TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Bản án số: 03/2019/KDTM –PT
Ngày : 19 - 3 - 2019
V/v tranh chấp hợp đồng
thuê lại quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Công Phương

Các Thẩm phán: Bà Hồ Tuấn Anh

Bà Nguyễn Thị Hoài Xuân

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Duy Phương là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2018/TLPT-KDTM ngày 14 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 27/2018/KDTM-ST ngày 20 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Q bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 91/2019/QĐ-PT ngày 11 tháng 01 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên (TNHH MTV) A; địa chỉ Khu Công nghiệp N (Khu B), Khu kinh tế N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Xu Xie Feng Pei (Từ Phong Bội); cư trú tại Khu chung cư H, phường H, thành phố Q, tỉnh Bình Định là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch công ty). Ông Đặng Trường Nh; cư trú tại thôn Tân Tiến, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/02/2019). (có mặt)

- *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn B (Tên cũ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Mavin B) (TNHH); địa chỉ Lô L1-4, Khu Công nghiệp N (Khu B), Khu kinh tế N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đào Manh Lư; cư trú tại số nhà 26, Biệt thự 2, X2 Bắc Linh Đ, phường L, Quận M, thành phố Hà Nội, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch công ty). Ông Trần Công L; cư trú tại số nhà 80 đường M, thành phố Q, tỉnh Bình Định là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 25/11/2016/UQ-AFB ngày 25 tháng 11 năm 2016). (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định; có trụ sở tại số nhà 65 đường Tây Sơn, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Ông Nguyễn Phi Long (Trưởng ban) là người đại diện theo pháp luật. Ông Lê Văn Hòa; cư trú tại: số nhà 600/4 đường Trần Hưng Đạo, thành phố Q, tỉnh Bình Định là người đại diện theo ủy quyền (vắng mặt)

- *Người kháng cáo*: Công ty TNHH MTV A – Nguyên đơn; Công ty TNHH B – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng Trường Nh trình bày:

Theo Hợp đồng thuê lại đất tại Khu Công nghiệp N – Khu B số: 01/2009/HĐTĐ/HY ngày 10-12-2009 và Phụ lục hợp đồng lập ngày 10-12-2009, Công ty TNHH Mavin B (Tên mới là Công ty Trách nhiệm hữu hạn B; viết tắt là Công ty B) còn nợ các khoản chưa thanh toán gồm: Tiền thuê đất còn thiếu của đợt 6 là 38.622 USD và tiền lãi trả chậm là 4.827,77 USD tương ứng với diện tích đất 2.167,35m^2; tiền phạt do thanh toán trễ hạn các đợt là 22.323 USD. Mức lãi suất cho vay USD là 5%/năm theo Biên bản xác nhận về việc tính lãi cho trả chậm theo hợp đồng cho thuê lại đất giữa hai bên ngày 23-5-2016. Công ty TNHH MTV A (viết tắt là Công ty A) yêu cầu Công ty B phải thanh toán các khoản nợ trên. Tại phiên tòa Công ty A sửa đổi kháng cáo yêu cầu Công ty B phải thanh toán tiền thuê đất còn thiếu đối với diện tích đất 2.167,35m^2 từ năm 2009 đến năm 2057 với số tiền 878.650.500 đồng; tiền lãi thuê đất chậm trả 109.718.017 đồng, tổng cộng: 988.368.751 đồng.

Công ty A không chấp nhận điều chỉnh phần diện tích đất 2.167,35m^2 theo yêu cầu của Công ty B với lý do: Hợp đồng cho thuê lại đất với diện tích 33.000m^2, Công ty A đã giao đất trên thực địa cho Công ty B và làm thủ tục để nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty B đúng diện tích 33.000m^2. Việc điều chỉnh quy hoạch tỷ lệ 1/500 được Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định phê duyệt tại Quyết định số 1710/QĐ-BQL ngày 03-10-2014 không áp dụng cho

