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

Bản án số: 10/2021/KDTM-PT
Ngày: 21/7/2021
V/v: "Tranh chấp hợp đồng thuê lại đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hoài Sơn

Các Thẩm phán: Bà Mai Vương Thảo

Ông Cao Văn Hiếu

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Duy Đức - Thư ký, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Trần Thị Thắng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Từ ngày 19 đến ngày 21 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 08/2021/TLPT-KDTM ngày 07/5/2021, về "Tranh chấp hợp đồng thuê lại đất".

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày 12/3/2021 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 07/2021/QĐPT-KDTM ngày 04/6/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 06/2021/QĐPT-KDTM ngày 25/6/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Công ty Phát triển và khai thác hạ tầng K** (tên viết tắt Công ty Đ). Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà làm việc các B, đường V, phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Trọng C**, chức vụ: Giám đốc.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*: Bà **Trần Thu H**, chức vụ: Phó Giám đốc Công ty (theo giấy ủy quyền số 55/2020/GUQ-CTY ngày 23/4/2020). Có mặt.

2. Bị đơn: **Công Ty Cổ phần Đầu tư T** *(tên cũ là Công ty Trách nhiệm hữu hạn sản xuất Xây dựng và Thương mại K)*. Địa chỉ: Đường số 5, Khu Công nghiệp H,

quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Bà **Hoàng Thị Hồng N**, chức vụ: Tổng Giám đốc.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn*: Ông **Nguyễn Phước H**, sinh năm: 1969, chức vụ: Phó tổng Giám đốc Công ty. Địa chỉ: Số 448 đường Đ, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng (giấy ủy quyền ngày 30/10/2020). Có mặt.

+ *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn*: Ông **Nguyễn Thanh S**, luật sư của Công ty Luật TNHH MTV P thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: Số 79 đường T, phường Hòa Khê, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q**. Địa chỉ: Số 28C - 28D phố B, phường Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

+ *Người đại diện theo ủy quyền*: Bà **Hồ Thị Thanh N**, sinh năm: 1989, chức vụ: Trưởng ban xử lý nợ Miền Trung Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q. Địa chỉ: Số 516 đường N, phường Khuê Trung, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng (theo giấy ủy quyền số 309/2021/UQ-NCB ngày 25/6/2021). Có mặt.

3.2. **Công ty Cổ phần Đầu tư xúc tiến T1**. Địa chỉ: Đường số 5, Khu công nghiệp H, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Bá Anh T**, chức vụ: Giám đốc.

+ *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông **Lê Trọng Đ**, chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị Công ty (theo giấy ủy quyền số 02/2021/GUQ-TĐ ngày 01/3/2021). Có mặt.

3.3. **Công ty TNHH Tiếp Vận G**. Địa chỉ: Đường số 5, Khu công nghiệp H, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn **Công Ty Cổ phần Đầu tư T**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

** Theo đơn khởi kiện, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa bà Trần Thu H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty D trình bày:*

Ngày 12/7/2010, Công ty D với Công ty Trách nhiệm hữu hạn sản xuất, xây dựng và thương mại K (nay là Công ty Cổ phần đầu tư T) (viết tắt là Công ty T) có ký kết Hợp đồng thuê lại đất số 06/2010/HĐTLĐ-HK, về việc cho Công ty T thuê diện tích đất ban đầu là 35.380m^2, sau đó diện tích đất được điều chỉnh lại tại Phụ lục số 03/PLHĐ-HK ngày 15/5/2018, cụ thể như sau: Từ ngày 22/10/2008 đến ngày 02/8/2013 là 35.380m^2, từ ngày 03/8/2013 trở về sau là 35.166,7m^2 tại đường số 3 và số 5 Khu công nghiệp H; thời hạn thuê từ 22/10/2008 đến 12/12/2046. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, các bên tham gia phải chịu sự điều chỉnh về mặt nội dung cũng như chính sách của UBND thành phố Đà Nẵng. Hợp đồng thuê lại đất, phụ lục hợp đồng đã ký và các điều chỉnh của UBND thành phố Đà Nẵng có những nội dung cơ bản như sau:

Tiền thuê lại đất hiện nay: Theo giá sản xuất 23.000đồng/m^2/năm; theo giá dịch vụ 29.900đồng/m^2/năm (áp dụng theo Quyết định số 272/QĐ-UBND ngày 14/01/2016, Quyết định số 7517/QĐ-UBND ngày 31/10/2016 và Quyết định số 3834/QĐ-UBND ngày 27/8/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng, Hợp đồng, phụ lục hợp đồng đã ký kết).

Tiền sử dụng hạ tầng hiện nay: 8.000đồng/m^2/năm (áp dụng theo Quyết định số 272/QĐ-UBND ngày 14/01/2016 của UBND thành phố Đà Nẵng, Hợp đồng và phụ lục hợp đồng đã ký).

Về tiền chậm nộp: Thực hiện theo Luật quản lý thuế hiện hành và theo Hợp đồng, phụ lục hợp đồng đã ký.

Trước đây, Công ty T đã nhiều năm không trả tiền thuê lại đất và sử dụng hạ tầng nên thuộc diện doanh nghiệp có nợ đọng kéo dài phải khởi kiện ra Tòa án để thu nợ cho ngân sách. Ngày 12/7/2018, Công ty D có đơn khởi kiện và sau nhiều lần làm việc thì vào ngày 27/11/2018 Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (viết tắt là Ngân hàng TMCP Q) đã đứng ra trả nợ thay cho Công ty T khoản tiền thuê lại đất, sử dụng hạ tầng đến ngày 31/12/2018. Sau đó từ ngày 01/01/2019 đến nay, Công ty T không thanh toán tiền thuê lại đất và sử dụng hạ tầng cho Công ty D. Về tài sản trên đất, Ngân hàng TMCP Q phối hợp với đơn vị bán đấu giá đã bán đấu giá để xử lý thu hồi nợ xấu.

