

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số 16/2022/KDTM-PT

Ngày 29-9-2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền thuê đất và hợp
đồng xây dựng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Minh Đa.

Các Thẩm phán: Ông Phan Trí Dũng;

Ông Huỳnh Văn Luật.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Ông Phạm Văn Xông - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 27 và 29 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh, thương mại thụ lý số 15/2022/TLPT-KDTM ngày 26 tháng 7 năm 2022 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng lại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà xưởng”.

Do Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 25/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 16/2022/QĐ-PT ngày 22/8/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH Kỹ nghệ D; địa chỉ: khu công nghiệp C, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đinh Tấn T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 21/12/2020); có mặt.

2. Bị đơn: Công ty TNHH Thép Đặc chủng S; địa chỉ: tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lâm Thành P; địa chỉ: tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 17/02/2020, ngày 10/3/2020); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần X là Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

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

- Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp K; địa chỉ: xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hoài N; Chức vụ: Tổng giám đốc; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại H. Địa chỉ: Số 37, đường số 15, khu dân cư Hương lộ 5, phường An Lạc, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Mỹ H2, chức vụ: Giám đốc; vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Công ty TNHH Kỹ nghệ D và Công ty TNHH Xây dựng Thương mại H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 25 tháng 10 năm 2019; Đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 25/11/2019; Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 21/12/2020; các lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn Công ty TNHH Kỹ nghệ D trình bày:*

Ngày 29/12/2017, Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp K (gọi tắt là Công ty K), Công ty TNHH Thép đặc chủng S (gọi tắt là Công ty S) và ông W ký Biên bản thỏa thuận ba bên về việc Công ty S chuyển nhượng lại Hợp đồng thuê đất số 28/2007/HĐTD-KCNĐC ngày 22/7/2008 cho ông W. Quyền sử dụng đất thuộc 1 phần thửa đất số X, tờ bản đồ số X2, diện tích 7.500m²; địa chỉ: khu công nghiệp C, xã C, huyện B; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/9/2008, số vào sổ: T00XXXX (quyền sử dụng đất được cấp theo Hợp đồng thuê đất số 28/2007/HĐTD-KCN ngày 22/7/2008 giữa Công ty K và Công ty S, thuê đất trả tiền thuê hàng năm (cập nhật biến động ngày 31/8/2018, theo đó quyền sử dụng đất thuê được chuyển sang trả tiền một lần trong suốt thời gian thuê đến ngày 29/3/2054).

Ngày 01/3/2018, Công ty K và ông W ký Hợp đồng ghi nhớ số 28A/2008/HĐTD-KCNĐC về việc ông W thuê lại quyền sử dụng đất diện tích: 7.500m² ở trên; điều kiện của hợp đồng là sau khi ông W hoàn tất thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đầu tư và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thì hai bên ký lại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mới.

Ông W được Ban quản lý các khu công nghiệp Bình Dương cấp Giấy chứng nhận đầu tư, mã số dự án: 329XXXXX ngày 28/3/2018; ông W thành lập Công ty TNHH Kỹ Nghệ D (Công ty D), được Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 370XXXXX ngày 04/4/2018, trụ sở tại thửa đất thuê: khu công nghiệp C, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Ngày 22/6/2018, Công ty K và Công ty D (ông W là người đại diện theo

pháp luật của Công ty) ký lại Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 80/2018/HĐCT-KSIP đối với diện tích đất 7.500m² ở trên.

Trước đó, tại Đài Loan vào ngày 08/02/2018, Công ty S và ông W thỏa thuận Công ty S nhượng lại quyền thuê đất diện tích đất 7.500m² cho W để W xin chủ trương đầu tư vào Việt Nam; giá chuyển nhượng là 386.250USD (tương đương khoảng 8.883.750.000 đồng).

Ngày 13/02/2018, tại Đài Loan, W đặt cọc 100.000USD (tương đương 2.300.000.000 đồng) cho Công ty S.

Công ty S đã bàn giao đất cho Công ty D, ngày 13/6/2018 Công ty K gửi Văn bản số 126/CV-KBSIDC về việc chấp thuận cho Công ty D xây dựng theo ranh giới, cột mốc của quyền sử dụng đất 7.500m². Ngày 14/7/2018, Công ty D và Công ty TNHH Xây dựng Thương mại H (gọi tắt là Công ty H) ký Hợp đồng kinh tế số: 115072018/HĐKT với tổng giá trị Hợp đồng là 7.600.000.000 (bảy tỷ sáu trăm triệu) đồng để xây dựng tường rào, nhà xưởng, văn phòng... trên diện tích đất 7.500m². Công ty D đã tạm ứng tiền xây dựng theo hợp đồng cho Công ty H vào ngày 23/7/2018 là 1.100.000.000 đồng (chuyển khoản).

Công ty D đăng ký thực hiện và được Phòng Cảnh sát Phòng cháy và Chữa cháy tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy số 367/TD-PCCC ngày 15/6/2018; đăng ký và nộp hồ sơ bảo vệ môi trường theo Giấy xác nhận số 65/GXN-BQL ngày 03/8/2018.

Thực hiện thỏa thuận giữa W (đại diện Công ty D) và Công ty S, Công ty S nộp tiền chuyển sang thuê đất một lần cho Công ty D; diện tích sau khi đăng ký biến động (ngày 31/8/2018) chuyển sang thuê đất một lần đến năm 2054 còn 7.321,4 m², số tiền đã nộp là 1.581.564.957 đồng; hoàn thành việc đăng ký ngày 31/8/2018.

Quá trình làm thủ tục chuyển nhượng thì đơn vị tư vấn cho rằng Công ty S phải có tài sản trên đất mới được chuyển nhượng và hướng dẫn Công ty S phải làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho Công ty D. Do đó, Công ty D nhờ Công ty S đứng tên ký hợp đồng xây dựng với Công ty H để sau này hợp thức hóa việc chuyển nhượng giữa Công ty S và Công ty D. Ngày 28/9/2018, Công ty S và Công ty H ký Hợp đồng kinh tế số 115072018/HĐKT, nội dung hợp đồng tương tự hợp đồng số: 115072018/HĐKT mà Công ty D đã ký với Công ty H.

Ngày 30/10/2018, Công ty D chuyển cho Công ty S 3.000.000.000 đồng, trong đó có 1.581.564.957 đồng là thanh toán tiền ứng trước mà Công ty S đã nộp để chuyển sang thuê đất một lần; còn lại 1.418.435.000 đồng là tiền thanh toán đợt 2 cho hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê đất.

Thực hiện hợp đồng xây dựng, ngày 08/11/2018 Công ty D thanh toán tiền xây dựng đợt 2 cho Công ty H bằng cách chuyển số tiền 760.000.000 đồng cho Công ty S và Công ty S chuyển lại số tiền 760.000.000 đồng lại cho Công ty H trong cùng ngày.

