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 17/2025/KDTM-PT
Ngày 04 – 4 – 2025
V/v *"Tranh chấp hợp đồng thuê lại đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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: Bà Trần Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Trung

Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngô Khánh Loan - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

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

Ngày 04-4-2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 41/2025/TLPT-KDTM ngày 18-11-2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê lại đất"*.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 17/2024/KDTM-ST ngày 21-9-2024 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 25/2025/QĐ-PT ngày 03-02-2025; giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* **Công ty P (D)**; địa chỉ: Tòa nhà các Ban quản lý và các đơn vị sự nghiệp trực thuộc U, đường V, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Phương L; sinh năm 1998; địa chỉ: Tầng F, Tòa nhà T, số B N, quận T, thành phố Đà Nẵng; theo Giấy ủy quyền số 32/GUQ - CTY ngày 16-01-2025 của Giám đốc công ty; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Ngô Hoài P; Luật sư của Văn phòng Luật sư Lê Ngô Hoài P; địa chỉ: Tầng F, Tòa nhà T, số B N, quận T, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

* *Bị đơn:* **Công ty P1 (D);** địa chỉ: Đường số B, KCN H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Duy T; sinh năm 1989; địa chỉ: Tầng B, số A N, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng; theo Giấy ủy quyền ngày 10-7-2024 của Giám đốc công ty; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Võ Thị Minh A; Luật sư của Chi nhánh Công ty P1; địa chỉ: Tầng B, số A N, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

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

1. Công ty TNHH M (DATC); địa chỉ: E Q, quận H, thành phố Hà Nội; địa chỉ chi nhánh: Tầng D - Tòa nhà Đ, C N, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng; *có Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Phan Thị Kim N; chức vụ: Phó trưởng phòng mua bán nợ 1; theo Giấy ủy quyền số 57/UQ-MBN ngày 25-12-2024; có mặt.

2. Công ty TNHH T2 ; địa chỉ: B T, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng; *có Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trịnh Trung T1; chức vụ: Phó Giám đốc công ty; theo Giấy uỷ quyền số 06/GUQ-TDG ngày 14-02-2025 của Giám đốc công ty; có mặt.

** Người kháng cáo*: Bị đơn - Công ty P1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:

**** Nguyên đơn - Công ty P có người đại diện hợp pháp trình bày tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Toà án:***

Công ty P (D) là đơn vị sự nghiệp công lập, được UBND thành phố giao nhiệm vụ thu tiền thuê lại đất của Doanh nghiệp trong KCN và nộp 100% vào ngân sách Nhà nước.

Ngày 26-12-2001 D và Công ty P (D) ký Hợp đồng thuê lại đất số 15/HĐTLĐ, và các phụ lục hợp đồng kèm theo, với diện tích đất là: 58.320 m2, thời hạn thuê đất từ ngày 01-01-2002 đến ngày 31-12-2042 tại đường số B Khu công nghiệp H, quận L, thành phố Đà Nẵng; Giá thuê đất: 4.200đ/m/năm; Số tiền thuê lại đất được trả theo phương thức: Trả từng năm, trả vào quý II hàng năm và trong quá trình thực hiện hợp đồng sẽ chịu sự điều chỉnh giá thuê lại đất theo Quyết định của cấp có thẩm quyền.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, tính đến ngày 24-4-2018, D1 đã thanh toán cho D số tiền 7.722.842.955 đồng, là tiền thuê lại đất và sử dụng hạ tầng.

Damco đã cho thuê lại đất trái phép đối với ông Nguyễn Tiến H, Công ty cổ phần G1, Công ty TNHH X, theo các hợp đồng sau:

Hợp đồng thuê nhà xưởng số 07/2022 ngày 18-11-2022 giữa DAMCO với Công ty cổ phần G1;

Hợp đồng thuê kho số 01/HĐTK/QL-DAMCO ngày 06-01-2023 giữa DAMCO với Công ty TNHH X;

Hợp đồng thuê kho bải số 01/2023/HĐTK ngày 17-02-2023 giữa DAMCO với Ông Nguyễn Tiến H.

Do vậy, D1 phải thanh toán phần tăng thêm 30% đơn giá thuê lại đất đối với việc cho thuê lại đất.

Đồng thời, D1 phải thanh toán phần tăng thêm 30% đơn giá thuê lại đất đối với việc cho thuê lại đất với Công ty TNHH T2, từ ngày 21-12-2018, Liên doanh trên đã được Ban Quản lý cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 8730920496 để thực hiện dự án đầu tư: GAZ TD COMPANY tại Đường số B, KCN H, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (thuê nhà xưởng và hạ tầng của Công ty P1) đến ngày 14-11-2019, dự án GAZ TD COMPANY thay đổi địa điểm thuê nhà xưởng từ Đường số 2, KCN H, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (thuê nhà xưởng và hạ tầng của Công ty P1) sang Đường số I, KCN H, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (thuê nhà xưởng và hạ tầng của Công ty Cổ phần P1).

