

Bản án số: 10/2023/KDTM-PT

Ngày: 24-8-2023

*“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 BÀ RỊA VŨNG TÀU**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Quang

- *Các thẩm phán:* Ông Nguyễn Minh Châu

Ông Trịnh Hoàng Anh

- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa:* Bà Phan Thị Thùy Quyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Lan Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 17-24/8/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại phúc thẩm Thụ lý số 05/2022/TLPT-KDTM ngày 03-10-2022 về việc: *“Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”*, do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2022/KDTM-ST ngày 17/5/2022 của Tòa án nhân dân thị xã P bị kháng cáo, kháng nghị; theo các quyết định: Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2022/QĐ-PT ngày 09-12-2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2023/QĐ-PT ngày 28-12-2022; Thông báo mở lại phiên tòa số 02/TB-TA ngày 24-7-2023; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 06/2023/QĐ-TA ngày 17-8-2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty I (viết tắt là I).

Trụ sở: Số 20 đường W, Phường 8, V, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc S – Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng:

- Bà Hoàng Ngọc H –Trưởng phòng kinh doanh và Xúc tiến đầu tư của Công ty I (vắng mặt).

- Ông Nguyễn Xuân T - Phó trưởng phòng, phụ trách Phòng kinh doanh và Xúc tiến đầu tư của Công ty I (vắng mặt).

- Ông Trương Ngô Hồng T1, sinh năm 1986 (có mặt) và ông Đặng Thanh H1, sinh năm 1995 (có mặt); cùng địa chỉ liên lạc: Số 427/3 Nguyễn An N, Phường 9, V, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

Bị đơn: Công ty K(viết tắt là K).

Trụ sở: Khu công nghiệp P 1, thị xã P, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Thomas L – Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Hùng V, sinh năm 1960 (có mặt). Địa chỉ: Số 360 đường Nguyễn T3, tổ dân phố Linh T4, phường Cam L2, thành phố Cam R, tỉnh Khánh Hoà.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là: Ông Đặng Thái H2 – Luật sư thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty A (viết tắt là Công tyA).

Địa chỉ: Số 18 đường C, Phường 4, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Văn L1 – Chức vụ: Giám đốc (có mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn Công ty I; bị đơn Công ty TNHH điện quốc tế K Việt Nam; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty A.

Kháng nghị: Ngày 17-5-2022 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 461/QĐ.VKS-KDTM đối với Bản án sơ thẩm số 05/2022/KDTM-ST ngày 17/5/2022 của Tòa án nhân dân thị xã P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung, bản tự khai, biên bản hoà giải giải và tại phiên toà nguyên đơn I:

Vào ngày 20/4/2000 I và K ký Hợp đồng số 129/HĐ/UDEC.200 và Phụ lục hợp đồng số: 291/PLHĐ/UDEC.2003 ngày 12/11/2003 về việc thuê lại quyền sử dụng đất. Theo nội dung của hợp đồng thì K thuê diện tích đất 51.057,6m² tại khu Công nghiệp P I để xây dựng nhà máy điện; giá thuê 1,13USD/m²/năm; tổng giá trị của hợp đồng là 923.121,60 USD/năm; thời hạn thuê đến ngày 23/4/2019. Hai bên đã thực hiện hợp đồng giao đất cho thuê nhưng K không thực hiện việc trả tiền thuê đất đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Ngày 08/6/2011 Tòa án nhân dân huyện Tân T1 ban hành Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 20/2011/KDTM-ST buộc K phải trả tiền thuê đất tính đến ngày 31/5/2011 cho I là 9.688.851.710đ. Ngày 15/9/2011 Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu ban hành Bản án Kinh doanh thương mại phúc thẩm số 06/2011/KDTM-PT giữ nguyên Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 20/2011/KDTM-ST. Tuy nhiên kể từ ngày Bản án Kinh doanh thương mại phúc

thẩm số 06/2011/KDTM-PT có hiệu lực pháp luật cho đến nay thì K vẫn không thanh toán được khoản tiền thuê đất nào cho I. Nay I khởi kiện đối với K như sau:

- Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê lại đất số 129/HĐ/UDEC ngày 20/4/2000 và Phụ lục hợp đồng số 291/PLHĐ/TLĐ/UDEC ngày 12/11/2003 được ký kết giữa I với K. Yêu cầu K phải trả lại diện tích đất 51.057,6m² như hiện trạng ban đầu đã thuê.