Tiếp tục thực hiện theo hướng dẫn về thủ tục chuyển nhượng của đơn vị tư vấn, ngày 25/10/2018 Công ty S và Công ty D ký Hợp đồng mua bán nhà xưởng số 01/2018/HĐTT-HS-DK về việc bán nhà xưởng trên đất (nhà xưởng mà Công ty H xây dựng cho Công ty D trên đất do Công ty S chuyển nhượng lại cho Công ty D ở trên).

Sau đó, Công ty D nhiều lần liên hệ Công ty S để yêu cầu thanh lý hợp đồng thuê giữa Công ty S và Công ty K nhằm thực hiện các thủ tục tiếp theo với Công ty D nhưng Công ty S nêu ra nhiều lý do để trì hoãn việc thực hiện hợp đồng.

Ngày 10/6/2019, Công ty S gửi Văn bản số 01/HS-CV-2019 cho Công ty D khẳng định sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng cuối cùng không thực hiện; do hai bên có mâu thuẫn nên công trình xây dựng nhà xưởng trên đất của Công ty H cũng ảnh hưởng, chưa thực hiện xong.

Công ty D khởi kiện Công ty S, yêu cầu Tòa án buộc:

- Công ty S thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần thửa xxx, tờ bản đồ số 38, diện tích: 7.321,4m², địa chỉ: Xã C, huyện B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/9/2008, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: T00XXXX, đăng ký biến động ngày: 31/8/2018) cho Công ty D theo thỏa thuận giữa Công ty S và Công ty D.

Trong trường hợp Công ty S từ chối thực hiện hợp đồng thì Công ty S phải trả lại cho Công ty D 5.300.000.000 đồng, bồi thường 5.300.000.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 và tiền xây dựng trên đất 1.860.000.000 đồng.

Ngày 21/12/2020, Công ty D có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thuê đất số 28/2007/HĐTD-KCNĐC ngày 22/7/2008 giữa Công ty S và Công ty K chấm dứt hiệu lực kể từ ngày 22/6/2018 (là ngày Công ty K ký Hợp đồng số 80/2018/HĐCT-KSIP cho Công ty D thuê lại quyền sử dụng 7.500m² đất); Công ty D thanh toán số tiền còn lại cho Công ty S (hơn 3.000.000.000 đồng).

- Buộc Công ty K hoàn tất thủ tục cho Công ty D thuê đất theo Hợp đồng thuê số 80/2018/HĐCT-KSIP ngày 22/6/2018 (tức là cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuê).

** Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH Thép đặc chủng S trình bày:*

Công ty K và Công ty S ký Hợp đồng thuê đất số 28/2007/HĐTD-KCNĐC ngày 22/7/2008 đối thửa đất có diện tích 7.500 m² tại vị trí lô B13, ô 2, khu công nghiệp C, xã C, huyện Tân Uyên (nay là B); trả tiền thuê đất hàng năm. Công ty S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 589XXXX, số vào sổ T00XXXX ngày 11/9/2008.

Ngày 29/12/2017, Công ty K, Công ty S và W, Wen Ho ký Biên bản thỏa thuận ba bên về việc Công ty S chuyển nhượng lại Hợp đồng thuê đất số 28/2007/HĐTD-KCNĐC ngày 22/7/2008 cho W, Wen Ho. Hợp đồng có quy định:

- Công ty S phải thanh toán đầy đủ các khoản còn thiếu theo Hợp đồng thuê lại đất số 28/2007/HĐTD-KCNĐC ngày 22/7/2008 cho Công ty K trước ngày 10/01/2018.

- Công ty K và Công ty S thanh lý Hợp đồng thuê đất số 28/2007/HĐTD-KCNĐC ngày 22/7/2008.

- Công ty K ký lại Hợp đồng thuê lại đất đối với Công ty do W Wen Ho thành lập trong vòng 30 ngày từ ngày Công ty này được thành lập.

Đến ngày 08/02/2018, Công ty S và W, Wen Ho ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê nêu trên (bằng tiếng Trung); Giá chuyển nhượng là 386.250USD, thanh toán đợt 1: 100.000 USD, đợt 2: 105.000 USD sau khi W, Wen Ho đăng ký thành lập Công ty và đợt 3: 181.250 USD sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đất.

Công ty S đã nhận của W, Wen Ho số tiền 100.000 USD.

Ngày 01/3/2018, Công ty S đã gửi Văn bản số 01/HS-CV-2018 về việc đề nghị Công ty K ký Hợp đồng cho W, Wen Ho thuê lại quyền sử dụng đất (diện tích 7.500m² của Công ty S đang thuê) để W làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Cùng ngày 01/3/2018, Công ty K và W ký Hợp đồng ghi nhớ số 28A/2018/HĐGN-KCNĐC về việc thuê lại quyền sử dụng đất ở trên.

Sau khi ký hợp đồng với Công ty K, W nộp hồ sơ đăng ký đầu tư và thành lập doanh nghiệp; được Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 329XXXXX ngày 28/3/2018; Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 370XXXXX ngày 04/4/2018, tên doanh nghiệp là Công ty TNHH Kỹ nghệ D (địa chỉ tại thửa đất chuyển nhượng ô B13, lô 2, đường D1, khu công nghiệp C, huyện B).

Thủ tục thực hiện Hợp đồng giữa Công ty S và Công ty D như sau:

- Hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất tại tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền.

- Công ty S và Công ty K sẽ ký biên bản thanh lý Hợp đồng thuê đất số 28/2007/HĐTD-KCNĐC.

- Công ty K và Công ty D ký lại Hợp đồng thuê đất mới.

Tuy nhiên, Công ty S và Công ty D không thể ký kết Hợp đồng tại tổ chức hành nghề công chứng vì tại thời điểm đề nghị công chứng thì đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê hàng năm và không có tài sản trên đất. Sau đó, hai bên có thỏa thuận Công ty D sẽ chịu trách nhiệm về thủ

tục pháp lý, tự liên hệ các cơ quan có thẩm quyền và chịu toàn bộ chi phí phát sinh để Công ty S đại diện thực hiện các công việc:

- Thay đổi hình thức sử dụng từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần.

- Tạo lập tài sản gắn liền với đất bằng việc xây dựng hàng rào, nhà bảo vệ, nhà xưởng trên đất.

Quá trình thực hiện:

Công ty S đăng ký chuyển sang thuê đất trả tiền một lần và nộp số tiền 1.739.721.453 đồng (đã bao gồm thuế VAT, thuế này đã được khấu trừ cho Công ty S nên số tiền thực nộp cho Nhà nước còn 1.581.564.957 đồng), theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000402 ngày 15/6/2018. Ngày 15/6/2018, Công ty K và Công ty S ký Phụ lục Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 28B/2007/HĐTĐ-KCN, thay đổi nội dung từ thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả một lần trong suốt thời gian thuê đến ngày 29/3/2054. Đăng ký biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31/8/2018, thời hạn thuê đất đến ngày 29/3/2054.