Do đó, tăng 30% tiền thuê đất và sử dụng hạ tầng đối với dự án kinh doanh dịch vụ cho DAMCO từ ngày 21-12-2018 đến 13-11-2019. Tổng tiền thuê lại đất theo đơn giá dịch vụ (tăng 30%) đối với dự án Gaz T tạm tính đến ngày 21-9-2024 là: 569.769.451 đồng. Trong đó: Tiền gốc: 361.799.704 đồng, T chậm nộp: 207.969.747 đồng.

Từ năm 2018 đến nay, D1 dừng hoạt động và không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê lại đất và sử dụng hạ tầng cho D làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của D, gây nguy cơ thất thoát ngân sách nhà nước.

Căn cứ vào Điều 5 Hiệu lực hợp đồng và Điều 6 Điều khoản chung của Hợp đồng thuê lại đất số 15/HĐTLĐ ngày 26-12-2001 giữa D và Công ty P1 ô tô và Thiết bị điện, Công ty D5 đã vi phạm hợp đồng nên công ty D6 đã khởi kiện D, yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

- Chấm dứt Hợp đồng thuê lại đất số 15/HĐTLĐ ngày 26-12-2001 giữa D và D1 đã ký kết và các phụ lục hợp đồng thuê lại đất.

- Buộc D1 trả lại đất thuê với diện tích 58.320m^2 tại Đường số B Khu Công nghiệp H, quận L, thành phố Đà Nẵng cho D.

Buộc Công ty P1 phải thanh toán tiền thuê lại đất và sử dụng hạ tầng phát sinh từ ngày 01-01-2018, tiền chậm nộp tính đến ngày 21-9-2024 với số tiền là: 17.309.503.791 đồng. Trong đó:

- Tiền gốc: 12.737.963.905 đồng

+ Tiền thuê lại đất: 9.553.811.955 đồng

+ T sử dụng hạ tầng: 3.184.151.950 đồng

- Tiền chậm nộp: 4.571.539.886 đồng

+ Tiền chậm nộp thuê lại đất: 3.461.704.982 đồng

+ Tiền chậm nộp sử dụng hạ tầng: 1.109.834.904 đồng.

**** Bị đơn - Công ty P1 (D) có người đại diện hợp pháp trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án:***

Hiện nay, D2 yêu cầu Tòa án buộc D1 phải thanh toán tiền thuê lại đất và sử dụng hạ tầng phát sinh từ ngày 01-01-2018, tiền chậm nộp tính đến ngày 21-9-2024 với số tiền là: 17.309.503.791 đồng. Trong đó: Tiền gốc: 12.737.963.905 đồng, tiền chậm nộp tính đến ngày 21-9-2024: 4.571.539.886 đồng.

Việc D3 khởi kiện ra Tòa đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê lại đất với D1 đã ảnh hưởng rất lớn đến công tác chuyển đổi của D1. Nếu D1 bị chấm dứt hợp đồng thuê đất đồng nghĩa với việc Damco không thể chuyển đổi doanh nghiệp theo ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ và các Bộ, ngành liên quan và sẽ bị phá sản do tài sản của doanh nghiệp hiện nay chủ yếu được xây dựng trên diện tích đất 58.320 m^2 tại Khu công nghiệp H Tp Đà Nẵng theo hợp đồng thuê đất nói trên.

Lý do D1 chậm thanh toán cho D:

Do ngừng sản xuất, không có nguồn thu nên tình hình tài chính của D1 vô cùng khó khăn, công ty P1 ô tô và thiết bị điện Đà Nẵng không có nguồn để thanh toán tiếp tiền thuê lại đất và sử dụng hạ tầng năm 2018 và năm 2019 đúng hạn cho Công ty phát triển và khai thác ha tầng Khu Công nghiệp Đ. Hiện nay, D1 đang trong giai đoạn tái cơ cấu doanh nghiệp theo chủ trương của Chính phủ nên đề nghị D2 cho thêm thời gian để D1 có thời gian để trả tiền thuê lại đất và sử dụng hạ tầng, trường hợp Dazico chấm dứt Hợp đồng thuê lại đất số 15/HĐTLĐ ngày 26-12-2001 thì ảnh hưởng đến quyền lợi doanh nghiệp, người lao động và các chủ nợ khác.