Ngày 09/8/2019, Ban Quản lý Khu công nghệ cao và các Khu công nghiệp Đà Nẵng có Công văn số 1754/BQL-QLDN&LĐ về việc liên quan đến Công ty Cổ phần Kho vận T (viết tắt là Công ty Đ) mua tài sản đấu giá từ Ngân hàng TMCP Q tại Lô E, đường số 3 và số 5 Khu công nghiệp H để đầu tư dự án mới. Theo đó, Ban Quản lý đồng ý về chủ trương để Công ty T đầu tư dự án với mục tiêu: Sản xuất kết cấu thép và cho thuê nhà xưởng (không được kinh doanh dịch vụ cho thuê kho bãi) tại Lô E, đường số 3 và số 5 Khu công nghiệp H sau khi hoàn tất các thủ tục mua bán tài sản gắn liền trên đất theo quy định của pháp luật hiện hành. Ngày 04/9/2019, Ban Quản lý có Quyết định số 269/QĐ-BQL chấm dứt hoạt động và thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 32221000103 của Công ty T do Ban Quản lý chứng nhận lần đầu ngày 22.10.2008 và chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 12/11/2015.

Ngày 04/9/2019, Ban Quản lý có Công văn số 1966/BQL-QL,XT&HTĐT về việc liên quan đến thỏa thuận thuê lại đất đường số 3 và số 5 Khu công nghiệp H, theo đó giao Công ty D tiến hành các biện pháp khởi kiện để chấm dứt cho thuê lại đất đối với Công ty T để ký thỏa thuận thuê lại đất với Công ty T thực hiện dự án mới theo quy định của pháp luật.

Công ty T đã vi phạm hợp đồng như: Không trả tiền thuê lại đất, tiền sử dụng hạ tầng, tiền chậm nộp, bị Ban Quản lý chấm dứt hoạt động dự án và thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư đã cấp. Căn cứ thoả thuận tại khoản 5.4 Điều 5 và Điều 6 của Hợp đồng thuê lại đất, Công ty D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề, cụ thể như sau:

+ Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê lại đất số 06/2010/HĐTLĐ-HK ngày 12/7/2010 được ký kết giữa Công ty D với Công ty T.

+ Buộc Công ty T phải bàn giao quyền sử dụng đất thuê lại đối với diện tích đất 35.166,7m^2 tại đường số 3 và số 5 Khu Công nghiệp H, quận Liên Chiểu cho Công ty D.

+ Buộc Công ty T phải thanh toán tiền thuê lại đất và sử dụng hạ tầng phát sinh từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019, tiền chậm nộp tính đến ngày 30/4/2020 với số tiền là 1.454.770.771 đồng (trong đó tiền thuê đất, sử dụng hạ tầng là 1.332.817.930 đồng, tiền chậm nộp tính đến ngày 30/4/2020 là 121.952.841 đồng). Tính đến thời điểm xét xử ngày 11/3/2021 thì Công ty T còn nợ số tiền là 3.056.346.783 đồng (trong tiền nợ thuê đất, sử dụng hạ tầng là 2.720.114.068 đồng và tiền chậm nộp 336.232.715 đồng). Công ty Daizico sẽ tiếp tục tính tiền thuê lại đất, sử dụng hạ tầng phát sinh đến thời điểm Công ty T trả lại đất cho Công ty D.

** Theo lời trình bày có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa đại diện bị đơn Công ty Cổ phần đầu tư T là ông Nguyễn Phước H trình bày như sau:*

- Thứ nhất, về yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê lại đất số 06/2010/HĐTLĐ-HK ngày 12/07/2010:

Ngày 14/10/2008, Công ty T ký hợp đồng thuê lại đất với Công ty D thuê lại 35.000m^2 trong tổng số diện tích mà Công ty T đã nhận chuyển nhượng của Công ty Cổ phần thép N (tiền thân của dự án) là 55.090m^2. Từ khi Công ty T được thuê đất và cấp Giấy chứng nhận đầu tư, Công ty T đã tiến hành đầu tư dự án. Đến năm 2010, Công ty T làm thủ tục vay ngân hàng để có vốn đầu tư và phát triển, đã được sự thoả thuận của ba bên gồm: Ngân hàng TMCP Q, Công ty D và Công ty T bằng Biên bản thoả thuận ngày 12/7/2010 tại khoản 1 Điều 1 của văn bản nêu trên.

Trong quá trình kinh doanh, Công ty có một số khó khăn về tài chính liên quan đến các khoản vay tại Chi nhánh Ngân hàng TMCP Q tại Đà Nẵng, các tài sản của Công ty T được dùng để thế chấp các khoản vay trên. Do nợ quá hạn nên Ngân hàng đã yêu cầu tạm bàn giao tài sản trên mặt giấy tờ, gọi là hình thức và Công ty T đã bàn giao tài sản cho Ngân hàng vào ngày 23/10/2018 để đưa ra phương án giải quyết các khoản nợ xấu của Công ty với Ngân hàng. Công ty T vẫn tiếp tục hoạt động bình thường, cho đến đầu năm 2019 Ngân hàng mới tiến hành niêm yết số tài sản đã thế chấp tại trụ sở của Công ty T. Hai bên đã thoả thuận bằng văn bản vào tháng 01/2019, hai bên đã cam kết về việc xử lý tài sản bảo đảm. Ngân hàng đồng ý cho Công ty T chủ động giải quyết bằng cách tìm các đối tác hợp tác kinh doanh hoặc chuyển nhượng dự án, trả nợ cho Ngân hàng. Đến ngày 21/5/2019, Công ty T đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và Thương mại Hưng Khánh để chuyển nhượng Dự án sản xuất kết cấu thép, nhà thép tiền chế, xây dựng nhà xưởng cho thuê cùng toàn bộ tài sản để phục vụ dự án với giá chuyển nhượng là 75 tỷ đồng. Sau khi ký hợp đồng, Công ty T cùng với đối tác là Công ty Khánh Hưng, có đại diện Thương nhân nước ngoài đến Hội sở của Ngân hàng TMCP Q để hỏi về tài

sản thế chấp của Công ty T và chuyển nhượng dự án cho Công Ty Hưng Khánh thì mới được biết Ngân hàng và Công ty Đấu giá Hợp danh tài sản Đông Đô đã tổ chức đấu giá vào ngày 22/4/2019. Công ty T đã gửi đơn khởi kiện Ngân hàng TMCP Q về tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu huỷ kết quả đấu giá. Do đó, việc Công ty D yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê lại đất đối với Công ty T trong khi chưa được Toà án có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật sẽ có sự chồng chéo giữa các bên tranh chấp.