Theo chỉ định của Công ty D, ngày 28/9/2018 Công ty S và Công ty H ký Hợp đồng kinh tế số 115072018/HĐKT, nội dung hợp đồng theo như nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng giữa Công ty H và Công ty D; mục đích để hợp thức hóa giấy tờ chuyển nhượng tài sản trên đất tại Văn phòng Công chứng. Thực tế việc xây dựng là thỏa thuận giữa Công ty D và Công ty H; Công ty D có chuyển khoản cho Công ty S 760.000.000 đồng để chuyển cho Công ty H thanh toán tiền xây dựng và đã thực hiện xong.

Để hợp thức hóa việc mua bán tài sản trên đất, ngày 25/10/2018 Công ty S và Công ty D ký Hợp đồng mua bán nhà xưởng số 01/2018/HĐTT-HS-DK về việc bán nhà xưởng hình thành trong tương lai (nhà xưởng mà Công ty H xây dựng cho Công ty D ở trên).

Ngày 30/10/2018, Công ty D chuyển khoản cho Công ty S số tiền 3.000.000.000 đồng; bao gồm: 1.581.564.957 đồng là số tiền Công ty S đã tạm ứng thanh toán tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê của Công ty D, phần còn lại là tiền thanh toán đợt 2 của hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/02/2018 (1.418.435.000 đồng).

Công ty D đã thỏa thuận để cho Công ty S thực hiện các thủ tục liên quan đến đất sau đó ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng Công ty D vẫn tiến hành làm thủ tục đăng ký xin cấp phép Phòng cháy chữa cháy, xây dựng, bảo vệ môi trường. Do đó, ngày 07/11/2018, Ban quản lý các khu công nghiệp Bình Dương có Thông báo số 503/TB-BQL, với nội dung: Chưa xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường cho Công ty S do thửa đất Công ty S đã chuyển nhượng lại cho Công ty D và Công ty D đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, đã ký lại Hợp đồng thuê số 80/2018/HĐCT-KSIP ngày 22/6/2018 với Công ty K; Công ty D đã đăng ký Kế hoạch bảo vệ môi

trường và được Ban quản lý Khu công nghiệp Bình Dương cấp Giấy xác nhận số 65/GXN-BQL ngày 03/8/2018.

Cũng vì lý do trên, Công ty S không xin được cấp Giấy phép xây dựng theo quy định và công trình xây dựng nhà xưởng không tiếp tục thực hiện. Nguyên nhân không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là do:

Công ty D đã ký Hợp đồng thuê lại đất với Công ty K, xin các thủ tục Phòng cháy chữa cháy, đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường cho Dự án của Công ty D tại thửa đất của Công ty S (đất Công ty S đã chuyển nhượng) nên Công ty S không thể hoàn thành các thủ tục đứng tên để ký hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty D. Công ty S đã nhiều lần đề nghị gặp mặt, trao đổi để cùng tìm ra giải pháp tháo gỡ vướng mắc nhưng Công ty D không có thiện chí hợp tác nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng. Công ty S không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của Công ty D và có yêu cầu phản tố như sau:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất ký ngày 08/02/2018 giữa Công ty S và W, Wen Ho do vi phạm điều cấm của pháp luật. Công ty S trả lại cho W, Wen Ho hoặc Công ty D số tiền 100.000 USD (tương đương 2.300.000.000 đồng).

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 80/2018/HĐCT-KSIP ngày 22/6/2018 giữa Công ty K và Công ty D đối với lô khu công nghiệp C, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương; do xâm phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của Công ty S.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng kinh tế số 115072018/HĐKT ký ngày 28/9/2018 giữa Công ty S và Công ty H, do đây là giao dịch giả tạo. Công ty H và Công ty D sẽ căn cứ vào kết quả thẩm định giá trị hàng rào xây dựng đề xuất hóa đơn và quyết toán số tiền 1.860.000.000 đồng (do Công ty D chuyển cho Công ty S và Công ty S đã chuyển cho Công ty H).

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà xưởng số 01/2018/HĐTT-HS-DK ký ngày 25/10/2018 giữa Công ty S và Công ty D, do đây là giao dịch giả tạo; Công ty S trả lại cho Công ty D số tiền 3.000.000.000 đồng, không lãi suất.

- Công ty S đồng ý trả lại số tiền thuê đất (trả một lần) cho Công ty D phát sinh để chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang trả tiền thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê còn lại cho Công ty D là 1.581.564.957 đồng.

- Do công trình xây dựng hàng rào, nhà bảo vệ của Công ty H là công trình trái phép nhưng cũng đã lỡ xây dựng nên Công ty S đồng ý trả lại cho Công ty H số tiền là 403.287.668 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 95/20/BDS-L ngày 25/9/2020.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty K, do người đại diện hợp pháp ông Lê Hoài Nam trình bày:*

Công ty K cho Công ty S thuê quyền sử dụng đất 7.500m² theo Hợp đồng

thuê đất số 28/2007/HĐTĐ-KCNĐC; thuê đất trả tiền thuê hàng năm. Ngày 29/12/2017, Công ty K, Công ty S và W, Wen Ho ký văn bản thỏa thuận ba bên về việc Công ty S chuyển nhượng lại Hợp đồng thuê đất số 28/2007/HĐTĐ-KCNĐC cho W để W xin chủ trương đầu tư tại Việt Nam. Công ty K và Công ty S chưa thanh lý Hợp đồng thuê đất số 28/2007/HĐTĐ-KCNĐC nhưng nhằm mục đích tạo điều kiện cho Công ty D (do W thành lập) làm các thủ tục pháp lý cần thiết để đầu tư, sản xuất tại khu công nghiệp, Công ty K đã ký Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 80/2018 với Công ty D, Công ty S cũng không có ý kiến phản đối.

Công ty K không thể hoàn tất các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty D, vì Hợp đồng thuê đất số 28/2007 vẫn chưa được thanh lý và đang có tranh chấp. Công ty K sẽ thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình khi tranh chấp được giải quyết xong.

** Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty H trình bày:*

Thông nhất ý kiến và yêu cầu của Công ty D, do Công ty S không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty H.

Công ty H có yêu cầu độc lập như sau:

- Chấm dứt Hợp đồng kinh tế số 115072018/HĐKT ký ngày 14/7/2018 giữa Công ty D và Công ty H; do Công ty D vi phạm hợp đồng nên bị mất số tiền đặt cọc là 1.100.000.000 đồng.

- Chấm dứt hợp đồng kinh tế số 115072018/HĐKT ký ngày 28/9/2018 giữa Công ty S và Công ty H, do Công ty S vi phạm hợp đồng nên phải chịu chi phí xây dựng (hàng rào, nhà bảo vệ) cho Công ty H số tiền 760.000.000 đồng.