Đến nay, ngày 16-7-2024, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Nghị định số 89/NĐ-CP về chuyển đổi Công ty N1 được thành lập và hoạt động theo luật DNNN thành Cty TNHH một thành viên, tổ chức và hoạt động theo quy định tại Luật doanh nghiệp.

Ngày 24-7-2024 Bộ G2 đã tổ chức họp trực tuyến nhằm triển khai việc chuyển đổi mô hình Damco. Tại cuộc họp Bộ G2 đã giao cho DATC là chủ nợ lớn phối hợp với Damco sớm thực hiệc việc chuyển đổi Doanh nghiệp.

Do vậy, đề nghị Tòa án, D tạo điều kiện hỗ trợ để D1 triển khai việc chuyển đổi Công ty N2 được thành lập và hoạt động theo luật DNNN thành Công ty TNHH một thành viên, tổ chức và hoạt động theo quy định tại Luật doanh nghiệp, theo tinh thần Nghị định số 89/NĐ-CP ngày 16-7-2024 của Chính phủ.

Về kế hoạch trả nợ: Damco đang tìm các nhà đầu tư để cho thuê lại đất tạo nguồn thu trả nợ cho D2 trong khi chờ chuyển đổi doanh nghiệp.

Tính đến ngày hôm nay thì chưa có Doanh nghiệp nào thuê lại đất trên đất của D1.

Về số tiền tăng thêm 30% đơn giá thuê lại đất đối với việc cho thuê lại đất với Công ty TNHH T2, (dự án G3) từ ngày 21-12-2018 đến 13-11-2019. Tổng số tiền D tính đến ngày 21-9-2024 là: 569.769.451 đồng; Trong đó: Tiền gốc: 361.799.704 đồng, T chậm nộp: 207.969.747 đồng, thì D1 không đồng ý. Lý do:

Thực tế, từ ngày 21-12-2018 đến D5 vẫn đang hoạt động trên đất thuê của D tại đường số B, Khu công nghiệp H; giữa Damco và Công ty TNHH T2 chưa ký hợp đồng cho thuê lại đất; Công ty TNHH T2 chỉ mới cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho dự án; Công ty TNHH T2 cũng chưa dựng bảng hay hoạt động gì liên quan đến quyền sử dụng đất của D1.

Năm 2019, 2020 Công ty TNHH T2 đã ban hành nhiều văn bản gởi U; Ban Q; Daizco đều khẳng định *"Công ty TNHH T2 xác nhận chưa ký hợp đồng thuê nhà xưởng để lắp ráp ô tô GAZ tại địa chỉ: đường số B, Khu C với Damco".*

Damco xin khẳng định là do liên doanh không thành, nên Công ty TNHH T2 đã không ký hợp đồng thuê lại đất với D1. Việc D1 không ký hợp đồng cho thuê lại đất với Công ty TNHH T2, nhưng Ban Q và các khu công nghiệp Đ vẫn cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 8730920496 ngày 21-12-2018 cho dự án đầu tư GAZ TD COMPANY tại mặt bằng của D5, địa chỉ: đường số B, khu công nghiệp H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Do vậy, đề nghị HĐXX xác minh quy trình thủ tục cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 8730920496 ngày 21-12-2018.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH M (DATC) có người đại diện hợp pháp trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án:***

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Văn phòng Chính tại công văn số 739/VPCP-ĐMDN ngày 08-01-2011, chủ trương của Chính phủ về việc sắp xếp, tổ chức lại doanh nghiệp; Do DAMCO âm vốn chủ sở hữu không đủ điều kiện cổ phần hóa nên ngày 17-02-2011, Bộ G2 (GTVT) ban hành Quyết định số 267/QĐ-BGTVT phê duyệt Công ty P1 là doanh nghiệp thực hiện chuyển đổi sở hữu thành Công ty cổ phần thông qua hoạt động mua bán nợ theo Nghị định 59/NĐ-CP ngày 18-7-2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần. Trên cơ sở đó, D4 đã hỗ trợ cùng với DAMCO tham gia vào quá trình Tái cơ cấu chuyển đổi DAMCO từ Doanh nghiệp nhà nước sang Công ty cổ phần thông qua việc mua nợ các ngân hàng thương mại nhằm hỗ trợ doanh nghiệp ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh.

Từ tháng 11-2011 đến tháng 8-2015 D4 đã thực hiện mua nợ của 05 ngân hàng thương mại gồm: Ngân hàng TMCP C Chi nhánh Đ1 (V ĐN), ngân hàng Đ2 Chi nhánh Đ1 (B), ngân hàng TMCP N3 Chi nhánh Đ1 (VCB ĐN), ngân hàng N4 Chi nhánh Đ1 (A1), ngân hàng Đ2 Chi nhánh Đ1 (VDB ĐN) và Tổng Công ty C1 - CTCP (V1).

