng ý thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bên thuê...”. Khi nguyên đơn thuê đất để đầu tư xây dựng cơ sở kinh doanh và trả tiền thuê đất hàng trăm tỷ đồng thì nguyên đơn hiểu rằng mình phải được cấp giấy chứng nhận cho phần diện tích thuê thời hạn 50 năm với tên gọi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, theo đúng bản chất hợp đồng là nguyên đơn thuê lại đất đã có hạ tầng hoàn chỉnh. Bị đơn cố ý đánh tráo khái niệm và có lỗi khi gây nhầm lẫn, không thông tin hết về phạm vi thẩm quyền bị đơn được thuê đất. Biên bản làm việc giữa hai bên ngày 28/4/2017 thể hiện thỏa thuận giữa 2 bên trong quá trình giải quyết tranh chấp nguyên đơn không có nhu cầu nhận chuyển nhượng tài sản.

Bị đơn cho rằng mình đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình đối với Nhà nước và đối với nguyên đơn theo các cam kết tại Hợp đồng là không đúng; bị đơn đã thu tiền của nguyên đơn 55.109.890.000đ nhưng đến thời điểm này bị đơn vẫn chưa hoàn tất cơ sở hạ tầng theo cam kết với khách hàng và với nhà nước. Vẫn chưa thực hiện thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận QSDĐ và thủ tục tách thửa đất cho nguyên đơn như cam kết. Nghĩa vụ với Nhà nước bị đơn cũng chưa hoàn thành thể hiện rõ trong các quy định của UBND tỉnh về phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 khu thương mại - dịch vụ và nhà ở của KCN A. Bị

đơn vi phạm Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 111, 160 Luật đất đai 2003, Điều 33, 98 Nghị định 181/2004/NĐ-CP, Điều 175 Luật đất đai 2013 và Điều 4 Hợp đồng thuê đất giữa bị đơn và UBND tỉnh. Ngoài ra theo yêu cầu của Tòa cấp sơ thẩm thì bị đơn cũng không cung cấp đầy đủ tài liệu chứng cứ.

Bị đơn cho rằng: Hai bên đã giải quyết toàn bộ mâu thuẫn, khiếu nại bằng hợp đồng thuê đất ngày 16/01/2017, Tòa sơ thẩm buộc bị đơn trả các khoản thanh toán đã được hai bên tự nguyện xác nhận và giao kết theo hợp đồng năm 2017 là không tôn trọng giá trị pháp lý của giao dịch dân sự là không có căn cứ; vì Điều 2 và Điều 3 Bộ luật Dân sự quy định tôn trọng bảo vệ và bảo đảm quyền dân sự trên cơ sở không vi phạm pháp luật và trái đạo đức xã hội, các khoản thu mà bị đơn thu là trái với quy định của pháp luật

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm

Quan điểm của Luật sư Thái Đức L, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm:

Đồng ý với quan điểm của Luật sư Hà H và bổ sung thêm một số nội dung cụ thể như sau: Bị đơn cho rằng Tòa án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng liên quan đến các yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết sáu yêu cầu, sau đó nguyên đơn thay đổi ba yêu cầu với số tiền thay đổi thấp hơn yêu cầu ban đầu, căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là đúng quy định. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn thực hiện thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho Nguyên đơn là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật và thỏa thuận giữa các bên, dù hình thức hay tên gọi của hợp đồng mà hai bên đã ký là như thế nào thì cũng cần căn cứ vào ý chí của hai bên và bản chất của giao dịch, nghĩa vụ của nguyên đơn đã hoàn thành để áp dụng pháp luật phù hợp. Bị đơn cho rằng Tòa sơ thẩm không xem xét chứng cứ một khách quan, toàn diện, chưa thu thập đầy đủ chứng cứ là không đúng. Ngoài ra đối với nội dung liên quan đến phí quản lý; bị đơn muốn kinh doanh, thu tiền, thu chi phí thì phải hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật nhưng bị đơn chưa thực hiện theo cam kết với khách hàng lại thu các khoản phí này điều này được chứng minh bằng các văn bản 4226/STNMT-QH ngày 03/6/2020 của Sở tài nguyên môi trường và Văn bản số 7166/UBND-KTN của UBND tỉnh. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Luật sư Phan Thành Nh, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm:

Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng cụ thể là: Nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa sơ thẩm đòi lại 4.125.661.527 đồng số tiền lãi mà bị đơn đã thu là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu theo Điều 244 Bộ luật dân sự, đồng thời đã hết thời hiệu khởi kiện theo Điều 429 Bộ luật dân sự, mặt khác trên thực tế nguyên đơn có quyền thu tiền lãi

của bị đơn trên cơ sở hợp đồng hai bên đã ký. Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tăng số tiền phí quản lý so với khởi kiện ban đầu là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Tòa án sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ là bảng kê chi tiết phí quản lý mà nguyên đơn đã đóng cho bị đơn từ ngày 29/10/2009 đến 24/01/2010 và từ ngày 25/9/2018 đến ngày 24/10/2019 nhưng Tòa sơ thẩm lại buộc bị đơn trả phí cho nguyên đơn giai đoạn này. Tại phiên sơ thẩm nguyên đơn rút ba yêu cầu khởi kiện nhưng Tòa sơ thẩm không đình chỉ đối với các yêu cầu này

Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng sai pháp luật khi tuyên buộc bị đơn thực hiện thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn với đầy đủ các quyền theo quy định của pháp luật là trái với Điều 99 Luật đất đai 2013, Điều 19 Nghị định 43/2014 và Văn bản số 6033/BTNMT-TCQLĐ ngày 08/11/2017 cùng với ý kiến của đại diện Ủy ban nhân dân tỉnh.

Đối với nội dung bản án: Tòa sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng cho thuê nên phải dựa vào thỏa thuận của các bên khi ký Hợp đồng và các phụ lục hợp đồng để xem xét quyền và nghĩa vụ các bên; Đối với phí quản lý Tòa sơ thẩm buộc bị đơn trả cho nguyên đơn phí quản lý là không đúng gây thiệt hại đến quyền và lợi ích của bị đơn, không phù hợp với thỏa thuận của các bên, trái với xác nhận của nguyên đơn tại Biên bản họp ngày 28/4/2017; Về tiền lãi của phí sử dụng hạ tầng trong suốt thời hạn thuê, nguyên đơn không tranh chấp nhưng tại phiên tòa sơ thẩm bổ sung yêu cầu đòi lại tiền lãi Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này là không đúng do yêu cầu này vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu và nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phải chịu tiền lãi do chậm thanh toán; Về chi phí về đất, Tòa sơ thẩm xác định trách nhiệm trả tiền thuê đất là của bị đơn, tuyên vô hiệu đối với Điều 3.1c của hợp đồng ACC/TDP001LLA0117 ngày 16/01/2017 và buộc bị đơn không được thu tiếp tiền thuê đất với nguyên đơn từ năm 2021 đến 2057 là không đúng với quy định tại Điều 472 Bộ luật dân sự đồng thời chưa xét đầy đủ các quyền của bị đơn trong mối quan hệ bình đẳng với nguyên đơn trong thực hiện Hợp đồng 2017

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ về Tòa sơ thẩm giải quyết lại, nếu Tòa cấp phúc thẩm khác phục được những sai sót của Tòa sơ thẩm đề nghị Tòa án sửa bản án theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung:

- Liên quan đến việc buộc công ty A phải thực hiện thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty P với đầy đủ các quyền theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn Công ty P khẳng định ngoài những quyền và nghĩa vụ mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng, Công ty P không yêu cầu thêm bất cứ quyền lợi nào khác. Xét thấy việc Công ty A cho Công ty P thuê lại QSDĐ đến năm 2057 thì Công ty A cũng không còn quyền sử dụng đối với diện tích đất này, việc Công ty P thuê quyền sử dụng đất đến năm 2057 và việc Công ty P nhận chuyển nhượng QSDĐ đến năm 2057 không làm thay đổi quyền và nghĩa vụ của Công ty P chỉ là thay đổi tên gọi của Hợp đồng mà các bên ký kết. Do đó, để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho Công ty P theo tinh thần hỗ trợ doanh nghiệp, cam kết của Công ty A đối với Công ty P và thỏa thuận của các đương sự xuyên suốt trong quá trình giao kết Hợp đồng thì cần phải buộc Công ty A ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho Công ty P để Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai có cơ sở cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho Công ty P.

Bản án sơ thẩm buộc Công ty A phải thực hiện thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty P với đầy đủ các quyền theo quy định của pháp luật là có căn cứ, tuy nhiên chưa đầy đủ căn cứ về cách tuyên đối với yêu cầu này. Kháng cáo của bị đơn Công ty A không có cơ sở nên không được chấp nhận.