Bản án sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 25/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện B đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Kỹ nghệ D về việc buộc Công ty TNHH Thép đặc chủng S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà xưởng số 01/2018/HĐTT-HS-DK ngày 25/10/2018 và yêu cầu hủy Hợp đồng thuê đất số 28/2007/HĐTĐ-KCN ngày 22/7/2008 Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp K và Công ty TNHH Thép đặc chủng S.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Kỹ nghệ D về việc công nhận hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 80/2018/HĐCT-KSIP ngày 22/6/2018 giữa Công ty TNHH Kỹ Nghệ D ký với Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp K.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn;

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất ký ngày 08/02/2018 giữa Công ty TNHH Thép đặc chủng S và W, Wen Ho.

Tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 80/2018/HĐCT-KSIP ngày 22/6/2018 đã ký giữa Công ty TNHH Phát triển Công nghệ K và Công ty TNHH Kỹ Nghệ D.

Tuyên vô hiệu Hợp đồng kinh tế số 11507/2018/HĐKT đã được ký kết vào ngày 28/9/2018 giữa Công ty TNHH Thép Đặc Chung S và Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại H.

Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà xưởng số 01/2018/HĐTT-HS-DK đã được ký kết ngày 25/10/2018 giữa Công ty TNHH Thép đặc chung S và Công ty TNHH Kỹ nghệ D.

4. Công ty TNHH Thép đặc chung S có trách nhiệm thanh toán lại cho Công ty TNHH Kỹ nghệ D số tiền là 100.000 USD (một trăm đô la Mỹ) tương đương 2.300.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm triệu đồng) và số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

- Công ty TNHH Thép đặc chung S phải trả lại chi phí xây dựng hàng rào, nhà bảo vệ cho Công ty TNHH Kỹ nghệ D số tiền là 403.287.668 đồng (bốn trăm lẻ ba triệu hai trăm tám mươi bảy nghìn sáu trăm sáu mươi tám đồng). Đồng thời, Công ty TNHH Thép đặc chung S được sở hữu toàn bộ công trình hàng rào, nhà bảo vệ theo Chứng thư thẩm định giá số 95/20/BĐS-L ngày 25/09/2020.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại H đối với số tiền đã đầu tư xây dựng hàng rào, cổng, nhà bảo vệ là 760.000.000 đồng (bảy trăm sáu mươi triệu đồng).

- Buộc Công ty TNHH Xây dựng Thương mại H trả lại cho Công ty TNHH Kỹ nghệ D số tiền đặt cọc là 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng).

- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại H không phải trả lại số tiền 760.000.000 đồng (bảy trăm sáu mươi triệu đồng) cho Công ty TNHH Kỹ nghệ D.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 05/4/2022, nguyên đơn Công ty D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và ngày 05/4/2022, Công ty H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc phải trả lại tiền đặt cọc 1.100.000.000 đồng cho Công ty D.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn nộp bản dịch hợp đồng ngày 08/02/2018 và biên nhận tiền ngày 13/02/2018; giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và trình bày: W, Wen Ho và Công ty S đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê từ trước ngày 29/12/2017; đến ngày 29/12/2017, Công ty K thống nhất và cùng Công ty S, W ký thỏa thuận ba bên về việc Công ty S chuyển quyền sử dụng đất thuê theo Hợp đồng thuê đất số 28/2007/HĐTĐ-KCNĐC cho W; điều kiện là W

phải đăng ký đầu tư và thành lập doanh nghiệp tại Việt Nam, sau đó Công ty K và Công ty S thanh lý Hợp đồng thuê đất số 28/2007/HĐTD-KCNĐC.

Hết ngày 08/02/2018, Công ty S với W, Wen Ho ký Hợp đồng xác định giá chuyển nhượng chính thức bằng 386.500 USD; Hợp đồng ký tại Đài Loan bằng tiếng Trung, ngày 13/02/2018 W giao cho Công ty S số tiền 2.950.000 Đài tệ tương đương số tiền 100.000 USD, giao nhận tiền thực hiện tại Đài Loan, có biên nhận bằng tiếng Trung.

W đã thực hiện nghĩa vụ đăng ký đầu tư, đăng ký thành lập doanh nghiệp (Công ty D), xây dựng nhà xưởng... thanh toán tiền chuyển nhượng vụ đợt 1, đợt 2 và nộp tiền chuyển mục đích thuê đất từ trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần. Công ty S không chịu thanh lý Hợp đồng thuê đất số 28/2007/HĐTD-KCNĐC với Công ty K nên hợp đồng không thực hiện được, dẫn đến tranh chấp.

Đối với ý kiến cho rằng đất chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng là không phù hợp vì quy định về điều kiện bị đơn dẫn chiếu là áp dụng đối với trường hợp giao đất từ nhà nước với chủ đầu tư. Việc bị đơn ký với nguyên đơn hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai, ký hợp đồng với Công ty H để hợp thức hóa thủ tục nhằm chuyển nhượng đất, cho nguyên đơn xây dựng trên đất và thanh toán tiền xây dựng thay cho nguyên đơn là đã thừa nhận giá trị của giao dịch chuyển nhượng.

Do Công ty H vắng mặt nên Công ty D không thể có thỏa thuận nào khác với Công ty Hoàng Hoàng. Đối với phần công trình trên đất Công ty D yêu cầu được sở hữu và đồng ý trả cho Công ty H số tiền 760.000.000 đồng như án sơ thẩm, Công ty H phải trả lại cho Công ty D số tiền 1.100.000.000 đồng như án sơ thẩm tuyên.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Bị đơn thừa nhận việc có ký hợp đồng bằng tiếng Trung với ông W ngày 08/02/2018 và đã nhận số tiền 100.000USD. Ký hợp đồng bằng tiếng Trung nhưng thực hiện tại Việt Nam. Thừa nhận bản dịch hợp đồng do nguyên đơn đưa ra là phù hợp với bản dịch của bị đơn, thừa nhận có nhận của ông W 100.000USD nhưng không có biên nhận nên không thừa nhận bản dịch biên nhận tiền Đài tệ tương đương 100.000USD do nguyên đơn đưa ra và biên nhận tiền này cũng chưa được công khai chứng cứ theo quy định.

Bị đơn đã hỗ trợ nguyên đơn thực hiện nhiều thủ tục để được sử dụng quyền sử dụng đất thuê như: Ký hợp đồng xây dựng với Công ty H nhằm tạo lập công trình trên đất để đủ điều kiện chuyển nhượng đất nhưng thực tế người trả tiền xây dựng là nguyên đơn, thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ cho thuê đất trả tiền hàng năm qua trả tiền một lần, tiền đóng thuế là thực hiện cho nguyên đơn (Công ty D), ký Hợp đồng mua bán nhà xưởng hình thành trong tương lai nhằm hợp thức hóa thủ tục giấy tờ... Số tiền Công ty S đã nhận của Công ty D là 100.000USD thanh toán đợt 1, số tiền 3.000.000.000 đồng, trong đó một phần để thanh toán tiền đợt 2 và 1.581.564.957 đồng là trả tiền chuyển

mục đích sử dụng đất, bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền này. Ngoài ra bị đơn nhận chuyển khoản 760.000.000 để trả tiền xây dựng cho Công ty H đây là số tiền trả thay cho Công ty D nên bị đơn không đồng ý trả lại.