Tổng giá trị nợ phải thu của DATC tại DAMCO tạm tính đến ngày 31-3-2024 là: 135.725.777.598 đồng, trong đó: Nợ gốc: 59.021.149.075 đồng, Nợ lãi : 76.704.628.523 đồng, (chưa bao gồm nợ lãi phạt chậm trả).

Ngày 16-7-2024, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Nghị định số 89/NĐ-CP về chuyển đổi Công ty N1 được thành lập và hoạt động theo luật DNNN thành Cty TNHH một thành viên, tổ chức và hoạt động theo quy định tại Luật doanh nghiệp.

Ngày 24-7-2024 Bộ G2 đã tổ chức họp trực tuyến nhằm triển khai việc chuyển đổi mô hình DAMCO. Tại cuộc họp Bộ G2 giao DATC là chủ nợ lớn phối hợp với DAMCO sớm thực hiệc việc chuyển đổi DN.

Việc Công ty P1 và Khai thác hạ tầng khu công nghiệp khởi kiện ra Tòa đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê lại đất với DAMCO, đã ảnh hưởng rất lớn đến công tác chuyển đổi của DAMCO. Nếu DAMCO bị chấm dứt hợp đồng thuê đất đồng nghĩa với việc DAMCO không thể chuyển đổi doanh nghiệp theo ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ và các Bộ, ngành liên quan và sẽ bị phá sản do tài sản của doanh nghiệp hiện nay chủ yếu được xây dựng trên diện tích đất 58.320 m^2 tại Khu công nghiệp H Tp Đà Nẵng theo hợp đồng thuê đất nói trên.

Vì vậy, DATC mong muốn D7 tiếp tục duy trì Hợp đồng thuê lại đất số 15/HĐTLĐ ngày 26-12-2001 đã ký giữa D3 và DAMCO nhằm hỗ trợ DAMCO hoàn thành việc chuyển đổi doanh nghiệp, vừa bảo đảm quyền lợi cho các bên trong đó có DATC (là chủ nợ có TSBĐ gắn liền trên khu đất thuê tại KCN H Đà Nẵng).

Về quyền và nghĩa vụ yêu cầu độc lập đối với khoản nợ phải thu của DATC tại DAMCO:

Việc DATC mua nợ các ngân hàng là thực hiện theo ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Bộ T3 (đơn vị chủ quản) và các Bộ ngành liên quan để hỗ trợ DAMCO chuyển đổi sở hữu doanh nghiệp, do vậy DATC đang trình cơ quan cấp trên xin ý kiến chỉ đạo, nên DATC chưa khởi kiện đối với khoản nợ phải thu của DATC tại DAMCO cùng với vụ kiện của D3. Do vậy, DATC chưa có yêu cầu độc lập đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH T2 có người đại diện hợp pháp trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án:***

1. Nguyên nhân phát sinh công nợ:

Ngày 15-12-2016, Bộ G4 có văn số: 14967/BGTVT - QLDN về việc Tái cơ cấu tài chính Công ty P1. Trong đó Bộ G2 đồng ý về chủ trương việc DATC và Thành Đ phối hợp thực hiện tái cơ cấu tài chính chuyển đổi Damco thành Công ty cổ phần.

Ngày 28-12-2016, Công ty TNHH M (DATC) và Thành Đạt kết hợp đồng mua bán số nợ: 04/2016/HĐMBN. Kể từ khi ký hợp đồng với DATC, Thành Đạt chính thức tham gia vào quá trình tái cơ cấu tài chính cho Công ty P1 (D). Thực hiện quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp tham gia tái cơ cấu, ngoài việc thanh toán tiền theo hợp đồng cho DATC, Thành Đ đã hỗ trợ tài chính để Damco giải quyết các khó khăn trọng yếu (gây bắt lợi cho tiến trình cổ phần hóa Damco)như: Trả nợ tiền thuê lại đất cho D2, tiền nợ, nợ thuế và các khoản chi phí để duy trì hoạt động Công ty trong thời gian thực hiện tái cơ cấu doanh nghiệp.

Do quá trình tái cơ cấu tài chính kéo dài, việc chuyển công ty D5 thành công ty cổ phần không thực hiện được (Văn phòng C2 đã ban hành văn bản số: 10713/VPCP - DMDN ngày 21-01-2019, giao Bộ G4 quyết định hình thức

chuyển đổi khác nhau đối với D1), ngày 19-12-2022 Công ty TNHH T2 và Chi nhánh Công ty TNHH M tại thành phố Đà Nẵng đã biên bản thanh lý hợp đồng mua bán số 04/2016/HĐMBN và Biên bản xác nhận nợ và chuyển giao quyễn chủnợ cho DATC.