- Buộc Công ty A làm thủ tục tách thửa theo yêu cầu của Công ty P:

Mặc dù Hợp đồng thuê đất số ACC/TDP001LLA0117 không quy định việc bên cho thuê phải có nghĩa vụ tách thửa đất đang cho thuê theo yêu cầu của bên thuê, tuy nhiên theo quy định tại các Điều 5, 6 của Hợp đồng thuê đất số ACC/TDP001LLA0117 thì các bên thỏa thuận việc sau khi bên thuê hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất và các loại phí bên thuê có thể được chuyển nhượng toàn bộ hoặc 1 phần lô đất đã thuê. Việc Công ty P hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Công ty A nên có quyền chuyển nhượng 1 phần lô đất trên là có cơ sở.

Bản thân Công ty P cũng đã có đơn đề nghị tách thửa đất số 12, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường Long Bình thành 2 thửa gửi Công ty A nên Công ty A có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để Công ty P được tách thửa theo quy định,

Mặt khác tại phiên tòa đại diện Công ty A xác định: bên thuê có nhu cầu tách thửa đất để phục vụ cho nhu cầu phát triển kinh doanh của mình thì có thể đề xuất Công ty A hỗ trợ về mặt thủ tục, chi phí phát sinh do Công ty P phải chịu. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc Công ty A liên hệ cơ quan nhà nước làm thủ tục tách thửa theo yêu cầu của Công ty P là có cơ sở. Kháng cáo của Công ty A không có cơ sở nên không được chấp nhận.

- Buộc Công ty A phải trả cho Công ty P số tiền thu trái pháp luật về phí quản lý, mà Công ty P đã thanh toán phí quản lý tính từ ngày 29 tháng 10 năm 2009 đến ngày 24 tháng 10 năm 2019 là 3.426.463.503 đồng; tính lãi cho khoản này là 1.087.163.943 đồng (8%/năm); tổng cộng là 4.513.627.446 đồng. Công ty A phải trả số tiền lãi 4.125.661.527 đồng cho Công ty P.

Công ty A chưa hoàn thiện việc xây dựng cơ sở hạ tầng đối với khu thương mại nhưng đã tiến hành thu phí quản lý của Công ty P trong khoảng thời gian dài từ ngày 29/10/2009 đến ngày 24/10/2019 với số tiền 3.426.463.503 đồng là vi phạm Điều 20, Điều 42 Luật Kinh doanh bất động sản, vi phạm khoản 1 Điều 111 Luật đất đai 2013. Việc P cho rằng khi nào Công ty A hoàn tất hạ tầng thì Công ty P sẽ đóng theo hợp đồng là có cơ sở.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng phía Công ty P chậm thanh toán tiền thuê đất cho Công ty A nên Công ty A đã thu của Công ty P số tiền lãi 4.125.661.527 đồng nên việc Công ty P yêu cầu Công ty A phải trả lại khoản tiền phí quản lý và khoản tiền lãi tổng số tiền 8.639.288.973 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Việc Công ty A cho rằng Bản án sơ thẩm tuyên buộc Công ty A phải trả số tiền lãi 4.125.661.527 đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu là không có cơ sở bởi lẽ trong đơn khởi kiện ngày 3/10/2018 phía Công ty P không yêu cầu khoản tiền lãi này, tuy nhiên vào ngày 14/1/2019 P có đơn khởi kiện bổ sung cho yêu cầu này và trong suốt quá trình Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ kiện Công ty P đã rút khoản lãi hơn 13 tỷ đồng, bổ sung thêm yêu cầu trả khoản lãi trên là có cơ sở. Kháng cáo của Công ty A không có cơ sở nên không được chấp nhận.

- Đối với việc Tuyên hủy Điều 3.1.c của Hợp đồng liên quan đến chi phí về đất vì có nội dung trái pháp luật. Buộc Công ty A không được thu tiếp chi phí về đất đối với P trong suốt thời hạn thuê từ năm 2021 đến năm 2057.

Công ty A thuê đất của nhà nước trả tiền hàng năm với giá thuê là 14.500 đ/m², mục đích thuê là xây dựng khu thương mại và đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 174690 ngày 27/4/2011. Căn cứ theo quy định tại điểm e, khoản 1 Điều 35 Luật Đất đai 2003 thì Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm và theo quy định tại Điều 170 Luật đất đai thì nghĩa vụ trả tiền thuê đất hàng năm cho nhà nước thuộc về Công ty A.

