

Bản án số: 20/2020/KDTM-PT

Ngày: 10 - 6 - 2020

V/v “*Tranh chấp hợp đồng thuê lại
QSDĐ, hợp đồng hợp tác đầu tư,
Hợp đồng CNQSDĐ
Hủy GCN QSDĐ*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tũu.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Trí.

Ông Phan Đức Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 26/2020/TLPT-KDTM, ngày 09 tháng 3 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất (gọi tắt là QSDĐ); hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hủy Giấy chứng nhận (gọi tắt là: GCN) QSDĐ”. Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 05/2019/KDTM-ST, ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 571/2020/QĐ-PT, ngày 24 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn HGLA (sau đây gọi tắt là Công ty HG); Địa chỉ trụ sở chính: Ấp M 2, Cụm công nghiệp HG, xã MHN, huyện ĐH, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Kim H – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh Phi H1, sinh năm 1987; Cư trú tại: 242/97/13 NTT, Phường 3, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 03/01/2019, có mặt).

- *Bị đơn*: Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất HP (sau đây gọi tắt là Công ty HP); Địa chỉ trụ sở chính: Số 32 HV, Phường 2, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc M – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1983; Địa chỉ: Ấp 1A, xã TT, huyện BL, tỉnh Long An (Giấy ủy quyền ngày 10/5/2018).

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

1/ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Dịch vụ TNT (sau đây gọi tắt là Công ty TNT); Địa chỉ trụ sở chính: Cụm công nghiệp HG, xã MHN, huyện DH, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Văn T – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Ngọc H2 – Giám đốc; Địa chỉ: Cụm Công nghiệp HG, xã MHN, huyện BL, tỉnh Long An (có mặt).

- Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1980; Cư trú tại số 49, NHTG, thị trấn BL, huyện BL, tỉnh Long An (Giấy ủy quyền ngày 09/10/2018, có mặt).

2/ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Dịch vụ TK (sau đây gọi tắt là Công ty TK); Địa chỉ trụ sở chính: 256/16 ML, khu phố 6, phường BTĐ A, quận BT, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức K – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Văn T2, sinh năm 1980; Cư trú tại số 49, NHT, thị trấn BL, huyện BL, tỉnh Long An (Giấy ủy quyền ngày 06/11/2019, có mặt).

3/ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An; Địa chỉ trụ sở: 137, Quốc lộ 1A, Phường 4, thành phố TA, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu G – Chuyên viên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An (xin vắng mặt đơn ngày 14/11/2019).

4/ Văn phòng Công chứng DH; Địa chỉ trụ sở: Số 376C, tỉnh lộ 825, khu vực 3, thị trấn DH, huyện DH, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn Ch – Trưởng Văn phòng (xin vắng mặt, đơn ngày 04/10/2019).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn: Công ty HG.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng đại diện nguyên đơn Công ty HG, trình bày:

Ngày 10/01/2017 Công ty HG có ký hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty HP, nội dung hợp đồng thể hiện: Công ty HG sẽ góp QSDĐ, Công ty HP góp tiền để xây dựng khu xử lý nước thải của Cụm công nghiệp HG. Nguồn thu là phí giao thông, phí nước được chia 50/50.

Công ty HG do cần vốn kinh doanh nhưng không thực hiện vay vốn được nên có thỏa thuận cho Công ty HP đứng tên QSDĐ để thực hiện thủ tục vay vốn. Khi thực hiện thì có xin ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An và được Ngân hàng đồng ý cho vay. Tất cả đã thống nhất thực hiện, nên căn cứ vào hợp đồng thuê lại QSDĐ tại các thửa đất 1148 diện tích 6.296m² và thửa đất số 1149 diện tích 9.594m², tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại Ấp M 2, xã MHN, huyện ĐH, tỉnh Long An (sau đây gọi tắt là: Thửa đất 1148 và 1149) theo hợp đồng Công chứng số 5484, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2017 giữa Công ty HG với Công ty HP tại Văn phòng Công chứng ĐH, Sở Tài nguyên và Môi trường mới đồng ý cấp GCN.QSDĐ cho Công ty HP ngày 07/7/2017 đối với thửa đất số 1148 và 1149.

Ngày 16/8/2017 Công ty HG và Công ty HP lập biên bản thỏa thuận giao QSDĐ cho Công ty HP đứng tên khi Công ty HP thực hiện được hai điều kiện: Công ty HP đầu tư vào Công ty HG số tiền 7.909.769.000 đồng; phải thi công đường số 8 theo thiết kế đã được phê duyệt gồm hệ thống thu gom nước mưa, thu gom nước thải, hệ thống nước cấp, đường cấp phối theo thiết kế được duyệt, nhưng Công ty HP chỉ thi công đường số 8 là chưa hoàn thành nghĩa vụ. Tuy nhiên, sau khi được cấp GCN.QSDĐ, Công ty HP không lập hồ sơ vay Ngân hàng để đầu tư hạ tầng theo Biên bản thỏa thuận ngày 16/8/2017 mà Công ty HP đã tự ý chuyển nhượng toàn bộ thửa 1148 cho Công ty TK và thửa 1149 cho Công ty TNT.

Do Công ty HP vi phạm thỏa thuận hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 10/01/2017 và Biên bản thỏa thuận ngày 16/8/2017 về việc không thực hiện vay vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng tại Cụm công nghiệp HG và xây dựng tuyến đường số 8 không theo bản vẽ thiết kế được phê duyệt. Nên Công ty HG khởi kiện yêu cầu:

- Hủy Biên bản thỏa thuận ngày 16/8/2017 giữa Công ty HG với Công ty HP, về việc Công ty HP thuê lại QSDĐ đối với thửa đất số 1148 và thửa đất số 1149.

- Hủy hợp đồng thuê lại QSDĐ công chứng số 5484 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2017 của Văn phòng Công chứng ĐH, về việc cho Công ty HP thuê lại QSDĐ đối với thửa đất số 1148 và thửa đất số 1149.

- Hủy GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số CK 310158 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho Công ty HP ngày 07/7/2017 đối với 02 thửa đất 1148 và 1149 nêu trên.