các hạng mục hạ tầng Khu Công nghiệp N – Khu B đã được xây dựng, cho thuê kể từ thời điểm 03-10-2014 trở về trước. Công ty A không chấp nhận việc hoàn trả cho Công ty B 0,2 USD/m^2 và điều chỉnh hợp đồng thuê lại đất về đơn giá tiền thuê đất với lý do: Công ty A cho Công ty B thuê lại đất trên cơ sở thương lượng minh bạch và bình đẳng về giá cho thuê, diện tích đất và các nội dung khác. Giá cho thuê lại đất 16,2 USD/m^2 cho thời hạn từ năm 2009 đến năm 2057 là kết quả của sự thỏa thuận giữa hai bên. Việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định của pháp luật và Hợp đồng đã được Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định chứng thực đúng quy định. Tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng (ngày 10-12-2009) chưa có văn bản nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền ấn định giá cho thuê tối đa tại Khu Công nghiệp N. Giá cho thuê dựa trên thỏa thuận của chủ đầu tư khu công nghiệp và nhà đầu tư thứ cấp. Ngày 05-10-2010, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định có Văn bản số 1838/BQL-QLĐT đề nghị áp dụng giá cho thuê lại đất khu công nghiệp không quá 16 USD/m^2/50 năm và mức đề nghị này cũng mang tính chất khuyến nghị để thu hút đầu tư. Công ty A nhận thấy Văn bản số 1838/BQL-QLĐT không có giá trị pháp lý bắt buộc thực hiện.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Công L trình bày:

Công ty B đã thanh toán cho Công ty A tiền thuê đất 549.438 USD và tiền lãi trả chậm 18.694.63 USD tương ứng với diện tích đất 30.832,65m^2 (mức lãi suất cho vay USD là 5%/năm theo Biên bản xác nhận về việc tính lãi trả chậm theo hợp đồng cho thuê lại đất giữa hai bên ngày 23-5-2016). Công ty B không chấp thanh toán tiền lãi thuê đất chậm trả tương ứng với diện tích đất 2.167,35m^2 theo yêu cầu của Công ty A, vì phần diện tích đất này ngay từ đầu Công ty B đã không sử dụng, mà thực hiện theo yêu cầu của Công ty A là lùi ranh giới xây dựng tường rào nhà máy vào để trồng cây xanh và đường gom phục vụ công tác phòng cháy chữa cháy đã được Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định điều chỉnh theo Quyết định số 1710/QĐ-BQL ngày 03-10-2014 phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Công nghiệp N (Khu B). Như vậy, Công ty B đã thanh toán hết các khoản tiền cho Công ty A, hơn nữa đã tính lãi chậm trả rồi thì không thể tính lãi phạt.

Công ty B giữ nguyên các yêu cầu phản tố sau đây:

- Công ty A phải điều chỉnh Hợp đồng thuê lại đất số 01/2009/HĐTĐ/HY ngày 10-12-2009, Phụ lục hợp đồng ngày 10-12-2009 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp cho Công ty B ngày 29-10-2010 về diện tích đất cho thuê từ 33.000m^2 thành 30.832,65m^2 kể từ ngày 03-10-2014 theo Quyết định số 1710/QĐ-BQL ngày 03-10-2014 của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định.

- Công ty A phải trả lại cho Công ty B số tiền 6.165,53 USD (tương đương 139.858.882) đồng mà Công ty A đã cho thuê đất vượt quá giá quy định 0,2 USD/m^2 theo Văn bản số 1838/BQL-QLĐT ngày 05-10-2010 của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định; đồng thời điều chỉnh hợp đồng thuê lại đất về đơn giá tiền thuê đất cho phù hợp với quy định 16 USD/m^2/50 năm kể từ ngày 05-10-2010.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định do ông Lê Văn Hòa đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty A ký Hợp đồng thuê lại đất số 01/2009/HĐTĐ/HY ngày 10-12-2009 với Công ty B tại lô đất L1-4, Khu Công nghiệp N (Khu B) với diện tích 33.000m^2. Theo đó, tổng diện tích đất quy hoạch xây dựng là 33.000m^2, trong đó đất xây dựng công trình 15.829,63m^2 (chiếm 47,969%), đất cây xanh 6.602,1m^2 (chiếm 20,006%), đất giao thông nội bộ và dự trữ phát triển 10.568,27m^2 (chiếm 32,025%). Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Công nghiệp N (Khu B) đã được Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1710/QĐ-BQL ngày 03-10-2014. Theo đó, phần diện tích mà hai công ty tranh chấp 2.167,35m^2 đã được điều chỉnh thành đất cây xanh chung và tuyến đường PCCC của Khu Công nghiệp B nên không còn thuộc phạm vi được cho thuê lại đất. Nếu Công ty A yêu cầu thì Công ty B phải thực hiện thanh toán tiền thuê đất gắn với kết cấu hạ tầng đối với diện tích 2.167,35m^2 trong thời gian từ ngày 10-12-2009 đến ngày 03-10-2014.