Mặt khác, theo giấy đề nghị giảm tiền thuê đất ngày 23/8/2013 của Công ty A nên Cục Thuế tỉnh Đồng Nai mới có quyết định số 52/QĐ-CT ngày 30/12/2013 về việc giảm tiền thuê đất cho Công ty A đối với diện tích 153.990,8 m² (bao gồm cả diện tích cho Công ty P thuê với số tiền giảm là 11.452.967.375 đồng. Trên cơ sở này Công ty A mới thỏa thuận và miễn cho Công ty P nộp tiền chi phí về đất trong thời gian từ tháng 1/2014 đến tháng 12/2016.

Như vậy, Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai căn cứ trên Hợp đồng thuê đất giữa Sở Tài nguyên và Môi trường với Công ty A để yêu cầu Công ty A thực hiện

nghĩa vụ về đất đối với nhà nước và là đối tượng được Nhà nước giảm chi phí về thuế chứ không phải buộc Công ty P thực hiện nghĩa vụ này với Nhà nước.

Việc Công ty A quy định doanh nghiệp thuê lại đất phải trả tiền thuê đất hàng năm và thay đổi theo từng 5 năm cũng như việc Công ty A cho rằng khoản chi phí về đất trong đơn giá thuê là một thỏa thuận hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật; Đây là số tiền mà bên thuê phải chịu trách nhiệm thanh toán đối với bên cho thuê là trái với quy định của pháp luật vi phạm Điều 170 Luật đất đai, Điều 42 Luật Kinh doanh bất động sản.

Theo Điều 3.1.c của Hợp đồng thuê đất ngày 16/1/2017 thì: từ tháng 2/2010 đến tháng 12/2013 Công ty P đã thanh toán cho Công ty A tổng số tiền 894.477.020 đồng tiền phí đất thô. Hiện nay Công ty P đã đóng tiền thuê đất cho cả thời gian thuê nên Công ty A không được quyền thu tiếp các chi phí về đất đối với Công ty P trong suốt thời gian thuê.

Bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu đối với Điều 3.1.c của Hợp đồng thuê đất ACC/TTP001LLA0117 ngày 16/1/2017 và buộc Công ty A không được thu tiếp chi phí về đất đối với P trong suốt thời hạn thuê từ năm 2021 đến năm 2057 là đúng quy định của pháp luật.

Việc Công ty A cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng trong việc áp dụng pháp luật, thu thập chứng cứ không đầy đủ là không có cơ sở bởi lẽ: trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, Tòa án có yêu cầu bị đơn cung cấp các chứng cứ, trả lời các câu hỏi của Hội đồng xét xử liên quan đến quá trình các bên ký kết Hợp đồng từ năm 2009 đến năm 2017 nhưng phía bị đơn từ chối trả lời nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm về cách tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định, đã thực hiện đầy đủ thủ tục kháng cáo theo quy định pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Quan hệ pháp luật và tư cách đương sự Tòa án sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[2] Xét về ý chí của các bên khi tham gia giao dịch, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 07/10/2009, Công ty cổ phần Đô Thị A (Sau đây gọi tắt là Công ty A) lập bảng chào giá gửi cho ông P – Giám đốc Công ty TNHH Ô tô P (Sau đây gọi tắt là Công ty P) để các bên làm thủ tục thuê Quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nằm trong khu thương mại của A. Nội dung bảng chào giá có liệt kê chi tiết tại phần báo giá hai nội dung là báo giá đất và báo giá sử dụng một số dịch vụ chung tại khu thương mại. Theo đó tiền thuê đất là 4.400.000USD và phí một số dịch vụ được tính trên 01 (một) m². Công ty P đã đồng ý với bảng chào giá này.

[3] Ngày 29/10/2009, hai công ty chính thức ký kết hợp đồng thuê đất số ACC/TPA001LLA1009 tiến hành thực hiện giao dịch. Nội dung của hợp đồng thể hiện diện tích đất thuê là đất trống, chưa có công trình xây dựng nào, đồng thời thể hiện ý chí của bên cho thuê và bên thuê tại các Điều 4, 5, 6 của hợp đồng là: Thứ nhất, Bên cho thuê là Công ty A giao toàn quyền quản lý, định đoạt diện tích đất cho thuê cho Công ty P. Thứ hai, bên thuê phải trả chi phí dịch vụ khi sử dụng chung cơ sở hạ tầng khác trong khu thương mại của A.