- Yêu cầu K phải thanh toán tiền thuê đất cho I tính đến ngày 17/5/2022 là 632.562,67USD, giá USD là 23.230đ/1USD tương ứng với số tiền là 14.694.430.863đ và tiền lãi suất do chậm trả 6%/năm tính đến ngày 17/5/2022 là 4.499.863.892đ.

Theo bản khai của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn K là ông Nguyễn Hùng V trình bày:

K xác nhận việc ký kết hợp đồng thuê đất như I trình bày là đúng, tuy nhiên K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của I, vì:

Căn cứ vào khoản 4 Điều 3 của Hợp đồng thuê đất số 129/HĐ/UDEC ngày 20/4/2000 thì K đã vi phạm hợp đồng nên hợp đồng thuê đất này bị chấm dứt kể từ ngày Bản án phúc thẩm số 06/2011/KDTM-PT của Toà án nhân tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật vào ngày 15/9/2011, do đó K không phải thanh toán tiền thuê đất cho I sau ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật nữa và vì vụ việc đã được giải quyết bằng một bản án có hiệu lực pháp luật nên I không có quyền khởi kiện.

I yêu cầu trả lại đất theo hiện trạng như lúc thuê nhưng lại không cho di dời tài sản, đề nghị xử lý tài sản trên đất thuê gồm các công trình, vật kiến trúc, cây trồng theo quy định là mâu thuẫn. K đề nghị I cho Công ty A thuê lại đất vì các công trình trên đất hiện nay là của Công tyA và cho K được di dời những tài sản là bàn ghế, máy móc thiết bị không gắn liền với đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công tyA người đại diện theo pháp luật ông Đào Văn L1 trình bày:

Toàn bộ những hạng mục, công trình trên đất mà K thuê của I là do Công tyA xây dựng nhưng K chưa thanh toán tiền cho Công tyA nên những tài sản xây dựng này vẫn thuộc quyền sở hữu của Công tyA.

K đã thoả thuận trả cho Công tyA số tiền xây dựng công trình và tiền lãi suất là 77.133.097.000đ theo Quyết định công nhận sự thoả thuận số 04/2019/QĐ-TA ngày 20/6/2019 của Toà án nhân dân thị xã P.

Công tyA đề nghị I cho Công tyA thuê lại đất để thuận tiện cho việc xử lý tài sản trên đất, tránh gây thiệt hại cho các bên.

Về chứng thư thẩm định giá của Tòa án cấp sơ thẩm chỉ là thẩm định theo hiện trạng hiện nay chứ không đúng với giá trị xây dựng thực tế nên Công tyA không chấp nhận kết quả thẩm định giá này.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2022/KDTM-ST ngày 17/5/2022 của Tòa án nhân dân thị xã P đã căn cứ vào Khoản 1 Điều 30, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 306 Luật thương mại; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu của khởi kiện của I, cụ thể như sau:

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê lại đất tại Khu công nghiệp P I số 129/HĐ/UDEC ngày 20/4/2000 và Phụ lục hợp đồng số 291/PLHĐ/TLĐ/UDEC đã ký kết giữa I với K kể từ ngày 17/5/2002.

- Buộc K phải thanh toán cho I tiền thuê đất và tiền lãi suất tính đến ngày 17/5/2022 là: 19.194.294.755đ, trong đó tiền thuê đất là 14.694.430.863đ, tiền lãi suất là 4.499.863.892đ.

- Buộc K phải trả lại cho I diện tích đất thuê là 51.057,6m² (trong đó có 9.840,23m² thuộc thửa số 03, bản đồ 09 K thuê) nằm trong tổng diện tích 424.599,73m² thuộc tờ bản đồ số 14, 20, 22A, 16A tọa lạc tại khu Công nghiệp P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Công nhận toàn bộ tài sản gắn liền trên diện tích đất 51.057,6m² nêu trên thuộc quyền sở hữu của I, gồm: Các công trình xây trên đất lô A7: toà nhà văn phòng, nhà điều hành, nhà kho, nhà chứa thiết bị PCCC, nhà bảo vệ 1, nhà bảo vệ 2, móng máy phát điện công suất 1.048W, móng máy biến áp, bể thu hồi dầu tràn, đường nội bộ, hệ thống cống thoát nước, hệ thống mương cấp điện, hệ thống chống sét, hệ thống nổi đất toàn nhà máy, hồ nước dùng cho PCCC, hệ thống hàng rào, cổng 1, cổng 2, móng máy phát điện; các công trình xây dựng trên lô đất 41.217,359m²: nhà ở công nhân, nhà vệ sinh, nhà bảo vệ 1, nhà bảo vệ 2, hệ thống hàng rào cao 2,2m, hệ thống hàng rào cao 1,5m và toàn bộ cây trồng, cây xanh trên đất.