- Thứ hai, về yêu cầu buộc Công ty T phải bàn giao đất thuê lại với diện tích là 35,166.7m^2 tại Khu công nghiệp H:

Theo Công văn số 812/BQL-QLXT&HTĐT ngày 10/4/2020 của Ban Quản lý đã thống nhất chủ trương cho "Công ty Cổ phần kho vận T1 khai thác tạm tài sản trên đất để thực hiện dự án với mục tiêu, sản xuất kết cấu thép và cho thuê nhà xưởng, giữ nguyên hiện trạng tài sản gắn liền với đất, trường hợp có xây dựng, sửa chữa phải được Ban Quản lý chấp thuận" nhưng Công ty T1 đã tự ý tháo dỡ và di dời tài sản của Công ty T. Cụ thể là tháo dỡ hết toàn bộ bảng hiệu của Công ty T, đập nhà vệ sinh trong khu nhà xưởng, hệ thống thiết bị máy phun bi giá trị gần 03 tỷ đồng đã bị di dời ra khỏi khu vực nhà máy để ở khoảng đất trống, không có mái che, gây ra gỉ sắt, hư hỏng, mất mát tài sản của Công ty T và toàn bộ tài sản thiết bị máy móc khác không thấy nằm ở trong nhà máy mà Công ty T chưa được xem xét.

- Thứ ba, về yêu cầu buộc Công ty T thanh toán số tiền là 1.454.770.771 đồng. Công ty D sẽ tiếp tục tính tiền thuê lại đất sử dụng hạ tầng phát sinh đến thời điểm thời điểm Công ty T trả tiền cho Công ty D:

Theo biên bản bán đấu giá tài sản ngày 22/4/2019, đơn vị trúng đấu giá là Công ty T1 mà Ban Quản lý đã tạm bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho Công ty T1 quản lý và sử dụng. Công ty T đang khởi kiện vụ án hành chính tại Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng yêu cầu Ban quản lý Khu công nghệ cao và các Khu công nghiệp Đà Nẵng về việc thu hồi và huỷ quyết định số 269/QĐ-BQL ngày 04/9/2019 và huỷ Công văn số 812/BQL-QLXT&HTĐT ngày 10/4/2020 hiện Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã thụ lý vụ án hành chính số 26/TLST-HC ngày 22/10/2020 và đang xem xét giải quyết. Yêu cầu của Công ty D buộc Công ty T phải trả tiền thuê đất như trên là không có cơ sở, có sự mâu thuẫn đối với Hợp đồng thuê đất của Công ty T. Tài sản của Công ty T đang bị người khác chiếm giữ và sử dụng trái phép mà buộc Công ty T phải thanh toán tiền thuê đất là một điều bất hợp lý.

Nay Công ty D khởi kiện yêu cầu phải trả số tiền trên thì Công ty T không chấp nhận. Công ty T chỉ trả tiền thuê đất từ ngày 01/01/2019 đến ngày 22/4/2019 (nghĩa là đến ngày có kết quả đấu giá của Công ty Đông Đô, Ngân hàng TMCP Q và Công ty T1). Thời gian thuê đất còn lại sẽ phụ thuộc vào việc giải quyết tranh chấp của Công ty T với Ngân hàng TMCP Q và các đơn vị có liên quan khác, trong đó có Công ty D và Công ty T.

- Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án đại diện Công ty T yêu cầu:

Tòa án bổ sung đưa Ban Quản lý Khu công nghệ cao và các Khu công nghiệp Đà Nẵng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vì theo Công văn số 812/BQL-QL,XT&HTĐT ngày 10/4/2020, Ban Quản lý đã cho Công ty T1 sử dụng tạm thời tài sản của Công ty T, trong khi đó việc mua bán đấu giá của Công ty T1 chưa được đăng ký với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Ngày 01/02/2021, Tòa án nhận đơn yêu cầu phản tố của bị đơn với nội dung: Công ty D không giao đúng diện tích đất và tài sản mà trước đây Công ty T nhận chuyển nhượng của Công ty Nam Kim. Đồng thời, Công ty T yêu cầu Công ty Đ phải bồi thường số tiền 4.491.746.079 đồng.

Yêu cầu tạm đình chỉ giải quyết vụ án cho đến khi vụ án được giải quyết tại Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội (trước đây Tòa án nhân quận Thanh Khê thụ lý và sau đó có quyết định chuyển vụ án) và Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

** Theo lời trình bày có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần đầu tư xúc tiến T1 trình bày:*

Thứ nhất, Ngân hàng TMCP Q cam kết tại thời điểm xác lập giao dịch mua bán toàn bộ tài sản nêu trên không có bất cứ tranh chấp nào. Tài sản nêu trên được phép giao dịch theo quy định của pháp luật.

Thứ hai, máy móc thiết bị và ngành nghề của Công ty T phù hợp với ngành nghề của Công ty T1.

Thứ ba, có Biên bản thỏa thuận ba bên giữa Ngân hàng TMCP Nam Việt (gọi là Bên A), Công ty T (gọi là Bên B) và Công ty D (gọi là Bên C). Trong đó có nêu: Bên A đồng ý cho Bên B vay, thế chấp bằng tài sản gắn liền trên đất thuê lại được mô tả trong hợp đồng thuê lại đất trong Khu Công nghiệp H. Trong trường hợp Bên B vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Bên A dẫn đến phải phát mãi tài sản thế chấp thì Bên C cam kết đồng ý cho Bên A hoặc Bên mua tài sản thế chấp (bao gồm tài sản gắn liền với đất thuê) được tiếp tục thuê lại đất trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê lại đất trong Khu Công nghiệp H (có Biên bản Thỏa thuận ba bên kèm theo).

Dựa vào ba căn cứ nêu trên, Công ty T làm hồ sơ tham dự cuộc đấu giá tài sản theo thông báo của Ngân hàng. Đến ngày 22/4/2019, Công ty Đấu giá hợp danh tài sản Đông Đô tổ chức công bố giá, đã trả của người tham gia đấu giá tài sản và thông báo kết quả cuộc đấu giá tài sản, theo đó Công ty T1 đã trúng đấu giá. Căn cứ kết quả trúng đấu giá, Ngân hàng TMCP Q đã ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với Công ty T1 tại Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng. Đến ngày 25/7/2019, Công ty T1 đã nhận bàn giao tài sản trúng đấu giá và đã thanh toán đầy đủ số tiền trúng đấu giá là 36.520.000.000 đồng. Công ty T1 chỉ nhận những tài sản hiện còn thực tế (có Biên bản bàn giao tài sản kèm theo). Đối chiếu với hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì còn một số tài sản mà Ngân hàng không có để bàn giao cho Công ty. Thực tế phần

lớn các thiết bị, máy móc mà Công ty T thế chấp với Ngân hàng đã bị Công ty T tẩu tán khỏi nhà máy.