Bị đơn không công nhận giá trị chứng thư thẩm định giá của Công ty L, vì không đồng ý định giá quyền sử dụng đất trả tiền 01 lần do việc thẩm định giá không có căn cứ; và việc Công ty L sử dụng giá cũ khi thỏa thuận vì cho rằng không có chuyển nhượng tương tự nên chứng thư không có giá trị. Đề nghị không xác định giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần vào thời điểm tháng 9/2022 để làm căn cứ xác định thiệt hại nếu có của nguyên đơn.

Bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Các bên không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Công ty H vắng mặt lần thứ hai không có lý do được xem như từ bỏ việc kháng cáo, đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty H.

Về nội dung: Công ty K, Công ty S và ông W đã ký thỏa thuận ba bên về việc đề nghị chuyển giao quyền và nghĩa vụ của Hợp đồng thuê đất số 28/2007/HĐTD-KCNĐC giữa Công ty K và Công ty S cho ông W để ông W thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam; các bên đã thực hiện và ông W được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận doanh nghiệp theo đúng quy định của Luật Đầu tư. Sau đó, Công ty K cũng đã ký lại Hợp đồng cho thuê đất số 80 với Công ty D (do W thành lập) tại quyền sử dụng đất thuê. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận Hợp đồng thuê đất số 80 ký ngày 22/6/2018 giữa Công ty K và Công ty D, đồng thời giải quyết quyền và nghĩa vụ theo thỏa thuận giữa các bên có liên quan.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn nhiều lần thay đổi yêu cầu khởi kiện nhưng mục đích vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền thuê đất với bị đơn và thực hiện hợp đồng thuê đất đã ký với Công ty K. Công ty K không phản đối hợp đồng thuê đất đã ký với nguyên đơn, không tranh chấp với nguyên đơn nhưng trình bày do nguyên đơn và bị đơn đang tranh chấp nên chờ Tòa án giải

quyết, Công ty K chấp nhận phán quyết của Tòa án. Nguyên đơn cũng không khởi kiện Công ty K; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xác định tư cách bị đơn trong vụ án của Công ty K là đúng quy định.

Nguyên đơn Công ty D tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng lại quyền thuê đất với bị đơn (đối tượng là quyền sử dụng đất thuê theo Hợp đồng số 28/2007/HĐTD-KCNĐC); người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Công ty Hoàng Hoàng tranh chấp Hợp đồng kinh tế (thi công xây dựng nhà xưởng, hàng rào..) số 115072018/HĐKT ký ngày 14/7/2018 giữa Công ty D và Công ty H. Nguyên đơn không tranh chấp Hợp đồng thuê đất giữa nguyên đơn và Công ty K và Hợp đồng mua bán nhà xưởng giữa nguyên đơn và Công ty S. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần phải giải quyết là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng lại Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và mua bán nhà xưởng” là chưa chính xác. Áp dụng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật cần phải giải quyết là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê đất và hợp đồng xây dựng”.

[1.2] Công ty H kháng cáo bản án sơ thẩm nhưng vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm lần thứ 02 (lần 01 ngày 30/8/2022) không có lý do; Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty H và xét xử vắng mặt Công ty H đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty D theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền thuê đất ngày 08/02/2018 giữa Công ty S và ông W bằng tiếng Trung, nguyên đơn và bị đơn đều xuất trình bản dịch của Công ty dịch thuật, bản dịch không được công chứng, chứng thực là chưa phù hợp với quy định tại Điều 478 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự giải thích là văn bản thỏa thuận có nhiều phần gạch xóa, sửa chữa bổ sung nên tổ chức hành nghề công chứng không chứng thực bản dịch. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa các bên đều thống nhất nội dung văn bản thỏa thuận giữa Công ty S và ông W là chuyển nhượng quyền thuê đất (chuyển nhượng lại Hợp đồng thuê số 28/2007/HĐTD-KCNĐC) với giá 386.250USD, đã đặt cọc 100.000USD. Sự thừa nhận của hai bên đương sự là chứng cứ không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn xác định việc giao 100.000USD không có biên nhận, đã thừa nhận nên không cần chứng minh bằng biên nhận nhưng không thừa nhận biên nhận tiền 2.950.000 Đài tệ quy ra bằng 100.000USD do nguyên đơn giao nộp. Xét biên nhận giao tiền chỉ là chứng cứ bổ sung cho lời khai của hai bên và phù hợp với sự thừa nhận của hai bên là đã có giao nhận 100.000USD, nguyên đơn giao nộp chỉ nhằm mục đích chứng minh việc ký hợp đồng và giao tiền tại Đài Loan.

[1.4] Về việc thẩm định giá: Sở Tài chính đã có Công văn số 2561/STC-QLGCS ngày 21/9/2022 có nội dung không có căn cứ định giá quyền thuê đất trả tiền hàng năm và trả tiền một lần trong khu công nghiệp nên Sở Tài chính không có cơ sở thực hiện việc định giá này. Tại phiên tòa ngày 30/8/2022, các đương sự thống nhất tiếp tục đề nghị Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Đầu tư và

Thẩm định giá L (Công ty L, đơn vị đã thẩm định giá ở cấp sơ thẩm) tiến hành thẩm định giá. Ngày 26/9/2022, Công ty L ban hành chứng thư thẩm định giá số Vc 111/22/BDS-L có nội dung: Giá thuê đất trả tiền hàng năm thời điểm tháng 02/2018 thì không có giao dịch tương tự nên không đủ cơ sở xác định giá cho thuê hàng năm; đề nghị sử dụng đơn giá do các bên thỏa thuận tại thời điểm tháng 02/2018 là 386.250USD. Giá trị quyền thuê đất trả tiền một lần đến năm 2054 tại thời điểm tháng 9/2022 là 19.365.103.000 đồng (7.321,4m²).