- Buộc I có nghĩa vụ thanh toán giá trị trình công trình, vật kiến trúc, cây trồng gắn liền trên diện tích đất 51.057,6m² nêu trên cho K với tổng số tiền là 10.871.954.500đ.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 23-5-2022, I có Đơn kháng cáo Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2022/KDTM-ST ngày 17/5/2022 của Tòa án nhân dân thị xã P với nội dung: Đề nghị Tòa án phúc thẩm xem xét sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc K phải trả lại diện tích 51.057,6m² đất sạch (không có tài sản gắn liền với đất), đồng thời I không phải thanh toán cho K giá trị tài sản gắn liền với đất.

Ngày 01-6-2022, K có đơn kháng cáo Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2022/KDTM-ST ngày 17/5/2022 của Tòa án nhân dân thị xã P với nội dung: Đề nghị Tòa án phúc thẩm tuyên hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 05/2022/KDTM-ST ngày 17-5-2022 của Tòa án nhân dân thị xã P vì vi phạm tố tụng để xét xử lại theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của I để xem xét

giải quyết lại triệt để tài sản gắn liền trên đất trong cùng một vụ án để các bên liên quan không bị thiệt hại, cụ thể:

- Kết quả thẩm định giá trong Chứng thư thẩm định giá ngày 24/12/2021 của Công ty Cổ phần định giá và kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng là không đúng với thực tế.

- K không thanh toán tiền thuê đất cho I từ năm 2003 đến năm 2011 là vi phạm điều khoản về thanh toán nên theo thỏa thuận mà hai bên đã ký kết thì hợp đồng thuê đất đương nhiên hết hiệu lực vào ngày 15-9-2011 là ngày Bản án Kinh doanh thương mại phúc thẩm số: 06/2011/KDTM-PT của Tòa án nhân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật. Do đó việc I khởi kiện yêu cầu K phải tiếp tục thanh toán tiền thuê đất sau ngày Bản án Kinh doanh thương mại phúc thẩm số: 06/2011/KDTM-PT của Tòa án nhân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật là thuộc trường hợp phải trả lại đơn khởi kiện.

- Toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích đất thuê 51.057,6m² là thuộc quyền sở hữu của Công tyA không phải là tài sản của K.

- Hiện nay trên diện tích đất 51.057,6m² còn có 08 tổ máy phát điện mà K thuê của Công ty General Electric.

- Án sơ thẩm tuyên I có nghĩa vụ thanh toán cho K 10.871.954.500đ tiền giá trị công trình, vật kiến trúc, cây xanh gắn liền trên đất là không phù hợp với thực tế.

Ngày 01-6-2022, Công tyA có đơn kháng cáo Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2022/KDTM-ST ngày 17/5/2022 của Tòa án nhân dân thị xã P với nội dung: Căn cứ Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự ngày 20/6/2019 của Tòa án nhân dân thị xã P thì toàn bộ tài sản gắn liền trên diện tích đất 51.057,6m² tại thửa đất số 3, tờ bản đồ số 9, 14, 20, 22A, 16A bao gồm các công trình xây dựng, vật kiến trúc và cây trồng trên đất thuộc về Công tyA. Tòa án sơ thẩm đưa Công tyA tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng không giải quyết làm rõ mối quan hệ giữa Công tyA và Công ty K là thiếu khách quan và giải quyết không triệt để vụ án. Yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét công nhận toàn bộ tài sản gắn liền trên diện tích đất 51.057,6m² tại thửa đất số 3, tờ bản đồ số 9, 14, 20, 22A, 16A bao gồm các công trình xây dựng, vật kiến trúc và cây trồng trên đất là thuộc quyền sở hữu của Công tyA. Đồng thời xử lý triệt để tài sản gắn liền với đất trong vụ án để các bên liên quan không bị thiệt hại.