- Hủy hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 10/01/2017 giữa Công ty HG và Công ty HP.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ Công chứng số 3964, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/5/2018 tại Văn phòng công chứng Phạm Thị Hiền giữa Công ty HP với Công ty TK đối với thửa đất số 1148.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ Công chứng số 703, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/01/2018 tại Văn phòng công chứng Phạm Thị Hiền giữa Công ty HP với Công ty TNT đối với thửa đất số 1149.

Công ty HG đồng ý hoàn trả các chi phí hợp lý mà Công ty HP đã đầu tư vào Cụm công nghiệp HG (nếu có).

Quá trình tố tụng, đại diện Công ty HP, trình bày:

Giữa Công ty HG và Công ty HP có ký 02 hợp đồng hợp tác đầu tư là:

- Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 09/01/2017 (kèm phụ lục hợp đồng ngày 13/02/2017) có nội dung: Công ty HG đầu tư 50% vốn tương đương tiền mặt là 30.000.000.000 đồng (ba mươi tỷ đồng) bằng hình thức chuyển QSDĐ cho Công ty HP, Công ty HP đầu tư 50% vốn tương đương 30.000.000.000 đồng (ba mươi tỷ đồng) tiền mặt để xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp HG. Tuy nhiên, hai bên không có tổ chức thực hiện hợp đồng này.

- Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 10/01/2017 có nội dung: Công ty HP đứng chủ quyền giùm cho Công ty HG toàn bộ QSDĐ còn lại trong Cụm công nghiệp HG bằng cách lập thủ tục chuyển QSDĐ cho Công ty HP đứng tên, Công ty HP không có trách nhiệm thanh toán tiền nhưng có nghĩa vụ lập hồ sơ vay vốn tại Ngân hàng và thế chấp tài sản là QSDĐ được chuyển quyền từ Công ty HG. Ngoài ra còn một số nội dung khác về việc tìm nguồn khách hàng để chuyển nhượng QSDĐ này và xử lý số tiền sau khi chuyển nhượng. Để thực hiện hợp đồng hợp tác và mục đích để Ngân hàng duyệt cho vay số tiền lớn nên ngày 24/3/2017 hai bên ký hợp đồng thuê lại QSDĐ đối với thửa đất số 1148 và 1149 với giá với giá 23.830.500.000 đồng. Tuy nhiên, đất không có đường, đất trũng, hạ tầng chưa hoàn chỉnh, nợ xấu nên nhiều Ngân hàng không nhận thế chấp các thửa đất này.

Ngày 25/3/2017 Công ty HG và Công ty HP đã làm thủ tục hủy Hợp đồng thuê lại QSDĐ đã ký ngày 24/3/2017 và ký lại Hợp đồng thuê lại QSDĐ (thực tế là chuyển nhượng QSDĐ) toàn bộ diện tích thửa 1148 và thửa 1149. Theo hợp đồng thuê lại QSDĐ ngày 25/3/2017 thì Công ty HG cho Công ty HP thuê toàn bộ diện tích hai thửa đất là 15.890m² với giá 5.000.000.000 đồng nhưng trên thực tế hai bên thỏa thuận giá là 14.301.000.000 đồng.

Ngày 07/7/2017, Công ty HP được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Long An cấp GCN.QSDĐ đối với hai thửa đất nêu trên.

Sau khi được cấp GCN.QSDĐ thì ngày 16/8/2017, Công ty HG và Công ty HP lập biên bản thỏa thuận với nội dung: Cho Công ty HP thuê lại toàn bộ diện tích thửa 1148, 1149 thời gian thuê đến 10/8/2056. Công ty HP đã thanh toán toàn bộ số tiền mà Công ty HP đã đầu tư vào Cụm công nghiệp HG là 7.909.769.000 đồng (số tiền này Công ty HG đã nhận trước đó) và Công ty HP

phải đầu tư xây dựng tuyến đường số 8 từ đầu đường đến ranh đất của Công ty Napoli cho Công ty HG. Theo đó, Công ty HP đã hoàn thành nghĩa vụ với Công ty HG nên Công ty HG đã giao đất thực địa cho Công ty HP, việc chuyển nhượng giữa hai bên đã hoàn thành và Công ty HP được toàn quyền đối với hai thửa đất nêu trên theo mục 3 của Biên bản thỏa thuận ngày 16/8/2017.

Đến tháng 01/2018 Công ty HP chuyển nhượng diện tích đất 9.594 m² thuộc thửa 1149 cho Công ty TNT với giá theo hợp đồng là 2.500.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 13.431.600.000 đồng và tháng 5/2018 chuyển nhượng diện tích 6.296m² thuộc thửa 1148 cho Công ty TK, giá theo hợp đồng là 2.000.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 9.000.000.000 đồng.

Chi phí thi công đường số 8 chưa tính các chi phí quản lý, điều hành, giám sát thi công, Công ty HP đã chi làm đường số 8 là 5.684.984.500 đồng, cụ thể:

- + Mua cống thoát nước: 469.034.500 đồng;
- + Mua bê tông tươi: 399.850.000 đồng;
- + Mua vật liệu xây dựng và thuê xe cơ giới: 4.219.750.000 đồng;
- + Nhân công hiện trường: 550.350.000 đồng;
- + Làm lán trại bảo vệ giữ vật tư công trình: 46.000.000 đồng.