Hai bên đương sự đã thống nhất 01 tổ chức thẩm định giá từ giai đoạn xét xử sơ thẩm đến cấp phúc thẩm, do đó chứng thư thẩm định giá của Công ty L là chứng cứ để xem xét khi giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 104 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng B được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 27/4/2006. Ngày 28/10/2017, Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp K (Công ty K) được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, với loại hình Công ty TNHH Một thành viên, chủ sở hữu là Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng B. Công ty K là doanh nghiệp được Nhà nước chấp thuận giao đất để thành lập khu công nghiệp, cho thuê đất tại khu công nghiệp thuộc xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Ngày 22/7/2008, Công ty K ký Hợp đồng thuê đất số 28/2007/HĐTĐ-KCNĐC với Công ty S; trên cơ sở hợp đồng thuê, ngày 11/9/2008 Công ty S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc một phần thửa đất số xxx, tờ bản đồ số 38, diện tích 7.500m²; thuê đất trả tiền thuê hàng năm.

Công ty S không sử dụng đất vào mục đích thuê như thỏa thuận tại hợp đồng là sử dụng đất vào mục đích xây dựng nhà xưởng sản xuất mà để hoang hóa, không xây dựng gì trên đất. Khoảng 09 năm sau, trước thời điểm ngày 29/12/2017, Công ty S và W, Wen Ho (W) thỏa thuận về việc Công ty S chuyển nhượng quyền thuê đất theo Hợp đồng thuê đất số 28/2007/HĐTĐ-KCNĐC cho W để W đầu tư tại Việt Nam. Sau khi trao đổi thống nhất với Công ty K (tổ chức cho thuê đất), ngày 29/12/2017 Công ty S, Công ty K và W ký Biên bản thỏa thuận ba bên về việc: Công ty S chuyển nhượng lại Hợp đồng thuê đất số 28/2007/HĐTĐ-KCNĐC ngày 22/7/2008 cho W; nội dung hợp đồng có quy định:

- Mục đích của việc ký hợp đồng là W xin giấy phép đầu tư, thành lập doanh nghiệp tại thửa đất thuê.

- Công ty S và Công ty K phải thanh lý Hợp đồng thuê đất số 28/2007/HĐTĐ-KCNĐC ngày 22/7/2008 trước ngày 10/01/2018.

Thỏa thuận ba bên giữa Công ty K, Công ty S và W không có nội dung trái pháp luật và đạo đức xã hội.

[2.2] Ngày 08/02/2018, Công ty S và W ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê đất đối với diện tích 7.500 m²” bằng tiếng Trung, giá chuyển nhượng

386.250USD; đến ngày 13/02/2018 W đặt cọc cho Công ty S tiền Đài tệ 2.950.000 quy ra 100.000USD, biên nhận bằng tiếng Trung. Thỏa thuận ngày 08/02/2018 giữa Công ty S và W là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật Việt Nam nhưng “*có giá trị chứng cứ về số tiền hai bên thỏa thuận và số tiền đã đặt cọc*”. Trường hợp hai bên không có thỏa thuận nào khác theo đúng quy định của pháp luật Việt Nam thì các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường.

Tuy nhiên, trước đó các bên đã ký thỏa thuận ba bên (ngày 29/12/2017) tuân theo đúng quy định của pháp luật Việt Nam; và tiếp tục thực hiện thỏa thuận ba bên; ngày 01/3/2018, Công ty K và W ký Hợp đồng ghi nhớ số 28A/2018/HĐTD-KCNĐC về việc W thuê lại quyền sử dụng đất diện tích: 7.500m²; điều kiện thực hiện hợp đồng là sau khi W hoàn tất thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đầu tư và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thì hai bên ký lại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mới.

Đây là giao dịch có điều kiện được quy định tại Điều 120 của Bộ luật Dân sự.

[2.3] W được Ban quản lý các khu công nghiệp Bình Dương cấp Giấy chứng nhận đầu tư, mã số dự án: 329XXXXX ngày 28/3/2018; W thành lập Công ty TNHH Kỹ nghệ D (Công ty D), trụ sở tại thửa đất thuê (ô B13, lô 2, đường D1, khu công nghiệp C, huyện B), theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp số 370XXXXX ngày 04/4/2018.

Tại Văn bản số 4115/BQL-ĐT ngày 26/8/2022, Ban quản lý các khu công nghiệp xác định: Ông W được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 329XXXXX ngày 28/3/2018 theo quy định tại Điều 29 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư và khoản 1, Điều 33 Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014. Về địa điểm: Thực hiện theo khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014 quy định về thành phần hồ sơ đăng ký đầu tư. Ban Quản lý đã cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho dự án Nhà máy sản xuất Công ty TNHH Kỹ nghệ D đúng quy định tại Điều 29 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ.

Như vậy, W đã thực hiện nghĩa vụ và điều kiện theo nội dung thỏa thuận ba bên ngày 29/12/2017 và Hợp đồng ghi nhớ số 28A/2018/HĐTD-KCNĐC ngày 01/3/2018. Thủ tục còn lại là Công ty S và Công ty K ký biên bản thanh lý Hợp đồng thuê đất số 28/2007/HĐTD-KCNĐC ngày 22/7/2008 và Công ty K ký lại Hợp đồng thuê đất mới cho Công ty D (do W thành lập).

[2.4] Tuy nhiên, Công ty S và Công ty K không thực hiện việc thanh lý Hợp đồng thuê đất số 28/2007/HĐTD-KCNĐC; các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng như sau:

Công ty D nhờ Công ty S đăng ký chuyển quyền thuê đất trả tiền hàng năm sang quyền thuê đất trả tiền một lần và Công ty S đã thực hiện nộp số tiền 1.739.721.453 đồng (đã bao gồm thuế VAT, thuế này đã được khấu trừ cho

Công ty S nên số tiền thực nộp cho Nhà nước còn 1.581.564.957 đồng), theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000402 ngày 15/6/2018. Ngày 15/6/2018, Công ty K và Công ty S ký Phụ lục Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 28B/2007/HĐTĐ-KCN, thay đổi nội dung từ thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả một lần trong suốt thời gian thuê đến ngày 29/3/2054; diện tích đất được đo đạc lại còn 7.321,4m² (đăng ký biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31/8/2018).

Ngày 13/6/2018, Công ty K gửi Văn bản số 126/CV-KBS IDC về việc chấp thuận cho Công ty D xây dựng theo ranh giới, cột mốc của quyền sử dụng đất thuê 7.321,4m²; Công ty D đăng ký thực hiện và được Phòng Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và Chữa cháy số 367/TD-PCCC ngày 15/6/2018; đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường theo Giấy xác nhận số 65/GXN-BQL ngày 03/8/2018.

Ngày 22/6/2018, Công ty K và Công ty D (W là người đại diện theo pháp luật của Công ty) ký lại Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 80/2018/HĐCT-KSIP đối với diện tích đất 7.321,4m² ở trên.

[2.5] Như vậy, đến thời điểm ngày 22/6/2018, Công ty K và W đã thực hiện đúng thỏa thuận ba bên ngày 29/12/2017 và Hợp đồng ghi nhớ số 28A/2018/HĐTĐ-KCNĐC. Công ty K đã giao đất cho Công ty D xây dựng (Văn bản số 126/CV-KBS IDC ngày 13/6/2018).