[4] Tuy nhiên, khi các bên ký hợp đồng thuê, bố cục của hợp đồng và nội dung các điều khoản của hợp đồng đã không tách bạch phần chi phí giá trị đất và phần chi phí dịch vụ một cách rõ ràng khiến cho việc giải thích hợp đồng gặp nhiều khó khăn khi xảy ra tranh chấp. Tuy nhiên, khi ký hai phụ lục hợp đồng kèm theo thì hai Công ty đã tách bạch rất rõ ràng các khoản chi phí về đất và chi phí quản lý, phí dịch vụ.

[5] Giao dịch về đất: Thực hiện thỏa thuận giữa hai bên, sau khi ký hợp đồng thuê đất, Công ty A đã thúc đẩy để xin các cơ quan chức năng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty P. Ngày 12/10/2011, Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 788168 cho Công ty P, sau đó Công ty P tiến hành xây dựng trụ sở và thực hiện việc kinh doanh, thực hiện được tất cả các quyền của chủ sử dụng đất quy định tại Điều 90, 108, và có đầy đủ các quyền theo quy định tại các Điều 105, 107, khoản 1 Điều 111 của Luật đất đai năm 2003.

[6] Ngày 08/12/2015 theo kết quả thanh tra đất đai, căn cứ quy định tại Điều 108, Điều 111 của Luật đất đai năm 2003, UBND tỉnh Đồng Nai phát hiện Công ty A chỉ nộp tiền thuê đất hàng năm nên không có quyền cho Công ty P thuê lại, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định số 1820/QĐ-STNMT thu hồi giấy chứng nhận đã cấp cho Công ty P. Lỗi để xảy ra việc thu hồi này hoàn toàn thuộc về Công ty A nên Công ty A phải có trách nhiệm khắc phục. Để khắc phục sai sót này, Công ty A đã tiến hành thủ tục nộp toàn bộ tiền thuê đất một lần để tiếp tục chuyển giao quyền sử dụng đất cho Công ty P theo thỏa thuận. Ngày 30/11/2016, Công ty A hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất một lần. Tất cả những nỗ lực của Công ty A và Công ty P đều cho thấy rằng ý chí của các bên hoàn toàn mong muốn chuyển toàn bộ các quyền của chủ sử dụng đất cho Công ty Tấn Đạt P. Công ty A và Công ty P ký tiếp hợp đồng thuê đất ACC/TTP001LLA0117 ngày 16 tháng 01 năm 2017, mục đích để Công ty P được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, các Quyền và nghĩa vụ của hai bên vẫn không có gì thay đổi so với các thỏa thuận trước đây trong các hợp đồng đã ký năm 2009, 2011. Tuy nhiên các bên vẫn chưa tìm hiểu kỹ các quy định của pháp luật dẫn đến nội dung của hợp đồng khác với hình thức của hợp đồng. Cụ thể, hình thức của hợp đồng là thuê lại Quyền sử dụng đất thì không thể thực hiện nội dung sang tên Quyền sử dụng đất cho Công ty P được nữa, Lý do: Ngày 01/7/2014, Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực, đã thay đổi qui định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Điều 174, 175 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 19 của Nghị định số 43/2014 ngày 15/5/2014. Theo đó, tổ chức

thuê lại đất trong trường hợp của Công ty P không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà chỉ được cấp giấy chứng nhận những tài sản trên đất. Việc này khiến cho Công ty A gặp nhiều trở ngại khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty P. Sở kế hoạch & đầu tư tỉnh Đồng Nai và Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phát hiện vấn đề này, đã mở nhiều cuộc họp để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các Doanh nghiệp, nhằm ổn định môi trường kinh doanh. Do thay đổi của pháp luật nên Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đề nghị các bên thay đổi hình thức giao dịch từ thuê lại chuyển sang chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, các bên đồng ý nhưng sau đó Công ty A yêu cầu Công ty P trả thêm 54.000.000.000 đồng (năm mươi tư tỷ đồng) nữa mới thực hiện thay đổi hình thức giao dịch nên xảy ra tranh chấp.