Công ty HP đã hoàn thành đường số 8 trước thời hạn thỏa thuận tại biên bản thỏa thuận ngày 16/8/2017. Do đó, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện Công ty TNT là ông Nguyễn Văn T2, trình bày:

Tranh chấp giữa Công ty HG và Công ty HP thì Công ty TNT không biết, Công ty TNT đã nhận chuyển nhượng thửa đất 1149 bằng việc ký: Hợp đồng chuyển nhượng (HĐCN) QSDĐ và đã thanh toán đầy đủ cho Công ty HP, giá theo HĐCN là 2.500.000.000 đồng nhưng thực tế chuyển nhượng với giá 13.431.600.000 đồng. Tuy nhiên, Văn phòng đăng ký QSDĐ không cấp GCN.QSDĐ cho Công ty TNT nên Công ty HP đã khởi kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An và Công ty HG có kháng cáo nhưng Công ty HG không đến phiên tòa nên Tòa án đã ra quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm. Đến nay, Công ty TNT vẫn chưa được cấp GCN.QSDĐ do vậy Công ty TNT bị thiệt hại nghiêm trọng. Đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp giữa Công ty HG với Công ty HP.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty HG về việc yêu cầu hủy HĐCN giữa Công ty HP với Công ty TNT thì Công ty TNT không đồng ý. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty HG thì Công ty TNT không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng giữa Công ty HP với Công ty TNT, nếu sau này có tranh chấp sẽ đề nghị Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác.

Người đại diện Công ty TK là ông Nguyễn Văn T2, trình bày:

Công ty TK nhận chuyển nhượng thửa 1148 của Công ty HP, việc chuyển nhượng được ký kết tại Văn phòng công chứng, giá chuyển nhượng thực tế là 9.000.0000.0000 đồng (theo hợp đồng đặt cọc) và Công ty TK đã chuyển khoản thanh toán là 8.800.000.000 đồng còn lại 200.000.000 đồng giữ lại đến khi xuất hóa đơn. Công ty TK đã thực hiện vay mượn tiền và đã tiến hành thẩm định giá để vay Ngân hàng nhưng đến nay chưa được cấp GCN.QSDD nên ảnh hưởng rất nhiều đến tài chính của Công ty TK. Công ty HG tranh chấp với Công ty HP nhưng ảnh hưởng đến quyền lợi của bên thứ ba nên đề nghị Tòa án xem xét để bảo đảm quyền lợi của bên thứ ba.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty HG về việc yêu cầu hủy HĐCN giữa Công ty HP với Công ty TK thì Công ty TK không đồng ý. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty HG thì Công ty TK không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng giữa Công ty HP với Công ty TK, nếu sau này có tranh chấp sẽ đề nghị Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác.

Tại văn bản số 205/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 16-01-2019, Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Long An trình bày như sau:

Công ty HG được UBND tỉnh Long An cho thuê đất và cấp GCN.QSDD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 368676 ngày 24/4/2015 đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 14, tổng diện tích 46.704m², loại đất Cụm công nghiệp, thời hạn sử dụng đến ngày 10-8-2056 tại xã MHN, huyện DH, tỉnh Long An.

Ngày 25/3/2017, Công ty HG lập hợp đồng cho Công ty HP thuê lại toàn bộ QSDD đối với thửa 1148 và thửa đất số 1149 (Hai thửa 1148, 1149 được tách ra từ thửa 68), Hợp đồng được Văn phòng công chứng DH công chứng số 5484, quyền số 3TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2017.

Xét thấy hồ sơ đầy đủ, hợp lệ theo quy định của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, Văn phòng đăng ký đất đai đã thụ lý giải quyết hồ sơ và trình Sở Tài nguyên và môi trường ký cấp GCN.QSDD cho Công ty HP ngày 07/7/2017. Việc cấp GCN.QSDD cho Công ty HP đối với thửa 1148 và 1149 là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

Tại văn bản số 02/CV.VPCC ngày 04/01/2019, Văn phòng công chứng DH trình bày như sau: Vào ngày 25/03/2017, Văn phòng công chứng DH nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng thuê lại QSDD giữa Công ty HG với Công ty HP, cụ thể: Công ty HG cho Công ty HP thuê lại QSDD thửa 1148 và thửa 1149, số công chứng 5484 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25-3-2017.

Việc công chứng hợp đồng thuê lại QSDD nêu trên là đúng theo trình tự, quy định của pháp luật về công chứng, đúng theo ý chí tự nguyện cũng như cam kết của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng. Vào thời điểm công chứng, các đương sự không yêu cầu công chứng viên xác minh, thẩm định thửa đất và tài sản trên đất. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Văn phòng công chứng ĐH xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án nêu trên.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 05/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 30, 34, 37, 39, 147, 157, 165, 227, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 117, 132, 422, 423 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn HGLA (Công ty HG) về việc yêu cầu:

- Hủy Biên bản thỏa thuận ngày 16-8-2017 giữa công ty Trách nhiệm hữu hạn HGLA với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc Nhà đất HP.

- Hủy Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất công chứng số 5484 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25-3-2017 của Văn phòng công chứng ĐH giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn HGLA với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc Nhà đất HP về việc Công ty Trách nhiệm hữu hạn HGLA cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất HP thuê lại quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 6.296m² thửa 1148 và diện tích đất 9.594m² thửa 1149 cùng tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại Ấp M 2, xã MHN, huyện ĐH, tỉnh Long An.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số CK 310158 tại diện tích 6.296m² thửa 1148 và số CK 310159 tại diện tích 9.594m² thửa 1149 cùng tờ bản đồ số 14 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 07-7-2017 cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất HP.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 3964, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11-5-2018 tại Văn phòng công chứng Phạm Thị Hiên giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất HP với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại TK đối với thửa 1148, tờ bản đồ số 14, tại xã MHN, huyện ĐH, tỉnh Long An.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 703, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24-01-2018 tại Văn phòng công chứng Phạm Thị Hiên giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất HP với Công ty Trách nhiệm Sản xuất Thương mại Dịch vụ TNT đối với thửa 1149, tờ bản đồ số 14, tại xã MHN, huyện ĐH, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của công ty Trách nhiệm hữu hạn HGLA về việc yêu cầu hủy Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 10-01-2017 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn HGLA với Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất HP.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền và nghĩa vụ trong thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 05/12/2019, nguyên đơn Công ty HG có đơn kháng cáo và ngày 06/5/2020 nguyên đơn Công ty HG có đơn kháng cáo sửa đổi, bổ sung đối với Bản án kinh doanh thương mại số 05/2019/KDTM-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Yêu cầu hủy toàn bộ án sơ thẩm, với các lý do sau:

Thứ nhất: Tòa sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng không tổ chức hòa giải, công khai chứng cứ theo quy định tại Điều 208 Bộ luật tố tụng dân sự; không tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/QĐXXST-KDTM ngày 21/10/2018 nhưng vẫn mặc nhiên cho là hợp lệ hoãn phiên tòa lần 01. Trong quá trình tổng đạt Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2019/QĐST-KDTM ngày 07/11/2019 đã không tổng đạt hợp lệ theo đúng quy định của Điều 175, 177 Bộ luật tố tụng dân sự; thiếu người tham gia tố tụng theo Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và các Điều 50, 51 Luật Doanh nghiệp năm 2014, không triệu tập UBND tỉnh Long An, Sở Tài chính tỉnh Long An, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An, Sở Xây dựng, Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng và cơ quan khác có liên quan, ngày 27/11/2019 đưa ra xét xử nên buộc lòng Công ty HG phải tham gia phiên tòa để bảo vệ quyền lợi cho mình, trong quá trình tố tụng tại phiên tòa mặc dù Công ty HG yêu cầu hoãn phiên tòa nhưng không được Tòa án và Viện kiểm sát chấp nhận.

Thứ hai: Ban hành văn bản trái pháp luật gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty HG, cụ thể: Ban hành quyết định số 09/2019/QĐ-BPKCTT ngày 29/11/2019 “*Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời*” nhưng bản án chưa có hiệu lực pháp luật và còn trong hạn 15 ngày kháng cáo của các đương sự và kháng nghị của Viện kiểm sát; ngày 02/12/2019 Quyết định số 09/2019/QĐ-BPKCTT chuyển sang Cục thi hành án tỉnh Long An và ngày 03/12/2019 Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An ra quyết định số 06/QĐ-CTHA-DS về việc hủy bỏ áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Thứ ba: Các thỏa thuận giữa Công ty HG và Công ty HP đều trên tinh thần: “*Nhờ Công ty HP đứng tên hộ để thế chấp Ngân hàng để vay các khoản tiền để đầu tư xây dựng các hạng mục công trình đang dở trong cụm khu công nghiệp*”. Công ty HP đã làm trái các nguyên tắc đã thỏa thuận đem đất thuộc quyền sử dụng của Công ty HG chuyển nhượng cho Công ty TK và Công ty TNT mà chưa có sự cho phép của Công ty HG. Cấp sơ thẩm không xem xét các vi phạm của Công ty HP, không xem xét làm rõ lỗi và trách nhiệm của các bên; nghĩa vụ của Công ty HP khi xây dựng con đường số 8 Cụm khu công nghiệp HG không đúng yêu cầu, chất lượng và nghĩa vụ dân sự theo thỏa thuận giữa Công ty HG và Công ty HP.

Thứ tư: Tại cấp sơ thẩm Công ty HP không đưa ra được chứng từ chuyển tiền đến tài khoản Ngân hàng của Công ty HG nhưng cấp sơ thẩm nhận định Công ty HG đã chuyển nhượng đất cho Công ty HP. Do đó, Công ty HP chuyển nhượng đất cho Công ty TK và Công ty TNT là đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- *Người kháng cáo Công ty HG do ông Huỳnh Phi HI làm đại diện, trình bày:* Giữ nguyên lý do và yêu cầu kháng cáo theo đơn kháng cáo ngày

05/12/2019 và đơn kháng cáo sửa đổi, bổ sung ngày 06/5/2020 của nguyên đơn, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy án sơ thẩm. Đại diện nguyên đơn thừa nhận tại cấp sơ thẩm không có yêu cầu Tòa án xem xét quyền và nghĩa vụ trong thực hiện Hợp đồng thuê lại QSDĐ ngày 25/3/2017 và thỏa thuận ngày 16/8/2017.

- *Đại diện bị đơn trình bày:* Giữ nguyên trình bày như đã nêu tại cấp sơ thẩm, không đồng ý toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

- *Đại diện Công ty TK và Công ty TNT trình bày:* Giữ nguyên trình bày như đã nêu tại cấp sơ thẩm, không đồng ý toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Đối với kháng cáo của nguyên đơn Công ty HG là có căn cứ, vì mục đích cho thuê lại QSDĐ của Công ty HG là để Công ty HP thực hiện việc vay vốn Ngân hàng và thực hiện hoàn thiện hệ thống hạ tầng Cụm công nghiệp HG, nhưng Công ty HP không thực hiện đúng thỏa thuận lại đem đất của Công ty HG chuyển nhượng cho Công ty TNT và Công ty TK. Ngoài ra trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm về thủ tục tố tụng, nên đề nghị hủy án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về thủ tục tố tụng:* Tòa sơ thẩm xét xử ngày 27/11/2019 đến ngày 29/11/2019 Tòa sơ thẩm tuyên án và ngày 05/12/2019 nguyên đơn Công ty HG có đơn kháng cáo và ngày 06/5/2020 Công ty HG có đơn kháng cáo sửa đổi, bổ sung nhưng yêu cầu chính vẫn là yêu cầu hủy án sơ thẩm nên không vượt quá kháng cáo ban đầu, vì thế kháng cáo của Công ty HG là hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273, 284 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- *Về nội dung:*

[1] Đối với lý do kháng cáo thứ nhất (nêu trên) của Công ty HG cho rằng: Tòa sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xét:

[1.1] Công ty HG cho rằng Tòa sơ thẩm vi phạm Điều 208 Bộ luật tố tụng dân sự là không tổ chức Hòa giải, không tổ chức việc kiểm tra việc giao nộp,

tiếp cận không khai chứng cứ. Hội đồng xét xử nhận thấy ngày 07 tháng 01 năm 2019 Tòa sơ thẩm đã tổ chức và lập biên bản về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận không khai chứng cứ tiếp cận và lập Biên bản hòa giải (BL từ 420-424) có mặt ông Huỳnh Phi H1 người đại diện hợp pháp của Công ty HG tham dự và ký tên, nên cấp sơ thẩm không vi phạm thủ tục tố tụng và kháng cáo này của Công ty HG là không có căn cứ.

