TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **891**/2019/KDTM-PT
Ngày: 09/10/2019
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dung

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Trinh

Ông Ngô Văn Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Thu Hà – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Trần Hồng Long- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 24 tháng 9 và ngày 09 tháng 10 năm 2019, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 78/KDTMPT ngày 28/6/2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê đất".

Do Bản án sơ thẩm số 19/2019/KDTM-ST ngày 14/5/2019 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh bị nguyên đơn kháng cáo và Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân Quận S kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3458/2019/QĐXX-PT ngày 26/7/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 5795/2019/QĐ-PT ngày 20/8/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa ngày 6942/2019/QĐ-PT ngày 04/9/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất Nhập khẩu Dịch vụ Đầu tư T.

Địa chỉ trụ sở: Số 325 đường L, Phường A, quận T, Thành phố H.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quang T – Tổng Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền:

- Ông Đỗ Văn H, sinh năm 1960 (văn bản ủy quyền số 644/UQ-QTNS ngày 05/6/2017), có mặt.

Địa chỉ liên lạc: Số 325 đường L, Phường A, quận T, Thành phố H.

- Ông Trần Minh T, (văn bản ủy quyền số 1123/UQ-QTNS)

Địa chỉ liên lạc: Số 89 đường K, phường A, quận T, Thành phố H (có đơn xin vắng mặt ngày 24/9, có mặt ngày 09/10).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Vân L – Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

2. Bị đơn: Công ty TNHH B

Địa chỉ trụ sở: Số 79KC, phường H, quận T, Thành phố H.

Đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Quang H – Giám đốc

Đại theo ủy quyền: Bà Phạm Thị V, sinh năm 1959 (văn bản ủy quyền ngày 24/9/2019)

Địa chỉ liên lạc: Số 79KC, phường H, quận T, Thành phố H (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Thái Đức L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 03/8/2010, Công ty cổ phần sản xuất kinh doanh xuất nhập khẩu dịch vụ và đầu tư T (sau đây gọi tắt là Công ty T) và Công ty trách nhiệm hữu hạn B (sau đây gọi tắt là Công ty B) đã cùng nhau ký kết Hợp đồng thuê lại đất số 06/KCN-HĐTĐ-2010 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng 06) để thuê lại 20.000m^2 đất tại cụm 5-1, đường M12, Khu công nghiệp T mở rộng, phường H, Quận S, Thành phố H.

Ngày 26/01/2011, Công ty T và Công ty B tiếp tục ký kết Hợp đồng thuê lại đất số 01/KCN-HĐTĐ-2011 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng 01) để thuê thêm 5.200m^2 đất tại cụm 5-2, đường M12, Khu công nghiệp T mở rộng, phường H, Quận S, Thành phố H.

Thực hiện đúng các Hợp đồng 06 và Hợp đồng 01 đã ký, Công ty T đã tiến hành giao đất đầy đủ cho Công ty B. Công ty B cũng đã thanh toán tiền thuê hạ tầng cho Công ty T.

Ngày 28/5/2014, Công ty T nhận được Công văn số 4523/STC-BVG của Sở Tài chính Thành phố H (sau đây gọi tắt là Công văn 4523) để điều chỉnh tiền thuê đất từ 1.740 đồng/m^2/năm lên thành 10.440 đồng/m^2/năm, được áp dụng kể từ ngày 30/10/2013 đến hết ngày 30/10/2018.

Do vậy, Công ty T đã lập các Phụ lục Hợp đồng, để điều chỉnh lại tiền thuê đất tại Hợp đồng 06 và Hợp đồng 01 theo đúng với đơn giá mới. Tuy nhiên, Công ty B đã từ chối việc áp dụng đơn giá mới này nên đã không đồng ý ký kết các Phụ lục Hợp đồng để điều chỉnh tiền thuê đất.