Ngày 16-6-2022, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 461/QĐ.VKS-KDTM (BL 445-447) với nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu hủy toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2022/KDTM-ST ngày 17-5-2022 của Tòa án nhân dân thị xã P, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định vì bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng cả về thủ tục tố tụng và nội dung như sau:

- Về tố tụng: Tại phiên tòa sơ thẩm K yêu cầu được di dời những tài sản không phải là tài sản thế chấp như máy phát điện, bàn ghế gỗ...ra khỏi diện tích đất thuê của I nhưng bản án sơ thẩm không giải quyết là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm nhận định toàn bộ công trình, vật kiến trúc, cây xanh gắn liền trên đất đều thuộc về K là không đúng với thực tế và vi phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công tyA.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- I, K và Công tyA vẫn giữ nguyên toàn bộ nội dung kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có quan điểm:

+ Việc tuân thủ pháp luật: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung vụ án: Bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng tố tụng theo nội dung kháng nghị đã nêu, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ về lại cho Tòa án nhân dân thị xã P giải quyết lại sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2022/KDTM-ST ngày 17/5/2022 của Tòa án nhân dân thị xã P đã có những vi phạm về tố tụng và nội dung như sau:

[I]. Về tài sản của người thứ ba gắn liền trên diện tích đất mà K thuê của I:

[1]. Tài sản của Công tyA gắn liền trên diện tích đất của K thuê của I:
Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ và sự thừa nhận của các bên đương sự thể hiện:

Sau khi K ký hợp đồng thuê đất với I, thì K ký 02 hợp đồng xây dựng (Hợp đồng thi công nhận thầu xây dựng số 06/HĐTC-2001 ngày 12-02-2001 và Hợp đồng thi công nhận thầu xây dựng số 10/HĐTC-2002 ngày 10-12-2002) với Công tyA với tổng trị giá là 29.600.758.458đ để xây dựng công trình vật kiến trúc phục vụ cho việc hoạt động nhà máy điện trên diện tích đất 51.057,6m² mà K đã thuê của I.

Tuy nhiên sau đó vì K không trả tiền thuê đất cho I và không trả tiền xây dựng công trình vật kiến trúc trên đất (mà K thuê của I) cho Công tyA nên K đã bị I và Công tyA khởi kiện, cụ thể như sau:

- Tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 20/2011/KDTM-ST ngày 08-6-2011 của Tòa án nhân dân huyện Tân T1 đã tuyên xử buộc K phải trả tiền thuê đất tính đến ngày 31-5-2011 cho I tổng cộng là 9.688.851.504đ (BL35-40). Tại Bản án Kinh doanh thương mại phúc thẩm số: 06/2011/KDTM-PT ngày 15-9-2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử giữ nguyên

Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 20/2011/KDTM-ST ngày 08-6-2011 của Tòa án nhân dân huyện Tân T1 (BL 41-43).

- Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm số: 04/2019/QĐ-TA ngày 20-6-2019 của Tòa án nhân dân thị xã P đã ghi nhận nội dung: K đồng ý trả cho Công tyA 77.133.855.000đ, trong đó nợ gốc là 29.600.758.458đ và nợ lãi là 47.533.097.000đ.

Sau khi Bản án Kinh doanh thương mại phúc thẩm số: 06/2011/KDTM-PT ngày 15-9-2011 của Tòa án nhân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật thì K cũng không thanh toán được tiền thuê đất cho I nên I tiếp tục khởi kiện K phải trả tiền thuê đất từ ngày 31-5-2011 đến thời điểm xét xử sơ thẩm. Tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2022/KDTM-ST ngày 17/5/2022 của Tòa án nhân dân thị xã P đã tuyên xử buộc K phải thanh toán tiền thuê đất và tiền lãi suất chậm trả cho I tính từ ngày 31-5-2011 đến ngày 17-5-2022 là: 19.194.294.755đ, trong đó tiền thuê đất là 14.694.430.863đ, tiền lãi suất là 4.499.863.892đ. Sau khi xét xử sơ thẩm thì tất cả các đương sự trong vụ án là I, K, Công tyA đều kháng cáo và Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cũng kháng nghị.

Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm thì Tòa án nhân dân thị xã P đã sao lục và cung cấp Biên bản phiên tòa sơ thẩm và “Biên bản thỏa thuận” ngày 20-6-2019 làm căn cứ để ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm số: 04/2019/QĐ-TA cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Căn cứ vào hai tài liệu này Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm số: 04/2019/QĐ-TA ngày 20-6-2019 của Tòa án nhân dân thị xã P có những bất cập về hình thức và nội dung cụ thể như sau:

- Tại Điều 1 trong “Biên bản thỏa thuận” ngày 20-6-2019 thì K và Công tyA thỏa thuận tổng giá trị thi công và tiền lãi chậm thanh toán là 77.133.855.000đ; tại Điều 2.1 và Điều 3 trong “Biên bản thỏa thuận” ngày 20-6-2019 thì K và Công tyA thỏa thuận là việc Công tyA ký biên bản hòa giải hoặc bản án tại Tòa án nhân dân thị xã P chỉ là thủ tục cần thiết nhằm mục đích để cho Công tyA được thuê lại diện tích đất của I thay K, do đó Công tyA cam kết không đòi bất cứ khoản tiền nào đối với K (gồm tiền thi công và tiền lãi chậm thanh toán) mà đại diện của K đã ký vào biên bản hòa giải hoặc bản án tại Tòa án nhân dân thị xã P. Từ những căn cứ này cho thấy, việc thỏa thuận giữa K và Công tyA về giá trị thi công công trình và tiền lãi chậm thanh toán cũng như mục đích của việc thỏa thuận trong “Biên bản thỏa thuận” ngày 20-6-2019 chỉ là giả cách chứ không phải là căn cứ để K thanh toán giá trị thi công công trình cho Công tyA trên thực tế.

- Tại Điều 2.3 trong “Biên bản thỏa thuận” ngày 20-6-2019 thì K và Công tyA thỏa thuận, Công tyA cam kết nếu có bên thứ 3 thuê lại đất tại vị trí mà K hiện đang thuê và có tài sản của Công tyA thì bên thứ 3 phải bồi thường cho Công tyA; và nếu số tiền vượt hơn 77.133.855.000đ thì Công tyA sẽ chia cho K ½ số tiền vượt này do ông Vân là người đại diện theo ủy quyền của K nhận. Từ

nội dung này cho thấy, việc thỏa thuận giữa K và Công tyA không chỉ là giả cách về giá trị thi công công trình về tiền lãi chậm thanh toán và mục đích của việc thỏa thuận, mà còn nhằm mục đích buộc bên thứ 3 (nếu có) phải bồi thường cho K và Công tyA theo nội dung thỏa thuận giả cách giữa K và Công tyA nên thỏa thuận này là không có căn cứ pháp luật.

Vì cơ sở để Hội đồng xét xử sơ thẩm ngày 20-6-2019 của Tòa án nhân dân thị xã P ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm số: 04/2019/QĐ-TA là căn cứ vào “Biên bản thỏa thuận” giữa K và Công tyA vào ngày 20-6-2019, trong khi ngay trong nội dung của “Biên bản thỏa thuận” ngày 20-6-2019 đã thể hiện sự thỏa thuận của K và Công tyA là hoàn toàn giả cách và mâu thuẫn nhưng Hội đồng xét xử sơ thẩm ngày 20-6-2019 của Tòa án nhân dân thị xã P vẫn ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 04/2019/QĐ-TA theo nội dung “Biên bản thỏa thuận” ngày 20-6-2019 và chỉ ghi nhận “...K đồng ý trả cho Công tyA 77.133.855.000đ...” mà không đề cập gì đến các thỏa thuận khác giữa K và Công tyA về quyền sở hữu tài sản trên đất đối với công trình vật kiến trúc như thế nào là vi phạm nghiêm trọng tố tụng cả về hình thức lẫn nội dung, nên đây chính là lý do mà Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm số: 04/2019/QĐ-TA ngày 20-6-2019 của Tòa án nhân dân thị xã P không thể thi hành án được.

Vì toàn bộ công trình vật kiến trúc trên diện tích đất 51.057,6m² chưa được xác lập quyền sở hữu tài sản về mặt pháp lý cho K theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm số: 04/2019/QĐ-TA ngày 20-6-2019 của Tòa án nhân dân thị xã P, nên toàn bộ công trình vật kiến trúc trên diện tích đất này hiện nay vẫn thuộc quyền sở hữu của Công tyA, do đó việc Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2022/KDTM-ST ngày 17/5/2022 của Tòa án nhân dân thị xã P công nhận toàn bộ tài sản gắn liền trên diện tích đất 51.057,6m² thuộc quyền sở hữu của I và buộc I có nghĩa vụ thanh toán tổng giá trị trình công trình, vật kiến trúc, cây trồng gắn liền trên diện tích đất 51.057,6m² cho K là 10.871.954.500đ là bất cập, vì không những xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công tyA mà còn thuộc trường hợp giải quyết lại vụ việc đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật là vi phạm tố tụng.