2. Công nợ của D1 tại T:

Công ty TNHH T2 đã hỗ trợ tài chính chính (không có tài sản đảm bảo) cho D1 theo Hợp đồng hỗ trợ tài chính số: 01/1-2017/HĐTC ngày 18-01-2017; Hợp đồng số: 01/11-2017/HDTC ngày 22-11-2017; Hợp đồng số: 01/03-2018/HDTC ngày 29-3-2018; Hợp đồng số: 02/04-2018/HĐTC ngày 24-4-2018; Hợp đồng số: 01/072018/HTTC ngày 30-7-2018; Hợp đồng số: 05-2019/HĐTC ngày 09-7-2019; Hợp đồng số:01/10-2019/HTTC ngày 29-10-2019; Hợp đồng số: 01/11-2020/HTTC ngày 06-11-2020 và Hợp đồng số: 404/2017/HĐKT-XL ngày 04-4-2017. Tổng giá trị hỗ trợ tài chính đến thời điểm 31-3-2024 như sau: Tiền nợ gốc: 10.095.555.955 đồng; Lãi hỗ trợ: 4.330.425.017 đồng; Tổng cộng: 14.425.980.972 đồng.

Trong đó: Hỗ trợ tài chính để D1 trả nợ tiền thuê lại đất cho D2 là: 7.722.842.955 đồng, (Hợp đồng số: 01/03-2018/HĐTC ngày 29-3-2018; Hợp đồng số: 02/04 -2018/HĐTC ngày 24-4-2018).

Thành Đạt đã thiệt hại nặng nề về tài chính làm việc tái cơ cấu Damco thành công ty cổ phần không thực hiện được, cụ thể: phát sinh tài khoản công nợ phải thuê tại mục 2 đối với D, Liên doanh lắp ráp ô tô cho G - T bị phá vỡ. Do đó, mong muốn thu hồi được công nợ tại D để bù đắp phần nào tổn hại của Thành Đ là tất yếu. Tuy nhiên, trong vụ án này Thành Đ chưa có yêu cầu độc lập đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 16-7-2024, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Nghị định số 89/NĐ-CP về chuyển đổi Công ty N1 được thành lập và hoạt động theo luật DNNN thành Cty TNHH một thành viên, tổ chức và hoạt động theo quy định tại Luật doanh nghiệp.

Do đó, Công ty TNHH T2 tiếp tục duy trì Hợp đồng thuê lại đất số 15/HĐTLĐ ngày 26-12-2001 đã ký giữa D3 và DAMCO nhằm hỗ trợ DAMCO hoàn thành việc chuyển đổi doanh nghiệp, vừa bảo đảm quyền lợi cho các bên.

Đối với số tiền tăng thêm 30% đơn giá thuê lại đất đối với việc cho thuê lại đất với Công ty TNHH T2, (dự án G3) từ ngày 21-12-2018 đến 13-11-2019. Tổng số tiền D tính đến ngày 21-9-2024 là: 569.769.451 đồng; Trong đó: Tiền gốc: 361.799.704 đồng, T chậm nộp: 207.969.747 đồng. Vấn đề này, Công ty TNHH T2 chỉ mới cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho dự án; Công ty TNHH T2 cũng chưa ký hợp đồng hay có hoạt động nào liên quan đến quyền sử dụng đất của D1 và Thành Đ đã có văn bản gởi Chủ tịch U; Ban Q; D để khẳng định Tập đoàn T2 chưa ký hợp đồng thuê nhà xưởng để lắp ráp ô tô GAZ với D1 tại đường số B, Khu C. Do vậy, đề nghị Tòa án xem xét cho D1.

**** Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 17/2024/KDTM-ST ngày 21-9-2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:***

Áp dụng: Khoản 5 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, 158, và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 116, 117, 422, 424, 428 Bộ luật Dân sự; Điều 45 Luật kinh doanh bất động sản; Điều 149, 167, 170, 175 Luật đất đai; 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 P1 đối với Công ty P1.

1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê lại đất số 15/HĐTLĐ ngày 26-12-2001 và các phụ lục Hợp đồng giữa Công ty P1 và Công ty P1.

2. Buộc Công ty P1 phải bàn giao/trả lại quyền sử dụng đất thuê với diện tích 58.320m^2 tại Đường số B Khu Công nghiệp H, quận L, thành phố Đà Nẵng cho Công ty P1 và Khai thác hạ tầng Khu Công nghiệp Đ.