Trước khi nhận bàn giao tài sản và thanh toán tiền cho Ngân hàng, ngày 16/7/2019 Công ty T1 đã có Công văn số 90004/2019-CV-TĐ gửi Ban Quản lý Khu công nghệ cao và các Khu công nghiệp kiến nghị về thủ tục hồ sơ chuyển nhượng quyền sở hữu tài sản sau khi trúng đấu giá. Theo đó Ban Quản lý đã đồng ý về chủ trương để Công ty T1 đầu tư dự án với mục tiêu sản xuất kết cấu thép và cho thuê nhà xưởng tại Lô E, đường số 3 và số 5 Khu công nghiệp H sau khi hoàn tất các thủ tục mua tài sản gắn liền trên đất theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Tính từ ngày Công ty T1 trúng đấu giá tài sản đến nay đã hơn 18 tháng nhưng Công ty T1 vẫn không thể làm xong các thủ tục pháp lý để đi vào hoạt động. Do Công ty T không hợp tác, không chịu thanh lý hợp đồng thuê đất với Công ty D, Công ty T gửi đơn kiện Ngân hàng tại Tòa án cho đến nay vẫn không nơi nào giải quyết.

Để tạo điều kiện cho Công ty T1 giảm bớt khó khăn sau hơn 1,5 năm mua tài sản nhưng không thể tổ chức sản xuất, tài sản xuống cấp, hư hỏng, lãi vay ngân hàng vẫn phải chi trả hằng tháng, Ban Quản lý Khu công nghệ cao và các Khu Công nghiệp đã cho phép Công ty khai thác tạm tài sản trên đất để thực hiện dự án với mục tiêu "sản xuất kết cấu thép và cho thuê nhà xưởng" cho đến khi chính thức ký hợp đồng thuê lại đất với Công ty D

Việc Công ty T1 mua tài sản là hợp pháp, đúng theo quy định của pháp luật, còn tranh chấp "Hợp đồng thuê lại đất" giữa Công ty D và Công ty T không liên quan đến việc mua tài sản của Công ty T1. Công ty T1 đề nghị Tòa án sớm giải quyết vụ án để đảm bảo quyền lợi người mua tài sản của là Công ty T1.

Tại phiên tòa, đại diện Công ty T1 thừa nhận vào ngày 25/3/2020 giữa Công ty T1 và Công ty G có ký Hợp đồng thuê kho xưởng số 01:DAN/GLC/TD/2020. Công ty T1 cho Công ty G là quyền của Công ty T1, không liên quan việc tranh chấp "Hợp đồng thuê đất" giữa Công ty D và Công ty T. Hơn nữa giữa Công ty T và Công ty G không có tranh chấp gì về vấn đề trên. Vì vậy đề nghị không xem xét đến quan hệ giữa Công ty T1 và Công ty G.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q, đại diện theo ủy quyền bà Hồ Thị Thanh N trình bày như sau:*

Ngân hàng TMCP Q (N) có quan hệ tín dụng với Công ty T theo các Hợp đồng tín dụng:

Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 22-05/10/HĐTD-DH ngày 27/5/2010 cùng phụ lục và các khế ước nhận nợ kèm theo; Hợp đồng tín dụng số 095/11/HĐTD/106-11 ngày 07/10/2011 đính kèm các phụ lục và các khế ước nhận nợ kèm theo; Hợp đồng tín dụng số 075/14/HĐTD/106-11 ngày 16/10/2014 cùng các khế ước nhận nợ kèm theo; Hợp đồng hạn mức số 076/14/HĐHM/106-11 ngày 16/10/2014 đính kèm các Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng sửa đổi bổ sung cùng các khế ước nhận nợ kèm

theo. Mục đích vay vốn: Đầu tư xây dựng nhà xưởng và bổ sung vốn lưu động. Thực hiện theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng trên, N đã giải ngân cho Công ty T vay tổng số tiền là 47.354.988.550 đồng.

Để đảm bảo khoản nợ, Công ty T và bên thứ ba đã ký các hợp đồng thế chấp các tài sản bảo đảm: 01 bộ dầm khẩu trục 15 tấn, khẩu độ 17m x 168m; Công trình xây dựng thuộc dự án nhà máy sản xuất kết cấu thép công nghệ cao của Công ty T tại Lô E đường số 3 và số 5 Khu Công nghiệp H - Đà Nẵng, bao gồm: Nhà xưởng sản xuất, khu nhà văn phòng, hệ thống nhà xe ô tô, nhà xe máy, hệ thống nhà vệ sinh, nhà nghỉ, nhà ăn công nhân; 04 bộ dầm cẩu trục, bao gồm: 02 bộ dầm khẩu trục 10 tấn, khẩu độ 17m x 168m và 02 bộ dầm khẩu trục 7,5 tấn, khẩu độ 17m x 168m; 01 máy đính dầm; 01 máy hàn cổng; 01 máy nắm dầm; 01 máy phun bi + bi thép; 01 máy cắt khí ga 9 mỏ; 10 máy hàn bán tự động trong khí bảo vệ (MIG/MAG); 01 máy tiện vạn năng lớn; 01 máy khoan cần; 01 máy khoan từ; 01 tổ hợp gá đỡ thiết bị hàn tự động; Toàn bộ hệ thống điện lắp đặt tại nhà xưởng, nhà văn phòng, nhà bảo vệ, nhà xe thuộc dự án Nhà máy sản xuất kết cấu thép Công nghệ cao của Công ty Tân Khai Phát tại đường số 5 Khu công nghiệp H; Nhà kho số 02 (cho thuê), đường giao thông nội bộ, sân nền; Quyền sử dụng đất 72,1m^2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 101, tờ bản đồ số 20 tại tổ 42, phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, Đà Nẵng theo Giấy CNQDSđất số BD 938652 do UBND quận Hải Châu cấp ngày 14/01/2011 đứng tên ông Nguyễn Văn Sỹ và bà Nguyễn Thị Kim Khánh; Quyền sử dụng đất 160,2m^2 đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 111, tờ bản đồ số 8, tại số 448 Điện Biên Phủ, phường An Khê, quận Thanh Khê, Đà Nẵng theo Giấy CNQSD đất số 3402010261 do UBND Đà Nẵng cấp ngày 25/4/2001 đứng tên bà Lê Thị Tâm; Nhà xưởng phun sơn và hệ thống lọc bụi sơn diện tích xây dựng 567m^2, kết cấu khung thép, mái tôn, tường xây tôn, nền bê tông.