[7] Xét thời điểm các bên chào giá và ký kết giao dịch thể hiện đối tượng là quyền sử dụng đất, không có tài sản trên đất, ý chí của Công ty A và Công ty P đều thể hiện mong muốn giao toàn quyền sử dụng đất cho Công ty P, vấn đề là áp dụng pháp luật đất đai thế nào để ký kết giao dịch cho đúng. Thời điểm các bên giao dịch thì Luật đất đai năm 2003 hoàn toàn cho phép thực hiện ý chí này của các bên bằng giao dịch thuê lại Quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Luật đất đai năm 2013 có thay đổi thì các bên bắt buộc phải thay đổi hình thức giao kết để tiếp tục thực hiện ý chí của mình đã được thể hiện và thực hiện từ năm 2009. *Tất cả các quyền lợi của các bên tham gia giao dịch về đất không có gì thay đổi so với thỏa thuận của các bên trước đây về tiền, phương thức thanh toán, các quy định khác về nghĩa vụ của các bên.* Việc Công ty A yêu cầu Công ty P phải trả thêm tiền mới thực hiện thay đổi hình thức giao dịch để chuyển giao quyền sử dụng đất cho Công ty P là không đúng.

[8] Từ những phân tích trên cho thấy Bản án sơ thẩm buộc Công ty A phải thực hiện một hình thức phù hợp với quy định của pháp luật để đảm bảo cho Công ty P có đầy đủ các quyền và nghĩa vụ như đã thỏa thuận với Công ty A từ khi chào giá là hoàn toàn hợp tình, hợp lý. Tuy nhiên cách tuyên án chưa rõ ràng khi buộc Công ty A thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không nêu rõ thực hiện thủ tục gì, cần sửa cách tuyên cho dễ hiểu hơn. Cần phải buộc Công ty A thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như phương án Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đã đề ra.

[9] Theo thỏa thuận của hai bên Công ty có sự tách bạch khoản tiền về đất và khoản tiền phí sử dụng hạ tầng chung của cả khu vực, về nguyên tắc Công ty P chỉ chi trả chi phí các dịch vụ đã được Công ty A hoàn thành và Công ty P tham gia sử dụng. Phí quản lý hạ tầng Công ty A thu từ năm 2008 đến nay và cam kết theo các theo hợp đồng ký năm 2009, 2011 thì Công ty A buộc phải hoàn thành cơ sở hạ tầng đến năm 2014 nhưng đến năm 2015 Công ty A vẫn chưa hoàn thành toàn bộ cơ sở hạ tầng mà đã thu tiền của Công ty P là không đúng.

[10] Trong quá trình giao dịch, khoản tiền về đất đã bị các bên hiểu nhầm và Công ty A đã thu lập khoản chi phí về đất thô vì toàn bộ khoản tiền về đất đã

được thỏa thuận là 4.400.000 USD (Bốn nghìn bốn trăm USD), còn lại là chi phí dịch vụ. A đưa thêm chi phí đất thô vào các khoản chi phí khác là thu hai lần, do vậy Tòa án sơ thẩm buộc A trả lại P khoản tiền này là phù hợp.

[11] Xuyên suốt quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm Công ty P yêu cầu khởi kiện có tính liên tục, đầy đủ và thay đổi số tiền theo thời gian nhưng vẫn tương ứng với từng yêu cầu khởi kiện ban đầu. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm thì phí quản lý tăng lên là 3.426.465.503 đồng (Ba tỷ bốn trăm hai mươi sáu triệu bốn trăm sáu mươi lăm nghìn năm trăm lẻ ba đồng), số tiền thay đổi không có nghĩa là thay đổi yêu cầu mới mà yêu cầu vẫn trên cơ sở đòi trả phí Quản lý mà Công ty A đã thu không đúng của Công ty P. Việc cấp sơ thẩm tính lãi đối với khoản phí quản lý là 1.087.163.943 đồng (Một tỷ không trăm tám mươi bảy triệu một trăm sáu mươi ba nghìn chín trăm bốn mươi ba đồng) Công ty A đã thu của Công ty P khi chưa đủ điều kiện về hạ tầng và khoản lãi này tăng theo đến khi xét xử sơ thẩm là có căn cứ.