Ngày 14/7/2018, Công ty D và Công ty H ký Hợp đồng kinh tế số 115072018/HĐKT với tổng giá trị Hợp đồng là 7.600.000.000 (Bảy tỷ sáu trăm triệu) đồng để xây dựng tường rào, nhà xưởng, văn phòng... trên diện tích đất 7.500m². Công ty D đã tạm ứng tiền xây dựng theo hợp đồng cho Công ty H vào ngày 23/07/2018 là 1.100.000.000 đồng (chuyển khoản); Công ty Hoàng Hoàng thực hiện việc xây dựng trên đất.

Lẽ ra, theo trình tự thực hiện thỏa thuận và theo quy định của pháp luật thì Công ty K và Công ty S phải ký biên bản thanh lý hợp đồng số 28/2007/HĐTĐ-KCNĐC ngày 22/8/2007, rồi sau đó Công ty K và Công ty D ký lại Hợp đồng thuê đất số 80/2018/HĐCT-KSIP (ngày 22/6/2018). Do không thực hiện đúng trình tự, Công ty S chưa thực hiện việc thanh lý hợp đồng thuê đất số 28/2007/HĐTĐ-KCNĐC với Công ty K nên việc thực hiện Hợp đồng thuê số 80/2018/HĐCT-KSIP giữa Công ty K và Công ty D gặp nhiều vướng mắc và không thực hiện được.

Việc thanh toán tiền: Ngày 30/10/2018, Công ty D chuyển trả cho Công ty S 3.000.000.000 đồng, trong đó có 1.581.564.957 đồng là thanh toán tiền ứng trước để trả tiền thuê đất một lần cho Công ty D; còn lại 1.418.435.000 đồng là tiền thanh toán đợt 2 cho hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê đất (ngày 08/02/2018). Ngày 08/11/2018, Công ty D thanh toán tiền xây dựng đợt 2 cho Công ty H bằng cách chuyển số tiền 760.000.000 đồng cho Công ty S và Công ty S đã chuyển lại cho Công ty H.

[2.6] Quá trình tố tụng, các bên đều thừa nhận Hợp đồng kinh tế số 115072018/HĐKT ngày 14/7/2018 giữa Công ty D và Công ty H là hợp đồng thật. Hợp đồng kinh tế số 115072018/HĐKT ngày 28/9/2018 giữa Công ty S và Công ty H và Hợp đồng mua bán nhà xưởng số 01/2018/HĐTT-HS-DK ngày 25/10/2018 giữa Công ty S và Công ty D là giả nhằm mục đích hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê giữa Công ty S và Công ty D. Theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự thì giao dịch giả tạo bị vô hiệu, còn giao dịch thực tế vẫn có hiệu lực; do đó, Hợp đồng kinh tế số 115072018/HĐKT ngày 28/9/2018 và Hợp đồng mua bán nhà xưởng số 01/2018/HĐTT-HS-DK ngày 25/10/2018 bị vô hiệu. Tài sản được xây trên diện tích đất “Tranh chấp về quyền được thuê” 7.321,4m² là thực hiện theo Hợp đồng kinh tế số 115072018/HĐKT ngày 14/7/2018 giữa Công ty D và Công ty H; theo đó, Công ty Di Kiên đã thanh toán 1.860.000.000 đồng, Công ty H xây dựng các công trình trên đất theo dự toán là 760.000.000 đồng (được thẩm định giá, sau khi trừ tỷ lệ khấu hao còn 403.287.668 đồng).

[2.7] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê đất, thỏa thuận ba bên, yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê đất giữa Công ty K và Công ty S, công nhận hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Công ty K và Công ty D, đồng ý trả số tiền xây dựng trên đất cho Công ty H 760.000.000 đồng; thấy rằng:

Thỏa thuận chuyển nhượng quyền thuê đất giữa Công ty S và W tại Đài Loan không có hiệu lực trên lãnh thổ Việt Nam nhưng có giá trị chứng cứ về số tiền hai bên thỏa thuận và số tiền thanh toán để xem xét khi giải quyết vụ án. Văn bản thỏa thuận ba bên giữa Công ty K, Công ty S và W là điều kiện để nhà đầu tư nước ngoài đăng ký đầu tư tại Việt Nam (tức là có hợp đồng thuê đất), phù hợp với pháp luật. Thực hiện thỏa thuận ba bên W và Công ty K ký Hợp đồng nguyên tắc về việc thuê quyền sử dụng đất số 28A, sau khi có giấy chứng nhận đầu tư và thành lập doanh nghiệp thì Công ty K ký với Công ty D (do W thành lập) Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 80. Hợp đồng nguyên tắc số 28A và Hợp đồng thuê đất số 80 không trái pháp luật và đạo đức xã hội, Công ty D đã nhận đất, đầu tư xây dựng trên đất, chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền một lần, đã thực hiện một số thủ tục hành chính có liên quan; hợp đồng chưa thực hiện được là do Công ty S không thực hiện nghĩa vụ thanh lý Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 28/2007/HĐTD-KCNĐC. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu của Công ty D về việc chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 28/2007/HĐTD-KCNĐC giữa Công ty K và Công ty S kể từ ngày 22/6/2018, quyền và nghĩa vụ đối với hợp đồng thuê giữa Công ty K và Công ty S nếu không thỏa thuận được và có tranh chấp sẽ được giải quyết tại một vụ án khác. Sau ngày 22/6/2018, quyền và nghĩa vụ đối với diện tích đất thuê các bên thực hiện theo Hợp đồng thuê đất số 80 ký ngày 22/6/2018 giữa Công ty K và Công ty D. Công ty K và Công ty D không tranh chấp hợp đồng số 80 và cũng không phải là bị đơn trong vụ án nên không cần phải tuyên công nhận hợp đồng; tuy nhiên, hai bên có quyền yêu cầu điều chỉnh lại hợp đồng cho phù hợp với điều kiện thực tế (không còn nội dung về nghĩa vụ thanh lý hợp đồng số

28/2007/HĐTĐ-KCNĐC của Công ty S) như quy định tại Điều 420 của Bộ luật Dân sự.