Từ năm 2014 đến ngày khởi kiện, Công ty B không đóng tiền thuê đất đối với Hợp đồng 06 và Hợp đồng 01 theo đơn giá mới, với tổng số tiền thuê đất còn thiếu là: 802.853.729 đồng (tám trăm lẻ hai triệu, tám trăm năm mươi ba nghìn, bảy trăm hai mươi chín đồng) và lãi phạt do chậm thanh toán là 58.064.949 đồng (năm mươi tám triệu, không trăm sáu mươi tư nghìn, chín trăm bốn mươi chín đồng).

Nguyên đơn yêu cầu buộc Công ty B phải thanh toán cho Công ty T một lần toàn bộ số tiền thuê đất còn thiếu tổng cộng là: 860.917.678 đồng. Trong đó 802.853.729 đồng (tám trăm lẻ hai triệu, tám trăm năm mươi ba nghìn, bảy trăm hai mươi chín đồng) tiền gốc và lãi phạt do chậm thanh toán là 58.064.949 đồng (năm mươi tám triệu, không trăm sáu mươi tư nghìn, chín trăm bốn mươi chín đồng).

Sau khi có đơn yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn lý do là hợp đồng thuê đất giữa hai công ty là trên cơ sở thỏa thuận, không phải bị ép buộc.

Đại diện bị đơn trình bày:

Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà cho rằng:

Theo Biên bản ghi nhớ lập vào ngày 24/05/2004 và 29/10/2007, Công ty B chỉ phải trả các khoản như sau:

- Tiền thuê lại đất tương đương 80 USD/m^2 (1.280.000đ/16.000đ/USD)

- Phí duy tu cơ sở hạ tầng; Phí tiện ích công cộng; Phí xử lý nước thải; Thuế VAT tiền thuê lại đất

Để bảo đảm thực hiện hợp đồng, Công ty B đã đặt cọc cho Công ty T số tiền tương đương 34.557.60 USD theo Biên bản ghi nhớ ngày 24/05/2004.

Đến ngày ký hợp đồng 03/08/2010 để thuê lại đất 20.000 m^2, Công ty T tự ý thay đổi cơ cấu tiền thuê và buộc Công ty B phải nộp:

- Tiền thuê hạ tầng tương đương 85 USD/m^2 (1.623.500đ/19.100đ/USD)

- Tiền thuê đất tạm tính 1.740 đồng/m^2 (Tanimex không đề cập đến việc thay đổi giá tiền sau mỗi 5 năm)

- Phí duy tu cơ sở hạ tầng

Do nhu cầu mở rộng sản xuất, ngày 26/01/2011, hai bên tiếp tục ký thuê lại 5.200m^2 đất như sau:

- Tiền thuê hạ tầng tương đương 145 USD/m^2 (2.827.500đ/19.500đ/USD)

- Tiền thuê đất tạm tính 1.740 đồng/m^2 (Tanimex cũng không đề cập đến việc thay đổi giá tiền sau mỗi 5 năm).

Công ty B đã thanh toán đủ 50 năm tiền thuê lại đất cho Công ty T vào năm 2010. Do đó Công ty B đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cụ thể như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 399563; số vào sổ cấp GCN CT 09307; diện tích 20.068,3 m^2; thời hạn sử dụng đến 30/10/2058;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 399564; số vào sổ cấp GCN CT 09308; diện tích 5.226 m^2; thời hạn sử dụng đến 30/10/2058.

Công ty B có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa giải quyết:

1. Tuyên bố vô hiệu đối với điểm b khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng thuê lại đất số 06/KCN-HĐTĐ ngày 30/8/2010;

2. Tuyên vô hiệu đối với điểm b khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng thuê lại đất số 01/KCN-HĐTĐ ngày 26/01/2011;

3. Buộc nguyên đơn phải trả số tiền thuê đất hàng năm đã thu của Công ty B là 236.582.904 đồng (là tiền đóng thừa) theo hai hợp đồng trên;

4/ Buộc nguyên đơn phải hoàn thành nghĩa vụ trả tiền thuê đất cho nhà nước cho đến hết thời hạn thuê.