[12] Về tiền lãi chậm thanh toán Công ty P bị Công ty A phạt là 4.125.661.527 đồng (Bốn tỷ một trăm hai lăm triệu sáu trăm sáu mươi một nghìn năm trăm hai bảy đồng) cũng được yêu cầu xuyên suốt trong quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là đúng quy định không vi phạm về phạm vi khởi kiện. Ban đầu Công ty P yêu cầu trả 13.362.334.689 đồng (Mười ba tỷ ba trăm sáu mươi hai triệu ba trăm ba mươi tư nghìn sáu trăm tám mươi chín đồng) tiền thiệt hại do vay mượn để trả lãi chậm thanh toán cho Công ty Amata. Tại Tòa sơ thẩm Công ty P thay đổi yêu cầu mang tính bù trừ, không yêu cầu khoản tiền này mà yêu cầu trực tiếp Công ty A trả 4.125.661.527 đồng (Bốn tỷ một trăm hai lăm triệu sáu trăm sáu mươi một nghìn năm trăm hai bảy đồng) tiền lãi chậm trả mà Công ty A thu sai quy định.

[13] Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty A không được tiếp tục thu chi phí về đất theo Điều 3.1.c của Hợp đồng đối với Công ty P là có căn cứ vì Công ty A không có quyền cho thuê đất thô. Bên cạnh đó, Công ty P đã nộp tiền thuê đất theo định đầy đủ nên Công ty A không có quyền thu thêm khoản thuê đất thô độc lập với khoản tiền thuê đất, vì thu thêm khoản tiền này sẽ bị trùng lặp chi phí về đất.

[14] Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định đúng và đầy đủ.

[15] Quan điểm của những Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nên được chấp nhận. Quan điểm của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng nên không được chấp nhận.

[16] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên.

Áp dụng khoản 2 Điều 282, Điều 283 của Bộ luật dân sự năm 2005; điểm a khoản 1 Điều 106, điểm d khoản 1 Điều 111 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 175, Điều 99 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 19 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 khoản 6 Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn Ô tô P về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” với Công ty Cổ phần Đô thị A Biên Hòa.

Buộc Công ty Cổ phần Đô thị A Biên Hòa phải thực hiện thủ tục ký lại giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thời hạn đến năm 2057 với đầy đủ các quyền và nghĩa vụ đã được thể hiện trong các thỏa thuận và hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số ACC/TTP001LLA0711 ngày 28/7/2011, hợp đồng thuê đất số ACC/TTP001LLA0117 ngày 16/01/2017 và thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Ô tô P.

2. Buộc Công ty Cổ phần Đô thị A Biên Hòa liên hệ Cơ quan Nhà nước làm thủ tục tách thửa của Hợp đồng thuê đất số ACC/TTP001LLA0117 ngày 16 tháng 01 năm 2017, theo yêu cầu của Công ty trách nhiệm hữu hạn Ô tô P.

3. Buộc Công ty Cổ phần Đô thị A Biên Hòa trả lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Ô tô P số tiền là 8.639.288.973 đồng (Tám tỷ sáu trăm ba mươi chín triệu hai trăm tám mươi tám nghìn chín trăm bảy mươi ba đồng).

4. Tuyên vô hiệu đối với Điều 3.1.c của Hợp đồng thuê đất số ACC/TTP001LLA0117 ngày 16 tháng 01 năm 2017; Buộc Công ty A không được thu tiếp chi phí về đất đối với P trong suốt thời hạn thuê từ năm 2021 đến năm 2057.

5. Án phí sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đô thị A Biên Hòa phải chịu 116.639.200 đồng làm tròn số (Một trăm mười sáu triệu sáu trăm ba mươi chín nghìn hai trăm đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm;

Hoàn trả Công ty trách nhiệm hữu hạn Ô tô P số tiền tạm ứng án phí đã nộp 63.363.400 đồng (Sáu mươi ba triệu ba trăm sáu mươi ba nghìn bốn trăm đồng) theo Biên lai số 009844 ngày 05 tháng 12 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Hoàn trả Công ty trách nhiệm hữu hạn Ô tô P số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) theo Biên lai số 009843 ngày 05 tháng 12 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

6. Án phí phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đô thị A Biên Hòa phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0008204 ngày 05 tháng 02 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Kể từ ngày Công ty trách nhiệm hữu hạn Ô tô P có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty Cổ phần Đô thị A Biên Hòa không trả tiền như bản án đã tuyên thì hàng tháng Công ty Cổ phần Đô thị A Biên Hòa còn phải trả thêm cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Ô tô P số tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

Trường hợp Bản án 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận

- Đường sự;
- Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai
- Chi cục Thi hành án dân sự TP Biên Hòa;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

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

Phạm Thành Dương