3. Buộc Công ty P1 phải thanh toán cho Công ty P1 và Khai thác hạ tầng Khu Công nghiệp Đ, tiền thuê lại đất tiền sử dụng hạ tầng và tiền chậm nộp phát sinh tính đến ngày 21-9-2024 với số tiền là: 17.309.503.791đồng. Trong đó:

- Tiền gốc: 12.737.963.905 đồng

+ Tiền thuê lại đất: 9.553.811.955 đồng

+ T sử dụng hạ tầng: 3.184.151.950 đồng

- Tiền chậm nộp: 4.571.539.886 đồng.

+ Tiền chậm nộp thuê lại đất: 3.461.704.982 đồng

+ Tiền chậm nộp sử dụng hạ tầng: 1.109.834.904 đồng.

Và tiền lãi/phí phát sinh từ ngày 22-9-2024, theo mức các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng thuê lại đất số 15/HĐTLĐ ngày 26-12-2001 và các phụ lục hợp đồng giữa Công ty P1 và Công ty P1 cho đến khi bàn giao mặt bằng/thanh toán xong nợ cho D.

4. Tiền xem xét thẩm định tại chỗ: Damco phải chịu số tiền 5.000.000đ (Damco đã nộp và đã chi).

5. Về án phí Kinh doanh Thương mại sơ thẩm:

Buộc Công ty P1 phải chịu số tiền: 125.309.503,791đ.

Công ty P1 không phải chịu tiền án phí KDTM sơ thẩm.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi suất nợ quá hạn theo quy định tại Điều 468 BLDS tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

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

** Đơn kháng cáo:* Ngày 03-10-2024, Công ty P1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm nói trên và đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tính bổ sung tiền thuê lại đất theo đơn giá dịch vụ đối với tài sản thuê của công ty D5.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến*:

Về 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 việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty P1 do không có căn cứ và giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 17/2024/KDTM-ST ngày 21-9-2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm:

Công ty P1 tại đơn kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tính bổ sung tiền thuê lại đất nhưng phần tranh luận tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của Công ty yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét đề nghị này của Công ty P1 là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên không chấp nhận xem xét.

[2] Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 17/2024/KDTM-ST ngày 21-9-2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng xử các nội dung về: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty P1 *(viết tắt là Daizico)* đối với Công ty P1 *(viết tắt là D5)*; Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê lại đất số 15/HĐTLĐ ngày 26-12-2001 và các phụ lục Hợp đồng giữa D3 và D1; Buộc D1 phải bàn giao/trả lại quyền sử dụng đất thuê với diện tích 58.320m^2 tại Đường số B Khu Công nghiệp H, quận L, thành phố Đà Nẵng cho D3; không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

Hội đồng xét xử chỉ xét kháng cáo đối với việc D3 tính tiền tăng thêm 30% đơn giá thuê lại đất đối với Damco từ ngày 21-12-2018 đến 13-11-2019, trong đó tiền gốc 361.799.704 đồng, tiền chậm nộp 207.969.747 đồng, tổng cộng tính đến ngày 21-9-2024 là 569.769.451 đồng.

[3] Xét Đơn kháng cáo của Công ty P1 thì thấy:

[3.1] D trình bày lý do kháng cáo là dự án GAZ Thành Đạt của Công ty TNHH T2 chỉ mới dừng lại ở việc cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; thực tế, giữa D và Công ty TNHH T2 chưa ký hợp đồng thuê lại đất, chưa thu tiền của Thành Đ và dự án GAZ đã không triển khai và không hoạt động trên nhà xưởng của D1, tại đường số B Khu công nghiệp H, Đà Nẵng, đồng thời việc cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho dự án G3 khi chưa có Hợp đồng thuê lại đất giữa D1 và Thành Đ là không đúng. Do vậy, việc D tính tiền tăng thêm 30% đơn giá thuê lại đất đối với Công ty TNHH T2, (dự án G3) từ ngày 21-12-2018 đến 13-11-2019 với tổng số tiền tính đến ngày 21-9-2024 là 569.769.451 đồng, là không có cơ sở.

Tại phiên toà phúc thẩm, D3 không chấp nhận kháng cáo của D1 vì cho rằng việc Daizico tính tiền tăng thêm 30% đơn giá thuê lại đất là căn cứ vào Quyết định số 7517/QĐ-UBND ngày 31-12-2016 của UBND thành phố U, do Damco cho Công ty TNHH T2 thuê lại đất nên tính giá thuê dịch vụ.