Bản án sơ thẩm số 19/2019/KDTM-ST ngày 14/5/2019 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất Nhập khẩu Dịch vụ Đầu tư T về việc yêu cầu Công ty TNHH B phải thanh toán tiền thuê đất còn thiếu tổng cộng là: 860.917.678 đồng (tám trăm sáu mươi triệu, chín trăm mười bảy nghìn, sáu trăm bảy mươi tám đồng). Trong đó là 802.853.729 đồng (tám trăm lẻ hai triệu, tám trăm năm mươi ba nghìn, bảy trăm hai mươi chín đồng) và lãi phạt do chậm thanh toán là 58.064.949 đồng (năm mươi tám triệu, không trăm sáu mươi tư nghìn, chín trăm bốn mươi chín đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH B:

2.1. Tuyên vô hiệu đối với điểm b khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng thuê lại đất số 06/KCN-HĐTĐ ngày 30/8/2010;

2.2. Tuyên vô hiệu đối với điểm b khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng thuê lại đất số 01/KCN-HĐTĐ ngày 26/01/2011.

2.3. Buộc Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất Nhập khẩu Dịch vụ Đầu tư T phải trả số tiền đã thu tiền thuê đất hàng năm của Công ty TNHH B là 393.325.340 đồng (ba trăm chín mươi ba triệu, ba trăm hai mươi lăm nghìn, ba trăm bốn mươi đồng) theo Hợp đồng thuê lại đất số 06/KCN-HĐTĐ-2010 ngày 03/8/2010 và Hợp đồng thuê lại đất số 01/KCN-HĐTĐ-2011 ngày 26/01/2011.

2.4. Buộc Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất Nhập khẩu Dịch vụ Đầu tư T phải hoàn thành nghĩa vụ trả tiền thuê đất cho nhà nước cho đến hết thời hạn thuê. Số tiền thuê theo thỏa thuận của Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất Nhập khẩu Dịch vụ Đầu tư T và Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Các bên thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền. Kể từ ngày Công ty TNHH B có đơn yêu cầu thi hành án nếu Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất Nhập khẩu Dịch vụ Đầu tư T không trả tiền như bản án đã tuyên thì hàng tháng Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất Nhập khẩu

Dịch vụ Đầu tư T còn phải trả thêm cho Công ty TNHH B số tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

Ngoài ra, án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/5/2019, nguyên đơn Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất Nhập khẩu Dịch vụ Đầu tư T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; Ngày 28/5/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận S ban hành Quyết định kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS-KDTM đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện bị đơn trình bày: Đề nghị hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo không có căn cứ của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Qua kiểm sát vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định về thẩm quyền giải quyết vụ án, Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn, cấp và tống đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng và Viện kiểm sát theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay, phiên tòa tiến hành đúng trình tự pháp luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn, đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, chấp nhận kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; nghe ý kiến tranh luận của các đương sự; của luật sư, nghe ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn là Công ty T kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận S kháng nghị còn trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Về nội dung kháng cáo, kháng nghị: Công ty T kháng cáo đề nghi sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận S kháng nghị đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng, đường lối xét xử không đúng. Đây là vấn đề cần xem xét.

[2.1] Xét về thủ tục tố tụng: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận S kháng nghị nêu những điểm vi phạm tố tụng của cấp sơ thẩm như sau: "*Tại Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27 ngày 20/3/2019 của Tòa án nhân dân Quận S thì Hội thẩm nhân dân gồm có bà Trần Thị Kim A và ông Nguyễn Minh T, Hội thẩm nhân dân dự khuyết gồm ông Phạm Minh K và bà Trần Thị H. Tại Quyết định hoãn phiên tòa số 17 ngày 17/4/2019 thì Hội thẩm nhân dân gồm bà Trần Thị Kim A và ông Phạm Minh K. Tuy nhiên, khi tiến hành xét xử vụ án các ngày 06/5/2013, 07/5/2019 và 14/5/21019 thì Hội thẩm nhân dân gồm có ông Phạm Minh K và bà Lê Thị Tố N. Như vậy, Hội thẩm nhân dân Lê Thị Tố N không được Chánh án Tòa án nhân dân Quận S phân công nhưng vẫn tham gia Hội đồng xét xử. Việc Tòa án tiến hành xét xử không đúng người tiến hành tố tụng theo quy định tại Điều 49 Bộ luật tố tụng dân sự là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng*." Về vấn đề này, tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng đây là sơ suất của Tòa án, các bên không khiếu nại, thắc mắc việc gì, việc thay đổi Hội thẩm nhân dân cũng không xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