Trong quá trình vay vốn, từ tháng 4/2016 Công ty T vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Nhằm hỗ trợ cho Công ty T thực hiện việc trả nợ, Ngân hàng đã tạo điều kiện cho khách hàng thu xếp nguồn tài chính trả nợ trong khoảng thời gian từ tháng 4/2016 đến tháng 8/2018. Tuy nhiên, Công ty T vẫn không thiện chí thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Để thu hồi khoản nợ xấu, ngày 23/10/2018 Công ty T đã tiến hành ký biên bản bàn giao với Ngân hàng các tài sản thế chấp gồm nhà xưởng, máy móc, thiết bị để Ngân hàng quản lý và xử lý thu hồi nợ. Sau khi nhận bàn giao các tài sản nêu trên, Ngân hàng đã thực hiện đúng và đầy đủ thủ tục xử lý tài sản theo quy định pháp luật.

Căn cứ Biên bản cuộc đấu giá số 190307/BBĐGTS-ĐĐ ngày 22/4/2019, Ngân hàng đã ký hợp đồng mua tài sản đấu giá ngày 22/5/2019 với bên mua được tài sản đấu giá là Công ty T1. Sau khi hoàn tất việc ký hợp đồng nêu trên, Ngân hàng đã bàn giao đầy đủ tài sản đấu giá cho bên mua. Quyền sử dụng đất mà Công ty T thuê lại từ Công ty D theo Hợp đồng thuê lại đất số 06/2010/HĐTLĐ-HK ngày 12/7/2010 không phải là tài sản thế chấp tại Ngân hàng.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, đồng thời tạo điều kiện cho nhà đầu tư được triển khai thực hiện dự án, kinh doanh theo chủ trương của cơ quan có thẩm quyền, kính đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa đại diện Ngân hàng không có yêu cầu nào thêm.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH G trong văn bản gởi cho Tòa án trình bày như sau:*

Ngày 25/3/2020 Công ty G có ký hợp đồng thuê kho xưởng số 01:DAN/GLC/TD/2020 với Công ty T1. Việc thuê kho xưởng của Công ty G không liên quan việc tranh chấp "Hợp đồng thuê đất" giữa Công ty D và Công ty T. Vì vậy Công ty G đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt đối với vụ án tranh chấp nêu trên và Công ty G cam kết sẽ tuân thủ mọi phán quyết của Tòa án liên quan đến vụ việc.

** Tại phiên tòa người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn Công ty T là luật sư Nguyễn Thanh S có luận cứ như sau:*

Ông Nguyễn Thanh S đồng ý về phần nội dung như đại diện bị đơn ông Nguyễn Phước H trình bày. Ông đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty D về việc tranh chấp "Hợp đồng thuê đất". Đồng thời, đề nghị tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội và Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đang giải quyết đối với các vụ án do Công ty T khởi kiện để đảm quyền lợi cho bị đơn Công ty T. Ngoài ra, đề nghị đưa Ban Quản lý Khu công nghệ cao và các Khu công nghiệp Đà Nẵng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

** Với nội dung nêu trên tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày 12/3/2021 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định*:

Căn cứ vào: Các Điều 703, 706, 707, 709, 713, 714, 719 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Phát triển và Khai thác hạ tầng K đối với Công Ty Cổ phần đầu tư T về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê đất".

Xử:

1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê lại đất số 06/2010/HĐTLĐ-HK ngày 12/7/2010 được ký kết giữa Công ty Phát triển và Khai thác hạ tầng K với Công ty Cổ phần đầu tư T.

Buộc Công ty Cổ phần đầu tư T trả lại diện tích đất 35.166,7m^2 tại đường số 3 và số 5 Khu công nghiệp H, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng cho Công ty Phát triển và Khai thác hạ tầng K.

2. Buộc Công ty Cổ phần đầu tư T phải thanh toán cho Công ty Phát triển và Khai thác hạ tầng K số tiền là 3.056.346.783 đồng; trong đó tiền nợ thuê đất, sử dụng hạ tầng là 2.720.114.068 đồng, tiền chậm nộp là 336.232.715 đồng, tạm tính đến ngày 11/3/2021.

Công ty Cổ phần đầu tư T phải tiếp tục thanh toán tiền thuê lại đất, sử dụng hạ tầng, tiền chậm trả cho Công ty D cho đến khi trả lại đất.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty Cổ phần đầu tư T phải chịu 93.126.935 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, trong hạn luật định bị đơn Công ty T kháng cáo toàn bộ nội dung bản án, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Không đưa Ban Quản lý Khu công nghệ cao và các Khu công nghiệp thành phố Đà Nẵng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; không tạm đình chỉ giải quyết vụ án theo đề nghị của Công ty T và Viện Kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu; việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấm dứt Hợp đồng thuê lại đất số 06/2010/HĐTLĐ-HK ngày 12/7/2010, buộc Công ty T trả lại diện tích 35.166,7m^2 và trả tiền thuê đất cho Công ty D trong khi người khác đang sử dụng và thu lợi là không hợp lý và chưa đủ căn cứ theo quy định của pháp luật, không đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của Công ty. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án kinh doanh thương mại số 01/2021/KDTM-ST ngày 12/3/2021 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng và giao hồ sơ Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc giải quyết vụ án như sau:*

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật 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 ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Công ty T về nội dung cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng, không đồng ý chấm dứt Hợp đồng thuê lại đất và trả lại diện tích đất thuê. Giữ nguyên quyết định của bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày 12/3/2021 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng về những nội dung này.