[1.2] Công ty HG cho rằng: Tòa sơ thẩm không tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/QĐXXST-KDTM ngày 21/10/2018 nhưng vẫn mặc nhiên cho là hợp lệ hoãn phiên tòa lần 01. Trong quá trình tổng đạt Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2019/QĐST-KDTM ngày 07/11/2019 đã không tổng đạt hợp lệ theo đúng quy định của Điều 175, 177 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử nhận thấy, theo quy định tại Điều 174 và Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự thì Quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập đương sự tham dự phiên tòa (cụ thể là nguyên đơn Công ty HG và do Công ty HG là tổ chức kinh tế) nên phải được tổng đạt cho nguyên đơn Công ty HG theo đúng quy định quy định tại Điều 178 Bộ luật tố tụng dân sự thì mới được coi là hợp lệ. Chính lý do Tòa sơ thẩm không nhận được phản hồi của Công ty HG trong việc ký nhận văn bản tố tụng nên khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử và mở phiên tòa lần đầu vào ngày 07/11/2019 ông Huỳnh Phi H1 người đại diện hợp pháp của Công ty HG vắng mặt nên Hội đồng xét xử sơ thẩm đã căn cứ Điều 227, 233 và 235 Bộ luật tố tụng dân sự để ra Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2019/QĐST-KDTM ngày 07/11/2019 (lần thứ nhất) và ấn định lại ngày mở phiên tòa lần 2 là ngày 15/11/2019. Đến ngày 08/11/2019 tại địa chỉ của ông Huỳnh Phi H1 người đại diện hợp pháp Công ty HG tại số 242/97/13, NTT, Phường 3, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa sơ thẩm đã kết hợp cùng cán bộ Tư pháp Phường 3 tiến hành tổng đạt Quyết định Hoãn phiên tòa số 05/2019/QĐST-KDTM ngày 07/11/2019 và Giấy triệu tập phiên tòa lần 2 cho ông Huỳnh Phi H1 nhưng ông Huỳnh Phi H1 không nhận vì thế Tòa sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 178 và khoản 4, 5 Điều 177 Bộ luật tố tụng dân sự để lập biên bản về việc không thực hiện được việc cấp tổng đạt hoặc thông báo trực tiếp cho đương sự và lập Biên bản niêm yết công khai tại địa chỉ của ông Huỳnh Phi H1 nêu trên và tại trụ sở Ủy ban nhân dân Phường 3, Quận 3 có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 3 (BL507, 508, 509) là đúng quy định.

Đến ngày mở phiên tòa lần 2 ngày 15/11/2019, ông H1 đại diện hợp pháp của Công ty HG vắng mặt lần 2, lẽ ra lần này theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 219 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm ra Quyết định Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu của Công ty HG, nhưng do việc tổng đạt văn bản tố tụng lần thứ nhất xét xử ngày 07/11/2019 là không hợp lệ nên lần này Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm tiếp tục ra Quyết định hoãn phiên tòa (lần 2) số 07/2019/QĐST-KDTM ngày 15/11/2019 và ấn định ngày mở phiên tòa tiếp theo là ngày 27/11/2019 (BL 560) và lần này Tòa sơ thẩm cũng đã tổng đạt hợp lệ cho ông H1 (BL510) và ông H1 có mặt tại phiên tòa sơ thẩm đến khi tuyên án. Nên kháng cáo này của Công ty HG cũng không có căn cứ.

[1.3] Công ty HG cho rằng: Tòa sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng theo Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và các Điều 50, 51 Luật Doanh nghiệp năm 2014, không triệu tập UBND tỉnh Long An, Sở Tài chính tỉnh Long An, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An, Sở Xây dựng, Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng và cơ quan khác có liên quan, ngày 27/11/2019 đưa ra xét xử nên buộc lòng Công ty HG phải tham gia phiên tòa để bảo vệ quyền lợi cho mình, trong quá trình tố tụng tại phiên tòa mặc dù Công ty HG yêu cầu hoãn phiên tòa nhưng không được Tòa án và Viện kiểm sát chấp nhận. Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo đơn khởi kiện Công ty HG yêu cầu:

- Hủy Biên bản thỏa thuận ngày 16/8/2017 giữa Công ty HG với Công ty HP, về việc Công ty HP thuê lại QSDĐ đối với thửa đất số 1148 và thửa đất số 1149.

- Hủy hợp đồng thuê lại QSDĐ công chứng số 5484 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2017 của Văn phòng Công chứng ĐH, về việc cho Công ty HP thuê lại QSDĐ đối với thửa đất số 1148 và thửa đất số 1149.

- Hủy GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số CK 310158 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho Công ty HP ngày 07/7/2017 đối với 02 thửa đất 1148 và 1149 nêu trên.

- Hủy hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 10/01/2017 giữa Công ty HG và Công ty HP.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ Công chứng số 3964, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/5/2018 tại Văn phòng công chứng Phạm Thị Hiền giữa Công ty HP với Công ty TK đối với thửa đất số 1148.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ Công chứng số 703, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/01/2018 tại Văn phòng công chứng Phạm Thị Hiền giữa Công ty HP với Công ty TNT đối với thửa đất số 1149.

Căn cứ vào các yêu cầu nêu trên Tòa sơ thẩm xác định:

- *Bị đơn:* Công ty HP.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty TNT; Công ty TK; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An; Văn phòng Công chứng ĐH tham gia tố tụng là đúng quy định tại Điều 34, 68 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 32 Luật tố tụng Hành chính. Nên việc Công ty HG cho yêu cầu Tòa triệu tập UBND tỉnh, Sở Tài chính tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh, Sở Xây dựng tỉnh Long An, Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng và cơ quan khác có liên quan là không cần thiết và không đúng quy định, nên kháng cáo này cũng không có căn cứ.