[2.2] Quyết định Kháng nghị cũng nêu: "*tại đơn phản tố ngày 19/9/2017, biên bản ghi nhận ý kiến ngày 08/01/2018, biên bản hòa giải ngày 29/5/2018 phía Công ty B cho rằng đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất trong suốt thời hạn thuê (từ năm 2010 đến ngày 30.10.2058) cho phía Công ty T và đã đóng thừa số tiên 236.582.904 đồng nên phản tố yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ Đầu tư T phải trả lại số tiền 236.582.904 đồng. Ngày 06/5/2019 và ngày 07/5/2019, khi Tòa án tiến hành xét xử thì phía Công ty TNHH B yêu cầu Tòa án buộc Công ty phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ Đầu tư T phải trả lại số tiền 393.325.340 đồng (nhiều hơn số tiền phản tố ban đầu 393.325.340 đồng - 236.582.904 đồng = 156.742.436 đồng). Như vậy, đối với số tiền 156.742.436 đồng phía Công ty TNHH B yêu cầu sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải là không phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân Quận S cũng chưa tiến hành thụ lý, chưa yêu cầu Công ty TNHH B đóng tiền tạm ứng án phí đối với số tiền 156.742.436 đồng, chưa tiến hành hòa giải những vẫn chấp nhận yêu cầu phản tố của phía Công ty TNHH B (Buộc Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ Đầu tư T phải trả số tiền đã thu tiền thuê đất hàng năm của Công ty TNHH B là 393.325.340 đồng) là vị phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng*". Về vấn đề này, phía Công ty T cho rằng mặc dù cấp sơ thẩm không cho tiến hành làm các thủ tục hòa giải nhưng cũng không làm ảnh hưởng quyền lợi của nguyên đơn nên không khiếu nại và không yêu

cầu hủy bản án sơ thẩm về vấn đề này. Ngoài ra, kháng nghị còn cho rằng Tòa án chưa làm rõ Công ty Cổ phần sản xuất kinh doanh xuất nhập khẩu dịch vụ đầu tư T phải trả tiền thuê đất cho cơ quan, tổ chức nào (ghi là nhà nước) và việc phản tố của Công ty TNHH B liên quan đến cơ quan, tổ chức nào để đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại Khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên trong hồ sơ thể hiện Công ty T thuê đất của Ủy ban nhân dân Thành phố H theo Hợp đồng thuê đất số 5811/HĐ-TNMT-QHSDĐ ngày 12/8/2009, hằng năm Công ty T là người chịu trách nhiệm thanh toán tiền thuê. Xét trong phạm vi vụ án, không cần thiết đưa Ủy ban nhân dân Thành phố H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2.3.] Kháng nghị nêu Tòa án cho Công ty Dệt Xuân Hương chỉ đóng số tiền tạm ứng án phí 6.514.573 đồng lẽ ra phải là 8.914.212 đồng. Tuy nhiên, về vấn đề án phí, cấp phúc thẩm có thể xem xét điều chỉnh.

[2.4] Xét kháng nghị về phần đường lối giải quyết vụ án và nội dung kháng cáo: Kháng nghị cho rằng đường lối giải quyết vụ án là không đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo cho rằng bản án tuyên bác yêu cầu của nguyên đơn và chấp nhận phản tố của bị đơn là trái với các điều khoản của hợp đồng mà các bên ký kết, trái với quy định của Luật Đất đai năm 2003.