Về nghĩa vụ của Công ty D đối với Công ty S:

Điểm b khoản 1 Điều 169 Luật Đất đai quy định: *Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ.* Điều 38a Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, bổ sung khoản 3 Điều 39 Nghị định 43/2014/NĐ-CP như sau: *“Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất do nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 169 của Luật Đất đai...”* Quy định về vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất trong các văn bản pháp luật chưa rõ ràng, cơ quan tài chính theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự không xác định được “vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất”; tổ chức thẩm định giá cũng không xác định được giá trị quyền sử dụng đất trả tiền hàng năm mà đề nghị tính giá theo thỏa thuận giữa hai bên. Do đó, có thể hiểu vốn đầu tư của Công ty S là ký hợp đồng thuê, quản lý sử dụng trong suốt thời gian thuê đối với địa điểm, vị trí... quyền sử dụng đất thuê; hai bên thỏa thuận chuyển giao vốn đầu tư (là quyền thuê lại đất trả tiền thuê hàng năm) là 386.250USD, Công ty S có quyền hưởng vốn đầu tư của mình là VND quy ra theo giá 386.250USD. Công ty D đã thanh toán 100.000USD và 1.418.435.000 đồng vào tháng 10/2018 (tỷ giá bán ra 23.370đồng/USD) = 60.697,7 USD; do đó, Công ty D còn phải thanh toán cho Công ty S số tiền: 386.250USD - 100.000USD - 60.697,7USD = 225.552,3USD x 23.880 đồng (tỷ giá bán ra ngày 28/9/2022) = 5.386.188.000 đồng.

Về Hợp đồng kinh tế giữa Công ty D và Công ty H, Tòa án ghi nhận sự tự nguyện của Công ty D về việc thanh toán tiền xây dựng 760.000.000 đồng cho Công ty H. Bản án sơ thẩm buộc Công ty H trả lại cho Công ty D số tiền 1.100.000.000 đồng, Công ty H đã từ bỏ việc kháng cáo nên phần này của án sơ thẩm có hiệu lực theo quy định chung.

Án phí sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Công ty Hoàn Hoàn chịu án phí số tiền 3.000.000 đồng là chưa đúng quy định, Công ty Hoàn Hoàn phải chịu án phí với yêu cầu số tiền 1.100.000.000 đồng nhưng không được chấp nhận. Các đương sự khác phải chịu án phí theo quy định chung.

Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu do sửa bản án chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo, Công ty H phải chịu do từ bỏ yêu cầu kháng cáo.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Điều 92, điểm c khoản 2 Điều 203, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 478 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 120, 124 và 420 Bộ luật Dân sự;
- Khoản 1, Điều 33 Luật Đầu tư năm 2014;
- Điều 29 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư;
- Điểm b khoản 1 Điều 169 Luật Đất đai;
- Điều 38a Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, sửa đổi bổ sung khoản 3 Điều 39 Nghị định 43/2014/NĐ-CP;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại H;

2. Chấp nhận một yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH Kỹ nghệ D; sửa một phần Bản án sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 25/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện B như sau:

2.1. Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp cần phải giải quyết: “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê đất và hợp đồng xây dựng*”.

2.2. Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 28/2007/HĐTD-KCNĐC ngày 22/7/2008 giữa Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp K và Công ty TNHH Thép đặc chủng S kể từ ngày 22/6/2018;

2.3. Quyền và nghĩa vụ của Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp K và Công ty TNHH Kỹ nghệ D đối với quyền sử dụng đất diện tích 7.321,4m² (thuộc 01 phần thửa đất số xxx, tờ bản đồ số 38, Khu công nghiệp C, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương) được xác lập từ ngày 23/6/2018; hai bên có quyền điều chỉnh lại Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cho đúng với thực tế theo quy định chung của Khu công nghiệp và Điều 420 của Bộ luật Dân sự.

2.4. Công ty TNHH Kỹ nghệ D phải thanh toán cho Công ty TNHH Thép đặc chủng S số tiền 5.386.188.000 (năm tỷ ba trăm tám mươi sáu triệu một trăm tám mươi tám nghìn) đồng.

3. Hủy Hợp đồng kinh tế số 115072018/HĐKT ngày 14/7/2018 giữa Công ty TNHH Kỹ nghệ D và Công ty TNHH Xây dựng Thương mại H.

Buộc Công ty TNHH Xây dựng Thương mại H trả lại tiền ứng trước cho Công ty TNHH Kỹ nghệ D số tiền 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu) đồng; Công ty TNHH Xây dựng Thương mại H được sở hữu số tiền đã nhận theo hợp đồng là 760.000.000 (bảy trăm sáu mươi triệu) đồng.

Công ty TNHH Kỹ nghệ D được sở hữu tài sản (nhà bảo vệ, tường rào, cổng...) trên thửa đất diện tích 7.321,4m² (thuộc 01 phần thửa đất số xxx, tờ bản đồ số 38, Khu công nghiệp C, xã C, huyện B) do Công ty TNHH Xây dựng

Thương mại H xây dựng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thép đặc chủng S.

Tuyên bố các Hợp đồng sau đây bị vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng đất (bằng tiếng Trung) ký ngày 08/02/2018 giữa Công ty TNHH Thép đặc chủng S và W, Wen Ho; Hợp đồng kinh tế số 115072018/HĐKT ký ngày 28/9/2018 giữa Công ty TNHH Thép đặc chủng S và Công ty Xây dựng Thương mại H và Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà xưởng số 01/2018/HĐTT-HS-DK ký ngày 25/10/2018 giữa Công ty TNHH Thép đặc chủng S và Công ty TNHH Kỹ nghệ D.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thép đặc chủng S về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 80/2018/HĐCT-KSIP ngày 22/6/2018 giữa Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp K và Công ty TNHH Kỹ nghệ D.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

5. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Công ty TNHH Thép đặc chủng S vào ngày 11/9/2008, số vào sổ: T00XXXX (đăng ký biến động ngày 31/8/2018, quyền sử dụng đất thuê trả tiền một lần trong suốt thời gian thuê đến ngày 29/3/2054).

6. Về án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm:

- Công ty TNHH Kỹ nghệ D phải chịu 114.146.188 đồng được khấu trừ 61.080.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0030813 ngày 17/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B; Công ty TNHH Kỹ nghệ D còn phải nộp 53.066.188 (năm mươi ba triệu không trăm sáu mươi sáu nghìn một trăm tám mươi tám) đồng.

- Công ty TNHH Thép đặc chủng S phải chịu 107.108.700 đồng được khấu trừ vào số tiền 6.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số ngày 24/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B; Công ty TNHH Thép đặc chủng S còn phải nộp 101.108.700 (một trăm linh một triệu một trăm linh tám nghìn bảy trăm) đồng.

- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại H phải chịu 45.000.000 đồng được khấu trừ vào biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0054743 ngày 19/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B; Công ty TNHH Xây dựng Thương mại H còn phải nộp 26.703.836 (hai mươi sáu triệu bảy trăm linh ba nghìn tám trăm ba mươi sáu) đồng.

6.2. Án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm:

- Công ty TNHH Kỹ nghệ D không phải chịu; Trả lại cho Công ty TNHH Kỹ nghệ D số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.0000 (hai triệu) đồng , theo Biên lai thu số 0009985 ngày 04/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại H phải chịu 2.000.0000 (hai triệu) đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009991 ngày 04/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

7. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Công ty TNHH Thép đặc chủng S phải chịu 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng), khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp.

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- UBND tỉnh Bình Dương;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, Tòa KT, HSVA.

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

Đào Minh Đa