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn Công ty T. Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày 12/3/2021 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng về tuyên buộc Công ty Tân Khai Phát phải trả tiền thuê lại

đất, tiền sử dụng hạ tầng và tiền chậm trả số tiền tạm tính đến ngày 11/3/2021 cho Công ty D số tiền là 2.772.039.096 đồng (trong đó tiền gốc là 2.471.876.578 đồng, tiền chậm trả là 300.162.519 đồng) và tiền lãi phát sinh sẽ được tính kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm (ngày 13/3/2021) cho đến thời điểm Công ty T trả lại đất cho Công ty D quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Gvắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Công ty G.

[2] Về nội dung vụ án: Xét nội dung kháng cáo của bị đơn Công ty G thì thấy:

[2.1] Công ty Tân Khai Phát kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không bổ sung Ban quản lý Khu công nghệ cao và các Khu công nghiệp thành phố Đà Nẵng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, thì thấy:

Ban Quản lý Khu công nghệ cao và các Khu công nghiệp thành phố Đà Nẵng là cơ quan thuộc UBND thành phố Đà Nẵng, thực hiện chức năng quản lý nhà nước trực tiếp đối với Khu công nghệ cao và các Khu công nghiệp trên địa bàn thành phố Đà Nẵng theo Quyết định số 1296/QĐ-TTg ngày 03/10/2018 của Thủ tướng Chính phủ. Việc Ban Quản lý có Công văn số 812/BQL-QL,XT&HTĐT ngày 10/4/2020 giao cho Công ty T1 khai thác tạm tài sản trên đất… là thuộc về chức năng quản lý nhà nước của Ban Quản lý, không liên quan đến quan hệ tranh chấp mà Công ty D đang khởi kiện Công ty T về "Tranh chấp hợp đồng thuê lại đất". Mặt khác, hiện Công ty T đang khởi kiện vụ án hành chính liên quan đến Công văn số 812/BQL-QL,XT&HTĐT nêu trên tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bị đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn là có căn cứ.

[2.2] Đối với của Công ty T kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không tạm đình chỉ giải quyết vụ án với lý do cần đợi kết quả giải quyết mà Công ty T đang khởi kiện Ngân hàng TMCP Q do Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội đang giải quyết về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hủy kết quả bán đấu giá" và của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng về "Khiếu kiện quyết định hành chính", thì thấy:

Công ty T có quan hệ tín dụng với Ngân hàng TMCP Q nhưng trong quá trình hoạt động sản xuất, kinh doanh Công ty T đã phát sinh các khoản nợ trong đó có khoản nợ tiền thuê lại đất và tiền sử dụng hạ tầng từ năm 2016 đến năm 2018 đối với Công ty D nên ngày 23/10/2018 Công ty T đã tự nguyện bàn giao các tài sản thế chấp trên đất cho Ngân hàng TMCP Q để phát mãi, xử lý thu hồi nợ. Ngày 27/11/2018, Ngân hàng TMCP Q đã tự nguyện trả nợ thay cho Công ty T tiền thuê lại đất và tiền

sử dụng hạ tầng đến ngày 31/12/2018 (kể cả tiền chậm nộp). Sau khi nhận bàn giao tài sản trên đất, Ngân hàng phối hợp với Công ty đấu giá Hợp danh tài sản Đông Đô đã bán đấu giá thành công tài sản trên đất cho Công ty T1 để thu hồi nợ xấu của Công ty T. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Ngân hàng TMCP Q xác định quyền sử dụng đất mà Công ty T thuê lại từ Công ty D theo Hợp đồng thuê lại đất 06/2010/HĐTLĐ-HK ngày 12/7/2010 không phải là tài sản thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q. Việc Ngân hàng TMCP Q bán đấu giá tài sản thế chấp của Công ty T đã được Công ty T khởi kiện Ngân hàng TMCP Q về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hủy kết quả bán đấu giá" và đang khởi kiện vụ án hành chính về Công văn số 812/BQL-QL,XT&HTĐT đối với Ban quản lý Khu công nghệ cao và các Khu công nghiệp thành phố Đà Nẵng không liên quan đến quan hệ tranh chấp giữa Công ty D và Công ty T về "Tranh chấp hợp đồng thuê lại đất". Do đó, Hội đồng xét xử xét không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của bị đơn Công ty T và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp đề nghị tạm đình chỉ giải quyết vụ án.

[2.3] Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty D đối với Công ty T về việc chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê lại đất số 06/2010/HĐTLĐ-HK ngày 12/7/2010 và yêu cầu Công ty T trả lại quyền sử dụng đất 35.166,7m^2 tại đường số 3 và số 5 Khu công nghiệp H đang thuê cho Công ty D, thì thấy:

Ngày 12/7/2010, Công ty T đã ký kết Hợp đồng thuê lại đất số 06/2010/HĐTLĐ-HK với Công ty D về việc Công ty T thuê diện tích đất ban đầu là 35.380m^2, sau đó diện tích được điều chỉnh tại Phụ lục số 03/PLHĐ-HK ngày 15/5/2018, cụ thể: Từ ngày 22/10/2008 đến ngày 02/8/2013 là 35.380m^2, từ ngày 03/8/2013 trở về sau là 35.166,7m^2 tại đường số 3 và số 5 Khu công nghiệp H, thời hạn thuê lại đất từ ngày 22/10/2008 đến ngày 12/12/2046. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, các bên tham gia phải chịu sự điều chỉnh về mặt nội dung, chính sách của UBND thành phố Đà Nẵng. Hợp đồng thuê lại đất, phụ lục hợp đồng đã ký và các điều chỉnh của UBND thành phố Đà Nẵng có những nội dung cơ bản như sau: Tiền thuê lại đất hiện nay: Theo giá sản xuất 23.000đồng/m^2/năm; theo giá dịch vụ 29.900đồng/m^2/năm. Tiền sử dụng hạ tầng hiện nay: 8.000đồng/m^2/năm. Về tiền chậm nộp: Thực hiện theo Luật quản lý thuế hiện hành và theo Hợp đồng, phụ lục hợp đồng đã ký.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng thuê lại đất số 06/2010/HĐTLĐ-HK, Công ty T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán được quy định trong hợp đồng tại điểm 2.2 Điều 2:"Về phương thức thanh toán: Trả hàng năm bằng Việt Nam đồng, trả vào quý II hàng năm (chậm nhất đến ngày 30.6 hàng năm ..." và điểm 5.2 Điều 5: "Về hiệu lực hợp đồng và chấm dứt hợp đồng: Một trong hai bên vi phạm các điều khoản của hợp đồng này làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bên kia và hai bên không thể giải quyết bằng thương lượng thì bên thiệt hại được đơn phương chấm dứt đồng". Công ty D đã khởi kiện Công ty T vào ngày 12/7/2018 để yêu cầu Công ty T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền thuê lại đất và tiền sử dụng hạ tầng. Ngày 23/10/2018, Công ty T đã tự nguyện ký bàn giao tài sản trên đất cho Ngân hàng TMCP Q để phát mãi thu hồi nợ, xử lý nợ xấu. Ngày 27/11/2018, Ngân hàng TMCP Q đã tự nguyện trả nợ thay cho