[2.5] Xét thấy: Năm 2009, giữa Ủy ban nhân dân Thành phố H và Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất Nhập khẩu Dịch vụ Đầu tư T có ký Hợp đồng thuê đất số 5811/HĐ-TNMT-QHSDĐ ngày 12/8/2009 và Phụ lục Hợp đồng số 7431/PLHĐ-TNMT-QLSDĐ ngày 16/10/2014 có nội dung: Công ty T được Ủy ban nhân dân Thành phố H cho thuê diện tích khu đất 227.469,8m^2 tại phường B, Quận S để xây dựng Khu công nghiệp T mở rộng. Thời hạn thuê đất 50 năm, từ 30/10/2008 - 30/10/2058. Gía thuê đất 1.740đ/m^2/năm, giá thuê này ổn định trong thời hạn 05 năm và hết thời hạn trên, giá tiền thuê đất được tính lại theo luật định. Đến năm 2010, Công ty T và Công ty B ký Hợp đồng thuê đất số 06/KCN-HĐTĐ-2010 ngày 03/8/2010, Phụ kiện Hợp đồng số 01/06 ngày 02/5/2012, Hợp đồng thuê lại đất số 01/KCN-HĐTĐ-2011 ngày 26/01/2011, Phụ kiện Hợp đồng số 01/01 ngày 02/5/2012 với nội dung Công ty B thuê lại đất của Công ty T với tổng diện tích 25.294.3m^2, thời hạn thuê đến 30/10/2058 với giá thuê đất tạm tính 1.740đ/m^2/năm và đơn giá này sẽ thay đổi theo pháp luật hiện hành. Đến năm 2014, Sở Tài Chính Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Công văn 4523/STC-BVG ngày 28/5/2014 của về việc điều chỉnh giá thuê đất, giá thuê đất mới của Công ty T là 10.440đ/m^2/năm từ ngày 30/10/2013-29/10/2018. Do đó, Công ty T đã thông báo cho Công ty B việc điều chỉnh giá đất hợp đồng đồng thành 10.440đ/m^2/năm.

[2.6] Căn cứ Điều 37 Luật Đất đai năm 2003 quy định: "*Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức;..",* Điểm e Khoản 1 Điều 35 Luật Đất đai năm 2003 quy định: "*e) Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối; làm mặt bằng xây*

dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;". Khoản 4 Điều 56 Luật Đất đai năm 2003 quy định *: "Giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định được công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 hàng năm được sử dụng làm căn cứ để tính thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất; tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất…"*. Như vậy, việc Ủy ban nhân dân Thành phố H cho Công ty T thuê đất, trả tiền thuê đất hằng năm và 5 năm điều chỉnh giá đất một lần là phù hợp các căn cứ Luật viện dẫn nêu trên; đồng thời hợp đồng thuê lại đất giữa Công ty T và Công ty B là phù hợp quy định nêu trên. Do đó, theo Hợp đồng đã ký kết, Công ty B phải thanh toán thêm tiền thuê theo giá mới phát sinh nhưng Công ty B không thanh toán là vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất theo thỏa thuận. Căn cứ Điều 11, 306 Luật Thương mại, yêu cầu khởi kiện của Công ty T buộc Công ty Xuân Hương thanh toán một lần số tiền phát sinh theo đơn giá thuê đất mới từ năm 2014 với tổng số tiền 860.917.678 đồng (trong đó tiền thuê đất 802.853.7294 đồng, lãi chậm thanh toán 58.064.9494 đồng) là có cơ sở chấp nhận.

[2.7] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Bị đơn yêu cầu tuyên bố điểm b Khoản 1 Điều 2 của các Hợp đồng thuê lại đất số 06/KCN-HĐTĐ ngày 03/8/2010 và số 01/KCN-HĐTP ngày 26/01/2011 là vô hiệu. Buộc nguyên đơn Tanimex trả lại số tiền thuê đất đã thu của Công ty B là 236.582.904đ (là tiền đóng thừa). Buộc nguyên đơn Tanimex hoàn thành nghĩa vụ trả tiền thuê đất cho Nhà nước cho đến hết thời hạn thuê để đảm bảo quyền lợi cho Công ty B được thế chấp quyền sử dụng đất thuê lại.