[3.2] Căn cứ Hợp đồng thuê lại đất số 15/2004/HĐTLĐ ngày 26-12-2001 của D3 và D1 đã ký kết thì thấy nội dung hợp đồng thể hiện:

Damco thuê lại đất của D3 với diện tích là: 58.320 m^2;

Thời hạn thuê: từ ngày 01-01-2002 đến ngày 31-12-2042,

Tại đường số B Khu công nghiệp H, quận L, thành phố Đà Nẵng;

Giá thuê đất: 4.200đ/m/năm;

Trả tiền thuê lại đất theo phương thức: Trả từng năm, trả vào quý II hàng năm và trong quá trình thực hiện hợp đồng sẽ chịu sự điều chỉnh giá thuê lại đất theo Quyết định của cấp có thẩm quyền.

Theo đó, giữa D và D1 đã ký nhiều Phụ lục Hợp đồng thuê lại đất nhằm điều chỉnh đơn giá thuê và phương thức thanh toán. Trong đó, Phụ lục Hợp đồng thuê lại đất số 03/PLHĐ-HK ngày 29-3-2017 đã căn cứ vào Quyết định số 7517/QĐ-UBND ngày 31-12-2016 của UBND thành phố U về việc sửa đổi Quyết định số 272/QĐ-UBND ngày 14-01-2016 của UBND thành phố U về quy định đơn giá đất cho thuê lại đất và sử dụng hạ tầng tại các khu công nghiệp do thành phố Đà Nẵng đầu tư.

Quyết định số 7517/QĐ-UBND ngày 31-12-2016 của UBND thành phố U nói trên quy định tại Điều 2, sửa đổi tại điểm 4.4 như sau: "Đối với dự án đã trả tiền thuê lại đất một lần cho nhiều năm và trả một lần cho suốt thời gian thuê mà sau ngày 14-01-2016 chuyển toàn bộ hoặc một phần diện tích sang kinh doanh dịch vụ thì nộp bổ sung tiền thuê lại đất đối với diện tích kinh doanh dịch vụ. Mức nộp bổ sung bằng 30% đơn giá cho thuê lại đất theo phương thức trả hàng năm…"

Như vậy, quy định này áp dụng đối với dự án "đã trả tiền thuê lại đất một lần cho nhiều năm và trả một lần cho suốt thời gian thuê" trong khi dự án tại đường số B Khu công nghiệp H, quận L, thành phố Đà Nẵng mà D1 thuê lại của D3 theo Hợp đồng thuê lại đất số 15/2004/HĐTLĐ ngày 26-12-2001 là "Trả tiền thuê lại đất theo phương thức: Trả từng năm" là không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quyết định số 7517/QĐ-UBND.

[3.3] Tại hồ sơ vụ án có tài liệu gồm Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án GAZ TD COMPANY ngày 21-12-2018, của các nhà đầu tư là A2 và Công ty TNHH T2; địa điểm thực hiện dự án là đường số B Khu công nghiệp H, quận L, thành phố Đà Nẵng - là diện tích mà D1 thuê lại của D3; có Biên bản ghi nhớ về việc thuê địa điểm thực hiện dự án ngày 05-12-2018 của Công ty TNHH T2 với D1. Tuy nhiên, sau đó vào ngày 08-6-2020 Công ty TNHH T2 và ngày 16-6-2020 Công ty TNHH T2 đã gửi văn bản cho Ban Q và các khu công nghiệp Đ, Công ty P1 xác nhận nội dung do một số nguyên nhân khách quan nên dự án liên doanh không thực hiện nên không thuê lại xưởng và hạ tầng của D1 tại

đường số B Khu công nghiệp H, quận L, thành phố Đà Nẵng theo thoả thuận hợp tác ban đầu. Nội dung này hoàn toàn phù hợp với trình bày của người đại diện hợp pháp của D1 và Công ty TNHH T2 tại phiên toà phúc thẩm. Điểm qua trọng nữa là tại hồ sơ vụ án không hề có tài liệu nào thể hiện việc D1 có ký kết hợp đồng cho thuê lại đất đối với Công ty TNHH T2. Do đó, không đủ căn cứ để xác định D1 cho Công ty TNHH T2 thuê lại diện tích của D3 cho D1 thuê tại đường số B Khu công nghiệp H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy có đủ cơ sở để chấp nhận kháng cáo của D1, không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của D về việc tính tiền tăng thêm 30% đơn giá thuê lại đất đối với Damco từ ngày 21-12-2018 đến 13-11-2019 với tổng số tiền cả gốc và lãi tính đến ngày 21-9-2024 là 569.769.451 đồng, trong đó tiền gốc 361.799.704 đồng, tiền chậm nộp 207.969.747 đồng.