Công ty T khoản tiền thuê lại đất và tiền sử dụng hạ tầng đến ngày 31/12/2018 (kể cả tiền chậm nộp). Từ ngày 01/01/2019 đến nay Công ty T không thanh toán tiền thuê lại đất, tiền sử dụng hạ tầng cho Công ty D là tiếp tục vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã thỏa thuận được quy định trong hợp đồng và từ thời điểm ký kết Hợp đồng thuê lại đất cho đến nay hai bên chưa có bất kỳ thỏa thuận nào về việc chấm dứt Hợp đồng thuê lại đất số 06/2010/HĐTLĐ-HK. Theo quy định tại Điều 6 của Hợp đồng hai bên có thỏa thuận "Khi có … tranh chấp xảy ra, mà hai bên không thể giải quyết được bằng thương lượng thì đưa ra Tòa án để giải quyết… Quyết định của Tòa án là cuối cùng, hai bên phải chấp hành". Mặt khác, Ban Quản lý Khu công nghệ cao và các Khu công nghiệp Đà Nẵng có Công văn số 608/BQL-QLXT&HTĐT ngày 19.3.2020 như sau: "…Nhà máy sản xuất kết cấu thép công nghệ cao và nhà xưởng cho thuê của Công ty Cổ phần Đầu tư T không còn hoạt động tại KCN H…" và Công văn số 812/BQL-QLXT&HTĐT ngày 10/4/2020 thống nhất chủ trương cho: "Công ty CP Kho vận T1 khai thác tạm tài sản trên đất để thực hiện dự án với mục tiêu, sản xuất kết cấu thép và cho thuê nhà xưởng, giữ nguyên hiện trạng tài sản gắn liền với đất, trường hợp có xây dựng, sửa chữa phải được Ban Quản lý chấp thuận". Vì vậy, Công ty D yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê lại đất số 06/2010/HĐTLĐ-HK ngày 12/7/2010 và buộc Công ty T trả lại quyền sử dụng đất đang thuê với diện tích đất 35.166,7m^2 cho Công ty D là có căn cứ, phù hợp với quy định tại điểm d khoản 1 Điều 713 Bộ luật Dân sự năm 2005. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty D về việc chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê lại đất số 06/2010/HĐTLĐ-HK ngày 12/7/2010 và buộc Công ty T trả lại diện tích đất 35.166,7m^2 tại đường số 3 và số 5 Khu công nghiệp H, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

[2.4] Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty D yêu cầu Công ty T phải thanh toán tiền thuê lại đất, tiền sử dụng hạ tầng và tiền chậm nộp từ ngày 01/01/2019 đến ngày 11/3/2021 với tổng số tiền là 3.056.346.783 đồng (trong đó tiền thuê lại đất là 2.102.079.388 đồng, tiền sử dụng hạ tầng là 618.034.680 đồng và tiền chậm nộp là 336.232.715 đồng). Ngoài ra, Công ty T còn phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền phát sinh cho đến khi thanh lý hợp đồng, trả lại đất, thì thấy:

Tại thời điểm ký kết hợp đồng cho đến thời ngày 11/3/2021 bên cho thuê và bên thuê chưa có thỏa thuận với nhau nào với về việc chấm dứt hợp đồng. Cũng như theo tại Điều 6 của Hợp đồng có quy định "... khi có tranh chấp hai bên kiện ra Tòa án để giải quyết ...". Mặt khác, tại Biên bản làm việc ngày 01/8/2019 giữa các bên gồm Ban Quản lý, Công ty D, Công ty T1 và Công ty T và tại phiên tòa phúc thẩm Công ty T xác định Hợp đồng thuê đất vẫn là của Công ty T. Do Công ty T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng thuê lại đất 06/2010/HĐTLĐ-HK ngày 12/7/2010 nên Công ty D khởi kiện yêu cầu Công ty T phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất, tiền sử dụng hạ tầng và tiền chậm trả là có căn cứ, phù hợp với các Điều 703, 706, 707, 709 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tại quyết định của bản án sơ thẩm đã buộc Công ty T phải thanh toán cho Công ty D số tiền là 3.056.346.783 đồng (trong đó tiền nợ thuê đất, sử dụng hạ tầng là

2.720.114.068 đồng, tiền chậm nộp là 336.232.715 đồng). Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty D cung cấp 02 Hợp đồng thuê nhà kho, nhà xưởng gồm: Hợp đồng kinh tế số 07.2018/HĐKT/TKP-ĐHC ngày 30/7/2018 về việc Công ty T cho Công ty Cổ phần cơ khí và lắp máy Đại Hãn thuê nhà xưởng với diện tích 7.000m^2, thời hạn thuê 12 tháng kể từ ngày 01/8/2018 và Hợp đồng phụ lục thuê nhà kho số 0420/2018/PLHĐTNK ngày 20/4/2018 về việc Công ty T cho Công ty TNHH Quản lý và Đầu tư Logitem Việt Nam tiếp tục thuê diện tích nhà xưởng, hạ tầng với diện tích 18.358m^2 đến hết ngày 19/5/2019 để làm căn cứ tính đơn giá dịch vụ 29.900đồng/m^2/năm.