Về đơn giá thuê lại đất tại Hợp đồng thuê lại đất số 01/2009/HĐTĐ/HY ngày 10-12-2009, tại thời điểm hai công ty ký kết hợp đồng này, mức giá trần cho thuê lại đất chưa được cơ quan có thẩm quyền quy định. Để thống nhất thực hiện việc quản lý giá cho thuê kết cấu hạ tầng tại Khu Công nghiệp N (Khu A, B và C), Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định đã thông báo các chủ đầu tư hạ tầng lập thủ tục đề nghị thỏa thuận mức giá trần đã có hạ tầng gửi về Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định để thẩm tra trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định. Ngày 05-10-2010, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định đã có Văn bản số 1838/BQL-QLĐT về việc áp dụng mức giá trần cho thuê lại đất Khu Công nghiệp N (Khu B) trong thời gian chưa có quyết định phê duyệt chính thức và thông báo mức giá trần cho thuê lại đất đã có hạ tầng áp dụng không quá 16 USD/m^2/50 năm. Hiện nay, mức giá trần cho thuê lại đất gắn với hạ tầng áp dụng đối với Khu Công nghiệp N (Khu B) là Văn bản số 1838/BQL-QLĐT ngày 05-10-2010 của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 27/2018/KDTM-ST ngày 20 tháng 8 năm 2018, Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn B phải thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A các khoản tiền sau: Tiền thuê đất còn thiếu là 88.201.516 đồng (tương đương với 3.888,27 USD); tiền lãi do thanh toán trễ hạn các đợt tính đến ngày 20-8-2018 là 380.141.194 đồng (tương đương với 16.758,12 USD); tổng cộng là 468.342.710 (bốn trăm sáu mươi tám triệu ba trăm bốn mươi hai nghìn bảy trăm mười) đồng (tương đương với 20.646,39 USD).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty Trách nhiệm hữu hạn B.

2.1. Sửa đổi Hợp đồng thuê lại đất tại Khu công nghiệp N – Khu B số 01/2009/HĐTĐ/HY và Phụ lục hợp đồng ngày 10-12-2009 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A (Bên A) và Công ty Trách nhiệm hữu hạn B (Bên B) về diện tích lô đất cho thuê lại từ 33.000m^2 thành 30.832,65m^2 (được giảm trừ 2.167,35m^2) kể từ ngày 03-10-2014.

2.2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 603475 (số vào sổ cấp GCN CT00211) ngày 29-10-2010 cấp cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn B về diện tích đất là 30.832,65m^2 kể từ ngày 03-10-2014.

3. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu phản tố đã tự nguyện rút của Công ty Trách nhiệm hữu hạn B cho rằng hợp đồng thuê lại đất bị vô hiệu do hai bên ký hợp đồng đã sử dụng Đô la Mỹ để xác định giá là vi phạm Pháp lệnh ngoại hối và yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A phải thanh toán khoản chênh lệch tỷ giá USD là 2.488.619.278 đồng.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn B thanh toán tiền thuê đất đối với diện tích 2.167,35m^2 đến hết thời hạn thuê (ngày 10-5-2057) và tiền lãi trả chậm 4.827,77 USD.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty Trách nhiệm hữu hạn B yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A phải trả lại số tiền 6.165,53 USD mà Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A đã cho thuê đất vượt quá giá trần quy định 0,2 USD/m^2/50 năm và điều chỉnh hợp đồng thuê lại đất về đơn giá tiền thuê đất.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về phần án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, quyền nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 27 tháng 8 năm 2018, Công ty TNHH B kháng cáo yêu cầu:

Công ty TNHH MTV A phải trả cho Công ty TNHH B số tiền 139.858.882 đồng do công ty A cho thuê lại đất vượt 0,2 USD/1m^2/50 năm là trái với Văn bản số 1838/BQL-QLĐĐ ngày 05/10/2010 của Ban quản lý khu kinh tế tỉnh Bình Định; không đồng ý trả số tiền 380.141.194 đồng cho công ty A do hai bên không có thỏa thuận trong hợp đồng và phụ lục hợp đồng về phạt trễ hạn thanh toán.

- Ngày 31 tháng 8 năm 2018, công ty TNHH MTV A kháng cáo yêu cầu giữ nguyên Hợp đồng thuê lại đất số 01/2009/HĐTĐ/HY ngày 10/12/2009 và phụ lục hợp đồng, buộc Công ty B phải thanh toán cho Công ty A tiền thuê đất, tiền lãi đối với diện tích 2.167,35m^2 từ khi giao đất 2009 đến năm 2057.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị: Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 27/2018/KDTM-ST ngày 20 tháng 8 năm 2018, Tòa án nhân dân thành phố Q về số tiền thuê đất còn thiếu; tiền lãi chậm trả mà Công ty B phải trả cho Công ty A; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả lại số tiền cho thuê đất vượt quá giá trần quy định 0,2 USD/m^2/50 năm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử (HĐXX) thấy rằng:

Căn cứ theo Quyết định số 1710/QĐ-BQL ngày 03 tháng 10 năm 2014 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp N (Khu B) của Ban quản lý khu kinh tế tỉnh Bình Định đã điều chỉnh một phần diện tích là 2.167,35m^2 thuộc lô L1-4 Khu công nghiệp N – Khu B từ đất sản xuất thành đất cây xanh chung và đường gom phục vụ phòng cháy chữa cháy của khu công nghiệp B và quy định Chủ đầu tư không được tính vào diện tích đất cho các doanh nghiệp thứ cấp thuê lại. Ngoài ra, tại Văn bản số 623/BQL-QLQHXD ngày 05/6/2018 của Ban quản lý khu kinh tế tỉnh Bình Định cũng quy định việc Công ty A tiếp tục cho thuê đất đối với phần diện tích đất đã được điều chỉnh từ ngày 03/10/2014 trở về sau là không phù hợp với quy hoạch vì vậy Công ty A cho rằng 02 Công ty đã có thỏa thuận và thống nhất trong biên bản cắm mốc giao đất (điểm 2) về việc lùi ranh giới xây dựng tường rào nhà máy nên không đồng ý yêu cầu sửa đổi Hợp đồng thuê lại đất số 01/2009/HĐTĐ/HY ký ngày 10/12/2009 và Phụ lục hợp đồng ký ngày 10/12/2009 đồng thời yêu cầu Công ty B phải trả tiền thuê đất đối với phần diện tích đất 2.167,53m^2 từ lúc ký hợp đồng đến ngày 10/5/2057 là không có căn cứ chấp nhận vì không phù hợp với quy định về quyền tự do cam kết, thỏa thuận trong việc xác lập quyền, nghĩa vụ dân sự được pháp luật

bảo đảm, nếu cam kết, thỏa thuận đó không vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 4 của Bộ luật Dân sự 2005.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu Công ty A phải trả lại số tiền 6.165,5 USD (tương đương 139.858.882 đồng) mà Công ty A đã cho thuê lại đất vượt giá trần quy định 0,2 USD/1m^2/50 năm và điều chỉnh Hợp đồng cho thuê lại đất về đơn giá tiền thuê đất, HĐXX thấy rằng:

Văn bản số 1838/BQL-QLĐT ngày 05/10/2010 của Ban quản lý khu kinh tế tỉnh Bình Định về việc áp dụng mức giá trần cho thuê lại đất khu công nghiệp N (Khu B) trong thời gian chưa có quyết định phê duyệt chính thức được ban hành sau khi 02 Công ty ký kết Hợp đồng thuê lại đất tại Khu công nghiệp N – Khu B số 01/2009/HĐTĐ/HY và Phụ lục hợp đồng ngày 10/12/2009. Mặt khác, sau khi Văn bản số 1838/BQL-QLĐT ban hành, Công ty B vẫn tiếp tục thanh toán tiền thuê đất và tiền lãi trả chậm theo Phụ lục hợp đồng cho Công ty A đến ngày 24/8/2015. Tổng số tiền mà Công ty Austfeed đã thanh toán cho Công ty Hong Yeung theo hợp đồng thuê đất hai bên đã ký kết là 549.438USD/588.060USD nghĩa là Công ty B đã thực hiện được hơn 2/3 nghĩa vụ thanh toán, do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của Công ty B.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn về việc không chấp nhận trả cho công ty Hong Yueng Việt Nam số tiền 16.758,12 USD (tương đương 380.141.194 đồng) tiền lãi do thanh toán trễ hạn các đợt tính đến ngày 20/8/2018 là có cơ sở chấp nhận bởi lẽ: Theo quy định tại khoản 5 Điều 3 của Hợp đồng thuê lại đất ngày 10/12/2009, Phụ lục hợp đồng ngày 10/12/2009 và Biên bản xác nhận về việc tính lãi cho trả chậm theo Hợp đồng cho thuê lại đất ngày 23/5/2016 được ký kết giữa hai Công ty cũng xác định rõ số tiền lãi trả chậm phát sinh theo từng đợt thanh toán là 417.731.460 đồng (tương đương 18.694,63 USD) tính trên diện tích đất thuê là 30.832,65m^2 sau khi đã trừ đi phần diện tích sử dụng trồng cây xanh là 2.167,35m^2, phần này Công ty B thanh toán xong. Cấp sơ thẩm tuyên buộc Công ty B phải thanh toán cho Công ty A tiền lãi 380.141.194 đồng do thanh toán trễ hạn các đợt tính đến ngày 20/8/2018, tổng cộng 468.342.710 đồng là thiếu chính xác, không phù hợp với quy định tại Điều 709 của Bộ luật Dân sự 2005. Tuy nhiên, Công ty B vẫn phải chịu tiền thuê đất còn thiếu 88.201.516 đồng (từ ngày từ ngày 10-12-2009 đến ngày 03-10-2014) như cấp sơ thẩm đã tuyên và lãi trả chậm theo Hợp đồng và Phụ lục hợp đồng đối với diện tích đất thuê lại là 2.167,35m^2 tính từ ngày 10/12/2009 đến ngày 03/10/2014 là (5%/1 năm : 12 tháng x 58 tháng x 88.201.516 đồng) = 21.315.366 đồng, tổng cộng: 88.201.516 đồng + 21.315.366 = 109.516.882 đồng, do đó HĐXX phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần này.

[4] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Theo quy định tại khoản 4, 5 Điều 27, khoản 2 Điều 30 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì Công ty Hong Yueng Việt Nam phải chịu án phí KDTMST đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, cụ thể: 988.368.751 đồng – 109.516.882 đồng = 878.851.869 đồng là 36.000.000 đồng + (3% của 78.851.869 đồng = 2.365.556 đồng) = 38.365.556 đồng và 3.000.000 đồng đối với phần yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận, tổng cộng là: 41.365.556 đồng, nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 20.563.336 đồng theo biên lai thu số 0000072 ngày 31/10/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q nên còn phải nộp 20.082.220đồng. Công ty B phải chịu án phí KDTMST đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận là: (139.858.882 đồng + 109.516.882 đồng) x 5% = 12.468.788 đồng, nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp: 40.886.192 đồng theo biên lai thu số 0005709 ngày 22/12/2017 và 3.416.000 đồng theo Biên lai thu số 0006189 ngày 02/4/2018 nên được hoàn trả: (40.886.192 đồng + 3.416.000 đồng) - 12.468.788 đồng = 31.833.404 đồng và được hoàn trả 3.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí do rút một phần yêu cầu phản tố theo Biên lai thu số 0006190 ngày 02/4/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 để tính án phí trong vụ án này là trái với quy định tại khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết này, do đó HĐXX sửa án sơ thẩm về phần án phí.