[2] Đối với kháng cáo của Công ty HG, cho rằng: Tòa sơ thẩm Ban hành văn bản trái pháp luật (như nêu trên) gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty HG. Xét: tại mục [22] và mục [23] của bản án sơ thẩm nhận định: Đối với việc Công ty HP, Công ty TNT và Công ty TK yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2018/QĐ-BPKCTT ngày 11/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện ĐH và Quyết định sửa chữa, bổ sung quyết định số

54/QĐ-SCBSQĐ ngày 16/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện ĐH: Xét thấy, do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty HG về việc yêu cầu hủy bỏ hai HĐCN.QSDĐ giữa Công ty HP với Công ty TNT và Công ty TK nên căn cứ áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là không còn, không cần thiết nên yêu cầu hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản và cấm thay đổi hiện trạng đối với thửa đất số 1148, 1149 của Công ty HP, Công ty TNT và Công ty TK là có căn cứ. Từ đó Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm

Ban hành Quyết định số 09/2019/QĐ-BPKCTT ngày 29/11/2019 hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời của Quyết định số: 01/2018/QĐ-BPKCTT, ngày 11/5/2018 và Quyết định sửa chữa, bổ sung quyết định số 54/QĐ-SCBSQĐ ngày 16/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện ĐH, sau khi ban hành Quyết định số 09/2019/QĐ-BPKCTT, đến ngày 02/12/2019 Tòa cấp sơ thẩm chuyển Quyết định số 09/2019/QĐ-BPKCTT sang cơ quan thi hành án dân sự cùng cấp là đúng quy định tại khoản 2 Điều 112; điểm e khoản 1, khoản 2 Điều 138; Điều 139 Bộ luật tố tụng dân sự, nên việc Công ty HG cho rằng Tòa sơ thẩm ban hành Quyết định số 09/2019/QĐ-BPKCTT trái pháp luật là không có căn cứ.

[3] Đối với kháng cáo của Công ty HG cho rằng: Việc chuyển nhượng đất cho Công ty HP là giả cách ... Các thỏa thuận giữa Công ty HG và Công ty HP đều trên tinh thần: *“Nhờ Công ty HP đứng tên hộ để thế chấp Ngân hàng để vay các khoản tiền để đầu tư xây dựng các hạng mục công trình đang dở trong cụm khu công nghiệp”*. Công ty HP đã làm trái các nguyên tắc đã thỏa thuận đem đất thuộc quyền sử dụng của Công ty HG chuyển nhượng cho Công ty TK và Công ty TNT mà chưa có sự cho phép của Công ty HG. Cấp sơ thẩm không xem xét các vi phạm của Công ty HP, không xem xét làm rõ lỗi và trách nhiệm của các bên; nghĩa vụ của Công ty HP khi xây dựng con đường số 8 Cụm khu công nghiệp HG không đúng yêu cầu, chất lượng và nghĩa vụ dân sự theo thỏa thuận giữa Công ty HG và Công ty HP; Công ty HP không đưa ra được chứng từ chuyển tiền đến tài khoản Ngân hàng của Công ty HG nhưng cấp sơ thẩm nhận định Công ty HG đã chuyển nhượng đất cho Công ty HP. Do đó, Công ty HP chuyển nhượng đất cho Công ty TK và Công ty TNT là đúng quy định của pháp luật (theo lý do kháng cáo thứ 3 và thứ 4 của đơn kháng cáo). Xét:

- Ngày 10-01-2017, hai bên ký hợp đồng hợp tác đầu tư có nội dung: Công ty HP đứng chủ quyền giùm cho Công ty HG toàn bộ QSDĐ còn lại trong Cụm công nghiệp HG bằng cách lập thủ tục chuyển quyền cho Công ty HP đứng tên. Công ty HP không có trách nhiệm thanh toán tiền nhưng có nghĩa vụ lập hồ sơ vay vốn tại Ngân hàng và thế chấp tài sản là QSDĐ được chuyển quyền từ Công ty HG. Các đương sự đều thừa nhận hợp đồng hợp tác đầu tư chỉ là định hướng chứ chưa phải là nội dung thỏa thuận chi tiết, để thực hiện được phải tiếp tục thỏa thuận với nhau những văn bản khác thì thỏa thuận hợp tác đầu tư mới được thực hiện trên thực tế.