Xét thấy, việc Công ty D tính giá thuê dịch vụ trong năm 2019 theo đơn giá dịch vụ 29.900 đồng/m^2/năm đối với toàn bộ diện tích thuê lại đất là 35.166,7m^2 của Công ty T ở cấp sơ thẩm là chưa phù hợp. Tại phiên tòa, đại diện Công ty D xác định lại thời hạn cho thuê của 02 hợp đồng cho thuê nhà kho, nhà xưởng để điều chỉnh lại diện tích thuê lại đất theo đơn giá dịch vụ từ 35.166,7m^2 xuống còn 25.358m^2 và diện tích thuê lại đất các năm tiếp theo của Công ty T là 35.166,7m^2 theo đơn giá sản xuất là 23.000 đồng/m^2/năm. Do đó, số tiền tại bản án sơ thẩm đã buộc Công ty T phải thanh toán Công ty D là 3.056.346.783 đồng được giảm xuống còn lại số tiền là 2.772.039.096 đồng (trong đó tiền nợ thuê đất, sử dụng hạ tầng là 2.471.876.578 đồng, tiền chậm nộp là 300.162.519 đồng). Hội đồng xét xử xét thấy, việc điều chỉnh của Công ty D đối với Công ty T là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, cần buộc Công ty T phải cho Công ty D số tiền là 2.772.039.096 đồng.

Tại phiên tòa, Công ty T1 tự nguyện trả số tiền 2.772.039.096 đồng nêu trên và các khoản phát sinh liên quan đến Hợp đồng thuê lại đất số 06/2010/HĐTLĐ-HK ngày 12/7/2010 trong trường hợp Công ty Daizico chấm dứt hợp đồng thuê đất với Công ty T thì đề nghị Công ty D tạo điều kiện để Công ty T1 được ký kết hợp đồng thuê lại đất, bởi hiện nay sau khi trúng đấu giá tài sản trên đất từ thời điểm ngày 25/7/2019 đến nay Công ty T1 chưa triển khai hoạt động vì chưa thuê được lại đất. Công ty T1 trả tiền thuê đất, tiền sử dụng hạ tầng và tiền chậm nộp mà Công ty D yêu cầu Công ty T phải thanh toán để nộp ngân sách Nhà nước và các các khoản tiền phát sinh cho đến thời điểm Công ty T1 ký kết hợp đồng thuê lại đất. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của Công ty T1 không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện trên của Công ty T1.

[2.5] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp không chấp nhận kháng cáo của Công ty T về nội dung cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng, không đồng ý chấm dứt Hợp đồng thuê lại đất và trả lại diện tích đất thuê. Chấp nhận một phần kháng cáo về của Công ty T, sửa một phần bản án kinh doanh thương mại số 01/2021/KDTM-ST ngày 12/3/2021 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng về tuyên buộc Công ty T phải thanh toán Công ty D là 2.772.039.096 đồng (trong đó tiền gốc là 2.471.876.578 đồng, tiền chậm trả là 300.162.519 đồng), tính đến ngày 11/3/2021 và các khoản tiền từ ngày 12/3/2021 có liên quan đến Hợp đồng

thuê lại đất số 06/2010/HĐTLĐ-HK ngày 12/7/2010 theo như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

[3] Án phí Kinh doanh thương mại:

[3.1] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Do sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm về buộc Công ty T phải cho Công ty D số tiền là 2.772.039.096 đồng nên án phí sơ thẩm Công ty Cổ phần đầu tư T phải chịu là: 72.000.000 đồng + (2% x 772.039.096 đồng) = 87.440.800 đồng.

[3.2] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty Cổ phần đầu tư T không phải chịu nên được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tại biên lai thu số 0009546 ngày 12/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: - khoản 2 Điều 308, Điều 309; các Điều 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 703, 706, 707, 709, 713 Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty Cổ phần đầu tư T;

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày 18/3/2021 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Phát triển và Khai thác hạ tầng K đối với Công Ty Cổ phần đầu tư T về "Tranh chấp hợp đồng thuê đất".

Tuyên xử:

1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê lại đất số 06/2010/HĐTLĐ-HK ngày 12/7/2010 được ký kết giữa Công ty Phát triển và Khai thác hạ tầng K đối với Công ty Cổ phần đầu tư T.

Buộc Công ty Cổ phần đầu tư T phải trả diện tích đất 35.166,7m^2 tại đường số 3 và số 5 Khu công nghiệp H, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng cho Công ty Phát triển và Khai thác hạ tầng K.

2. Buộc Công ty Cổ phần đầu tư T phải trả cho Công ty Phát triển và Khai thác hạ tầng K số tiền là 2.772.039.096 đồng (hai tỷ, bảy trăm bảy mươi hai triệu, không trăm ba mươi chín nghìn, không trăm chín mươi sáu đồng); trong đó tiền thuê lại đất, tiền sử dụng hạ tầng là 2.471.876.578 đồng, tiền chậm nộp là 300.162.519 đồng, tạm tính đến ngày 11/3/2021.

Công ty Cổ phần đầu tư T còn phải trả các khoản tiền phát sinh kể từ ngày 12/3/2021 có liên quan đến Hợp đồng thuê lại đất số 06/2010/HĐTLĐ-HK ngày 12/7/2010 cho đến khi trả lại đất.

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Cổ phần Đầu tư xúc tiến T1 về việc Công ty Cổ phần Đầu tư xúc tiến T1 trả cho Công ty Phát triển và Khai thác hạ tầng K số tiền bản án tuyên buộc Công ty Cổ phần đầu tư T nêu trên gồm: 2.772.039.096 đồng (hai tỷ, bảy trăm bảy mươi hai triệu, không trăm ba mươi chín nghìn, không trăm chín mươi sáu đồng) và các khoản tiền phát sinh kể từ ngày 12/3/2021 có liên quan đến Hợp đồng thuê lại đất số 06/2010/HĐTLĐ-HK ngày 12/7/2010.

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 Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: 87.440.800 đồng (tám mươi bảy triệu, bốn trăm bốn mươi nghìn, tám trăm đồng), Công ty Cổ phần đầu tư T phải chịu.

4. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty Cổ phần đầu tư T không phải chịu nên được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm đã nộp 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tại biên lai thu số 0009546 ngày 12/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

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

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 thoả thuận thi hành, 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./.

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND thành phố Đà Nẵng;*
- *Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu;*
- *Cục THA thành phố Đà Nẵng;*
- *Chi cục THA quận Liên Chiểu;*
- *Hồ sơ vụ án;*
- *Tổ nghiệp vụ;*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Hoài Sơn