[5] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm nên theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Công ty A, Công ty B không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

[6] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị: Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm về số tiền thuê đất còn thiếu; tiền lãi chậm trả mà Công ty B phải trả cho Công ty A là phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận; về việc chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả lại số tiền cho thuê đất vượt quá giá trần quy định 0,2 USD/m^2/50 năm là không phù hợp với nhận định của HĐXX nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 4, 408, 709, 714 và Điều 688 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 4, 5 Điều 27; khoản 2 Điều 30 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; khoản 2 Điều 29, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty TNHH MTV A và Công ty TNHH B; sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 27/2018/KDTM-ST ngày 20 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Q.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV A. Buộc Công ty TNHH B phải thanh toán cho Công ty TNHH MTV A 109.516.882 đồng (tiền thuê đất còn thiếu 88.201.516 đồng; tiền lãi trả chậm 21.315.366 đồng theo hợp đồng và phụ lục hợp đồng ngày 10-12-2009) đối với diện tích đất thuê lại 2.167,35m^2 tính từ ngày 10/12/2009 đến ngày 03/10/2014.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH B về việc sửa đổi Hợp đồng thuê lại đất tại Khu Công nghiệp N – Khu B số 01/2009/HĐTĐ/HY ngày 10-12-2009 và Phụ lục hợp đồng lập ngày 10-12-2009 giữa Công ty TNHH MTV A và Công ty TNHH B về diện tích lô đất cho thuê lại từ 33.000.000m^2 thành 30.832,56m^2 (giảm trừ 2.167,35m^2) kể từ ngày 03/10/2014).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 603475(số vào sổ cấp GCN CT00211) ngày 29/10/2010 cấp cho Công ty TNHH B về diện tích đất là 30.832,56m^2 kể từ ngày 03/10/2014.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu của Công ty TNHH MTV A yêu cầu Công ty TNHH B phải thanh toán tiền thuê lại đất và tiền lãi chậm trả đối với diện tích đất 2.167,35m^2 đến hết thời hạn cho thuê lại (từ ngày 10/12/2009 đến ngày 10/5/2057).

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH B yêu cầu Công ty TNHH MTV A phải trả lại số tiền 6.165,53 USD (tương đương 139.858.882 đồng) mà Công ty TNHH MTV A đã cho thuê lại đất vượt quá giá trần quy định 0,2 USD/m^2/50 năm và điều chỉnh hợp đồng thuê lại đất về đơn giá tiền thuê đất.

5. Án phí:

5.1 Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty TNHH MTV Hong Yueng Việt Nam phải chịu 41.365.556 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 20.563.336 đồng theo biên lai thu số 0000072 ngày 31/10/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q, nên còn phải nộp 20.082.220 đồng.

- Công ty TNHH B phải chịu 12.468.788 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 40.886.192 đồng theo Biên lai thu số 0005709 ngày 22/12/2017 và 3.416.000 đồng theo Biên lai thu số 0006189 ngày 02/4/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, nên được hoàn trả 31.833.404 đồng.

- Hoàn trả cho Công ty TNHH B 3.000.000đ (ba triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0006190 ngày 02/4/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

5.2. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

- Hoàn trả cho Công ty TNHH MTV A 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo Biên lai thu số 0000314 ngày 10/9/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

- Hoàn trả cho Công ty TNHH B 2.000.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo Biên lai thu số 0000334 ngày 11/9/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q**.**

Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thành phố Q;
- Chi cục THADS thành phố Q;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

- Các đương sự;

- Lưu hồ sơ vụ án.

Võ Công Phương