- Ngày 24-3-2017 hai bên ký hợp đồng thuê lại QSDĐ đối với thửa 1148, 1149 với giá 23.830.500.000 đồng. Theo Công ty HP trình bày thì mục đích thỏa thuận giá thuê 23.830.500.000 đồng là để làm thủ tục vay vốn được nhiều hơn, nhưng sau khi Ngân hàng thẩm định thì phần đất không có đường, đất trũng, hạ tầng chưa hoàn chỉnh, nợ xấu nên nhiều Ngân hàng không nhận thế chấp các thửa đất này. Do đó, ngày 25-3-2017 Công ty HG và Công ty HP đã làm thủ tục hủy Hợp đồng thuê lại QSDĐ đã ký ngày 24-3-2017 và ký lại hợp đồng thuê lại QSDĐ (thực tế là chuyển nhượng QSDĐ) diện tích 6.296m² thuộc thửa 1148 và diện tích đất 9.594 m² thuộc thửa 1149 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại Ấp M 2, xã MHN. Theo Hợp đồng thuê lại QSDĐ ngày 25-3-2017 thì Công ty HG cho Công ty HP thuê toàn bộ diện tích hai thửa đất là 15.890m² với giá 5.000.000.000 đồng nhưng trên thực tế hai bên thỏa thuận giá là 14.301.000.000 đồng, thời gian thuê đến 10/8/2056. Ngược lại, Công ty HG thì cho rằng lý do ký Hợp đồng thuê lại QSDĐ ngày 24-3-2017 và lý do hủy hợp đồng này là để thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư nhưng Công ty HP không thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư, không vay vốn Ngân hàng nên không đúng mục đích thỏa thuận giữa hai bên nên hai bên hủy Hợp đồng thuê lại QSDĐ ngày 24-3-2017. Ngày 25-3-2017, hai bên ký kết lại hợp đồng thuê lại QSDĐ nhằm mục đích để Công ty HP đứng tên và vay vốn tại Ngân hàng đầu tư cơ sở hạ tầng cho Cụm công nghiệp HG theo hợp đồng hợp tác đã ký kết. Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày của Công ty HG không hợp lý bởi lẽ, nếu hợp đồng thuê lại QSDĐ ngày 25-3-2017 là nhằm hợp thức hợp đồng hợp tác đầu tư thì việc lập Biên bản thỏa thuận ngày 16-8-2017 là không cần thiết. Công ty HG trình bày Văn bản thỏa thuận ngày 16-8-2017 là để giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng cho thuê lại QSDĐ ngày 25-3-2017. Trong khi hợp đồng thuê lại QSDĐ cũng như Biên bản thỏa thuận ngày 16-8-2017 không hề đề cập đến nghĩa vụ vay vốn Ngân hàng của Công ty HP. Do đó, có cơ sở xác định lời trình bày của Công ty HP là có căn cứ. Cho nên, xác định Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 10-01-2017 giữa Công ty HP và Công ty HG không được thực hiện trên thực tế. Vì thế, Công ty HG yêu cầu hủy hợp đồng hợp tác đầu tư, Công ty HP chấp nhận nên ghi nhận. Hợp đồng không thực hiện trên thực tế nên chưa phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên nên không giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty HG về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất ngày 25-3-2017 và Biên bản thỏa thuận ngày 16-8-2017. Xét: Hợp đồng được lập thành văn bản có công chứng nên đã thực hiện đúng hình thức hợp đồng theo quy định pháp luật, việc giao kết hợp đồng do sự tự nguyện giữa hai bên, không bị ép buộc, lừa dối, không trái đạo đức xã hội. Theo nội dung Biên bản thỏa thuận ngày 16-8-2017 thì Công ty HG đã chuyển nhượng lại QSDĐ cho Công ty HP bằng hình thức thuê lại QSDĐ đến ngày 10/8/2056 (tức đến hết thời hạn thuê đất của Công ty HG). Công ty HG đã hoàn tất thủ tục sang tên và bàn giao đất cho Công ty HP. Công ty HP phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền 7.909.769.000 đồng mà Công ty HP đã đầu tư vào Cụm công nghiệp HG trước đây và xây dựng đường số 8. Việc thỏa thuận cho

thuê lại ngày 25/3/2019 là hợp pháp đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp GCN.QSDD cho Công ty HP đối với thửa 1148 và 1149 nên Tòa sơ thẩm xác định Hợp đồng thuê lại QSDD ngày 25-3-2017 và Biên bản thỏa thuận ngày 16-8-2017 là có hiệu lực. Là có căn cứ.

[5] Công ty HG yêu cầu hủy Hợp đồng thuê lại QSDD ngày 25-3-2017 và Biên bản thỏa thuận ngày 16-8-2017 với hai lý do: thứ nhất Công ty HP vi phạm thỏa thuận giữa hai bên là phải thế chấp QSDD vay vốn Ngân hàng để đầu tư cơ sở hạ tầng cho Cụm công nghiệp HGLA nhưng Công ty HP không vay vốn mà lại chuyển nhượng cho Công ty TNT và Công ty TK là không đúng; thứ hai Công ty HP phải thi công đường số 8 theo thiết kế được phê duyệt gồm hệ thống thu gom nước mưa, thu gom nước thải, hệ thống cấp nước, đường cấp phối theo thiết kế được duyệt nhưng Công ty HP chỉ thi công đường số 8 là chưa hoàn thành nghĩa vụ. Xét:

[5.1] Về lý do thứ nhất: Như đã nhận định ở phần trên, Hợp đồng thuê lại QSDD ngày 25-3-2017 và Biên bản thỏa thuận ngày 16-8-2017 là hoàn toàn độc lập với Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 10-01-2017. Theo nội dung thỏa thuận trong biên bản thỏa thuận và hợp đồng thuê lại QSDD không đề cập đến nghĩa vụ của Công ty HP là phải vay vốn Ngân hàng nên Công ty HG nêu ra lý do này để yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng thuê lại QSDD ngày 25-3-2017 và Biên bản thỏa thuận ngày 16-8-2017 là không có cơ sở chấp nhận.

[5.2] Về lý do thứ hai: Theo Biên bản thỏa thuận ngày 16-8-2017 thì Công ty HP phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền 7.909.769.000 đồng mà Công ty HP đã đầu tư vào Cụm công nghiệp HG trước đây và xây dựng đường số 8 từ đầu đường đến ranh đất Công ty TNHH Cổ phần SX TM XNK cafe Napoli bao gồm hệ thống thu gom nước mưa, thu gom nước thải, hệ thống cấp nước, đường cấp phối theo thiết kế được duyệt. Về nghĩa vụ thanh toán tiền tại cấp sơ thẩm các bên thống nhất đã hoàn tất, không tranh chấp, nên Tòa sơ thẩm không xem xét. Nay tại cấp phúc thẩm đại diện Công ty HG cho rằng không có chứng cứ nào thể hiện Công ty HP chuyển khoản số tiền 7.909.769.000 đồng vào tài khoản của Công ty HG nên đề nghị Tòa phúc thẩm xem xét trách nhiệm này của Công ty HP. Hội đồng xét xử thấy rằng do tại cấp sơ thẩm Công ty HG không có yêu cầu và Tòa sơ thẩm chưa xem xét nên cấp phúc thẩm không xét phần này mà Công ty HG có quyền khởi kiện vụ án khác về phần trách nhiệm thanh toán tiền của Công ty HP khi có yêu cầu.