[4] Như vậy, cần sửa một phần bản án sơ thẩm về số tiền D1 phải thanh toán cho D3 là 16.739.734.340 đồng *(17.309.503.791 đồng - 569.769.451 đồng)*; Trong đó:

- Tiền gốc: 12.376.164.201 đồng gồm:

+ Tiền thuê lại đất: 9.192.012.251 đồng *(9.553.811.955 đồng - 361.799.704 đồng)*

+ Tiền sử dụng hạ tầng: 3.184.151.950 đồng

- Tiền chậm nộp: 4.363.570.139 đồng gồm:

+ Tiền chậm nộp thuê lại đất: 3.253.735.235 đồng *(3.461.704.982 đồng - 207.969.747 đồng)*

+ Tiền chậm nộp sử dụng hạ tầng: 1.109.834.904 đồng.

[5] Tại bản án sơ thẩm đã tuyên "Và tiền lãi/phí phát sinh từ ngày 22-9-2024, theo mức các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng thuê lại đất số 15/HĐTLĐ ngày 26-12-2001 và các phụ lục hợp đồng giữa Công ty P1 và Công ty P1 cho đến khi bàn giao mặt bằng/thanh toán xong nợ cho D." Mà còn tuyên "Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi suất nợ quá hạn theo quy định tại Điều 468 BLDS tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành." Là sai sót nên cần điều chỉnh lại cho phù hợp.

[6] Án phí kinh doanh thương mại:

[6.1] Án phí sơ thẩm được tính lại như sau:

Damco phải chịu án phí trên số tiền có nghĩa vụ phải thanh toán cho D3 là 16.739.734.340 đồng, tương ứng án phí 124.739.734 đồng.

Daizico phải chịu án phí trên số tiền khởi kiện không được Toà án chấp nhận 569.769.451 đồng, tương ứng án phí 26.790.778 đồng nhưng thuộc trường hợp không phải chịu án phí theo quy định tại Điều 11 của Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 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.

[6.2] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm Damco không phải chịu do được chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

[7] Đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa phúc thẩm là chưa phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 148, Điều 293, Khoản 2 Điều 308, các Điều 311, 312, 313 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 116, 117, 422, 424, 428 Bộ luật Dân sự; Điều 45 Luật kinh doanh bất động sản; Điều 149, 167, 170, 175 Luật đất đai.

- Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của Công ty P1;

I. Sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 17/2024/KDTM-ST ngày 21-9-2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty P đối với Công ty P1.

1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê lại đất số 15/HĐTLĐ ngày 26-12-2001 và các phụ lục Hợp đồng giữa Công ty P và Công ty P1.

2. Buộc Công ty P1 phải bàn giao/trả lại quyền sử dụng đất thuê với diện tích 58.320m^2 tại Đường số B Khu Công nghiệp H, quận L, thành phố Đà Nẵng cho Công ty P.

3. Buộc Công ty P1 phải thanh toán cho Công ty P, tiền thuê lại đất tiền sử dụng hạ tầng và tiền chậm nộp phát sinh tính đến ngày 21-9-2024 với số tiền là: **16.739.734.340 đồng**; Trong đó:

- Tiền gốc: 12.376.164.201 đồng
+ Tiền thuê lại đất: 9.192.012.251 đồng
+ T sử dụng hạ tầng: 3.184.151.950 đồng
- Tiền chậm nộp: 4.363.570.139 đồng.
+ Tiền chậm nộp thuê lại đất: 3.253.735.235 đồng
+ Tiền chậm nộp sử dụng hạ tầng: 1.109.834.904 đồng.

Và tiền lãi/phí phát sinh từ ngày 22-9-2024, theo mức các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng thuê lại đất số 15/HĐTLĐ ngày 26-12-2001 và các phụ lục hợp đồng giữa Công ty P và Công ty P1 cho đến khi bàn giao mặt bằng/thanh toán xong nợ.

4. Tiền xem xét thẩm định tại chỗ: Công ty P1 phải chịu số tiền 5.000.000đ (Công ty P1 đã nộp và đã chi).

5. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty P1 phải chịu là 124.739.734 đồng.

Công ty P thuộc trường hợp không phải chịu.

II. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Công ty P1 không phải chịu. Hoàn trả lại Công ty P1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008942 ngày 15-10-2024 và 1.700.000 đồng đồng theo biên lai thu số 0009083 ngày 19-11-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

III. 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 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**:*
- Các đương sự;
- VKSND Thành phố Đà Nẵng;
- TAND Q.Liên Chiểu, TPĐN;
- Chi cục THADS Q. Liên Chiểu, TPĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thanh Mai