[2]. Tài sản của Công ty General Electric gắn liền trên diện tích đất của K thuê của I:

Yêu cầu khởi kiện của I là buộc K phải trả lại diện tích đất 51.057,6m² theo nguyên trạng ban đầu đã thuê mà không có tài sản gắn liền với đất, tuy nhiên trên thực tế thì ngoài công trình vật kiến trúc thuộc quyền sở hữu của Công tyA như đã nêu tại mục [1] trong mục [II] đang tồn tại gắn liền trên diện tích đất 51.057,6m² mà K thuê của I thì ông Vân đại diện theo ủy quyền của K còn trình bày, hiện nay trên diện tích đất mà K thuê của I còn có 08 tổ máy phát điện mà K đã thuê của Công ty General Electric và đã lắp đặt để vận hành nhà máy phát điện, nhưng do trục trặc kỹ thuật nên tổ máy phát điện không thể vận

hành được. Từ lời trình bày này của ông Vân cho thấy, một khi tài sản của bên thứ ba là Công ty General Electric còn tồn tại trên diện tích đất tranh chấp thì Tòa án cấp sơ thẩm phải đưa chủ sở hữu tài sản của bên thứ ba là Công ty General Electric vào tham gia tố tụng để xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của I, cũng như quyền và nghĩa vụ của K và Công ty General Electric đối với nhau theo hợp đồng thuê 08 tổ máy phát điện thì mới đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên có liên quan. Do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty General Electric vào tham gia tố tụng và không đề cập đến các tổ máy phát điện thuộc quyền sở hữu của Công ty General Electric đang tồn tại trên diện tích đất mà K thuê của I cần được xử lý như thế nào là không giải quyết đầy đủ yêu cầu khởi kiện của I là có thiếu sót.

[II]. Đối với cây trồng gắn liền trên diện tích đất 51.057,6m² mà K thuê của I:

Trong Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2022/KDTM-ST ngày 17/5/2022 của Tòa án nhân dân thị xã P đã nhận định “*Đối với cây trồng trên đất, Công ty A và Công ty K đều cho rằng là của Công ty A, tuy nhiên các bên không có văn bản nào thể hiện, hiện nay cây trồng trên đất thuộc quản lý của Công ty K nên được xác định là của Công ty K. Trường hợp Công ty A có tranh chấp với Công ty K về số cây trồng này thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác*”. Xét thấy, phần nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm về cây trồng trên đất là mâu thuẫn, chồng chéo và dành quyền khởi kiện cho K và Công ty A bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu là cũng không xem xét giải quyết dứt điểm yêu cầu khởi kiện của I là có thiếu sót.

[III]. Việc định giá tài sản trên đất:

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Vân đại diện theo ủy quyền của K và luật sư Hà có cùng quan điểm với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là việc định giá tài sản gắn liền trên diện tích đất 51.057,6m² mà K thuê của I của Tòa án cấp sơ thẩm là không phù hợp với thực tế vì không xem xét phần giá trị tài sản nằm dưới bề mặt đất.

Từ những phân tích nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận một phần kháng cáo của I, chấp nhận kháng cáo của K và Công ty Anh Phúc; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ về lại cho Tòa án nhân dân thị xã P giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: I, K và Công ty A đều không phải nộp.

Vì các lẽ trên:

Áp dụng Khoản 3, Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự:

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty I; chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH điện quốc tế K Việt Nam; chấp nhận kháng cáo của Công ty

A; chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 461/QĐ.VKS-KDTM ngày 16-6-2022 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, hủy toàn bộ Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2022/KDTM-ST ngày 17/5/2022 của Tòa án nhân dân thị xã P, giao toàn bộ hồ sơ vụ án về lại cho Tòa án nhân dân thị xã P giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

[2]. Về án phí:

Hoàn trả lại 2.000.000đ (hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm cho Công ty I đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0006213 ngày 06-6-2022 của Chi cục Thi hành án thị xã P.

Hoàn trả lại 2.000.000đ (hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm cho Công ty K đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0006255 ngày 21-6-2022 của Chi cục Thi hành án thị xã P.

Hoàn trả lại 2.000.000đ (hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm cho Công ty A đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0006068 ngày 02-6-2022 của Chi cục Thi hành án thị xã P.

Bản án Kinh doanh thương mại phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 24/8/2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- VKSND TX. P;
- CCTHADS TX. P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP, Tòa KT.

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

Nguyễn Thị Quang

CÁC THẨM PHÁN

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trịnh Hoàng Anh

Nguyễn Minh Châu

Nguyễn Thị Quang