[5.3] Về nghĩa vụ xây dựng đường số 8: Công ty HG cho rằng Công ty HP không xây dựng theo bản thiết kế được phê duyệt mà tự ý thi công đường số 8 và khi thi công không thi công hệ thống thu gom nước mưa, thu gom nước thải, hệ thống cấp nước, đường cấp phối theo thiết kế được duyệt. Tòa sơ thẩm xác định: Theo thỏa thuận của các bên thì Công ty HP phải xây dựng đường số 8 từ đầu đường đến ranh đất Công ty Napoli bao gồm hệ thống thu gom nước mưa, thu gom nước thải, hệ thống cấp nước, đường cấp phối theo thiết kế được duyệt. Còn thiết kế được phê duyệt như thế nào, ai phụ trách xin phê duyệt thì không đề cập đến. Công ty HP đã cung cấp được bản thiết kế do Công ty TNHH

MĐ thiết kế ngày 25-7-2017, theo Chứng thư thẩm định giá số 19188/CT-NOVA và dự toán thiết kế thi công thì Công ty HP đã thi công đường số 8 kèm theo hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải. Tuy nhiên, hiện nay đường số 8 chưa được nghiệm thu có thể vì thiếu một số hạng mục nhưng Công ty HG chỉ yêu cầu hủy bỏ hợp đồng và biên bản thỏa thuận nên không có căn cứ để buộc Công ty HP tiếp tục thực hiện nghĩa vụ đã được hai bên thỏa thuận trong biên bản thỏa thuận để khắc phục những sai sót trong quá trình thi công. Vì thế, việc thi công chưa hoàn thành, chưa được nghiệm thu không phải là căn cứ để hủy bỏ hợp đồng theo Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015 nên không chấp nhận yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng thuê lại QSDĐ ngày 25-3-2017 và Biên bản thỏa thuận ngày 16-8-2017 của nguyên đơn. Về trách nhiệm của Công ty HP phải thực hiện tiếp nghĩa vụ đã thỏa thuận, do Công ty HG không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Tòa án không xem xét, nếu sau này các bên có tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Nhận định và giải quyết như trên của cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật.

[6] Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty HG về việc yêu cầu hủy HĐCN.QSDĐ ngày 11-5-2018 giữa Công ty HP với Công ty TK; HĐCN.QSDĐ ngày 24-01-2018 giữa Công ty HP với Công ty TNT, Xét: Như đã nhận định ở trên thì Hợp đồng thuê lại QSDĐ ngày 25-3-2017 và Biên bản thỏa thuận ngày 16-8-2017 giữa Công ty HG với Công ty HP là có hiệu lực, đồng thời Bản án hành chính sơ thẩm số 146/2018/HC-ST ngày 30/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đang có hiệu lực pháp luật cũng đã xác định: Công ty HP được cấp GCN.QSDĐ đối với diện tích đất 6.296m² thuộc thửa 1148 và diện tích đất 9.594m² thuộc thửa 1149 cùng tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại Ấp M 2, xã MHN, huyện ĐH, tỉnh Long An là hợp pháp. Do đó, Công ty HP có quyền chuyển nhượng quyền cho thuê lại QSDĐ cho Công ty TK và Công ty TNT theo quy định tại Điều 166, 167, 169 Luật đất đai năm 2013, hai hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng hợp pháp nên có hiệu lực; mặc khác theo Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Công ty TNT và Công ty TK nhận CN.QSDĐ từ Công ty HP khi Công ty HP đã được cấp GCN.QSDĐ thì đương nhiên là bên thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ. Vì thế, không có căn cứ để hủy hai HĐCN.QSDĐ đất nêu trên giữa Công ty HP với Công ty TNT và giữa Công ty HP với Công ty TK.

- Với những lý do trên, xét thấy Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của Công ty HG về việc hủy bỏ hai hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty HP với Công ty TNT và Công ty TK là có căn cứ, đúng pháp luật.

[7] Từ các nhận định trên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của Công ty HG, giữ nguyên án sơ thẩm.

[8] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty HG phải nộp 2.000.000 đồng, được khấu trừ từ 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000664 ngày 05/12/2019 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An.

[9] Các quyết định khác của án sơ thẩm về án phí thẩm; về chi phí tố tụng không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308; các Điều 34, 68, 92, 112, 138, 139, 147, 148, 158, 165, 174, 177, 178, 208, 219, 220, 227, 233, 235, 273, 284 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Áp dụng các Điều 166, 167, 169 Luật đất đai 2013; các Điều 133, 423 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Xử:

1/ Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH HGLA; Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

2/ Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH HGLA về việc yêu cầu:

Hủy Biên bản thỏa thuận ngày 16-8-2017 giữa công ty TNHH HGLA với Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất HP.

- Hủy Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất công chứng số 5484 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25-3-2017 của Văn phòng công chứng ĐH giữa Công ty TNHH HGLA với Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất HP về việc Công ty TNHH HGLA cho Công ty TNHH đo đạc nhà đất HP thuê lại quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 6.296m² thửa 1148 và diện tích đất 9.594m² thửa 1149 cùng tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại Ấp M 2, xã MHN, huyện ĐH, tỉnh Long An.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số CK 310158 tại diện tích 6.296m² thửa 1148 và số CK 310159 tại diện tích 9.594m² thửa 1149 cùng tờ bản đồ số 14 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 07-7-2017 cho Công ty TNHH đo đạc nhà đất HP.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 3964, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11-5-2018 tại Văn phòng công chứng Phạm Thị Hiên giữa Công ty TNHH đo đạc nhà đất HP với Công ty TNHH Sản xuất Thương mại TK đối với thửa 1148, tờ bản đồ số 14, tại xã MHN, huyện ĐH, tỉnh Long An.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 703, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24-01-2018 tại Văn phòng công chứng Phạm Thị Hiên giữa Công ty TNHH đo đạc nhà đất HP với Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ TNT đối với thửa 1149, tờ bản đồ số 14, tại xã MHN, huyện ĐH, tỉnh Long An.

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của công ty TNHH HGLA: Hủy Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 10-01-2017 giữa Công ty TNHH HGLA với Công ty TNHH đo đạc nhà đất HP.

4/ Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty TNHH HGLA phải nộp 2.000.000 đồng, được khấu trừ từ 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000664 ngày 05/12/2019 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An. Công ty TNHH HGLA không phải nộp thêm.

5/ Các quyết định khác của án sơ thẩm về án phí; về chi phí tố tụng không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6/ 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 qui định tại Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Các đương sự (6);
- Lưu hs (2) vp (5) (án 09)

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

Nguyễn Văn Tũu