[2.8] Như nhận định nói trên, Luật Đất đai quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá thuê đất hằng năm, việc đóng thuế một lần hay hằng năm trong thời hạn thuê. Do đó việc Công ty B ký thuê lại đất của Công ty T thỏa thuận giá thuê đất tạm tính và đơn giá này sẽ thay đổi theo pháp luật hiện hành, cũng như không thỏa thuận buộc Công ty T phải hoàn thành nghĩa vụ trả tiền thuê đất một lần cho đến hết thời hạn cho thuê. Các điều khoản này được thỏa thuận trên cơ sở bình đẳng, tự nguyện, do đó các yêu cầu này của Công ty TNHH Xuân Hương là không có cơ sở chấp nhận.

[2.9] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng nghị, chấp nhận kháng cáo, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[2.10] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm tính lại như sau:

Công ty TNHH B phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho Công ty T là: 860.917.678 đồng và án phí trên yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 393.325.340 đồng. Án phí phải chịu là 49.627.291 đồng.

Công ty T không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

[2.11] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do sửa bản án nên người kháng cáo là Công ty T không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất Nhập khẩu Dịch vụ Đầu tư T; Chấp nhận kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS-KDTM ngày 28/5/2019 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận S , tuyên xử:

Sửa bản án sơ thẩm

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất Nhập khẩu Dịch vụ Đầu tư T. Buộc Công ty TNHH B phải thanh toán tiền thuê đất còn thiếu cho Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất Nhập khẩu Dịch vụ Đầu tư T tổng cộng là: 860.917.678 đồng (tám trăm sáu mươi triệu, chín trăm mười bảy nghìn, sáu trăm bảy mươi tám đồng). Trong đó là 802.853.729 đồng (tám trăm lẻ hai triệu, tám trăm năm mươi ba nghìn, bảy trăm hai mươi chín đồng) và lãi phạt do chậm thanh toán là 58.064.949 đồng (năm mươi tám triệu, không trăm sáu mươi tư nghìn, chín trăm bốn mươi chín đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH B về việc tuyên vô hiệu đối với điểm b khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng thuê lại đất số 06/KCN-HĐTĐ ngày 30/8/2010 và Hợp đồng thuê lại đất số 01/KCN-HĐTĐ ngày 26/01/2011.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH B về việc buộc Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất Nhập khẩu Dịch vụ Đầu tư T phải trả số tiền đã thu tiền thuê đất hàng năm của Công ty TNHH B là 393.325.340 đồng (ba trăm chín mươi ba triệu, ba trăm hai mươi lăm nghìn, ba trăm bốn mươi đồng) theo Hợp đồng thuê lại đất số 06/KCN-HĐTĐ-2010 ngày 03/8/2010 và Hợp đồng thuê lại đất số 01/KCN-HĐTĐ-2011 ngày 26/01/2011.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH B về việc buộc Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất Nhập khẩu Dịch vụ Đầu tư T phải hoàn thành nghĩa vụ trả tiền thuê đất cho nhà nước cho đến hết thời hạn thuê.

Các bên thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất Nhập khẩu Dịch vụ Đầu tư T có đơn yêu cầu thi hành án nếu Công ty TNHH B không thi hành thì hàng tháng Công ty TNHH B còn phải trả thêm cho số tiền lãi theo mức lãi suất

được quy định tại Điều 306 Luật Thương mại tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

5. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty TNHH B phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 49.627.291 đồng (bốn mươi chín triệu sáu trăm hai mươi bảy ngàn hai trăm chín mốt đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.514.573 đồng (sáu triệu năm trăm mười bốn nghìn năm trăm bảy mươi ba đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001937 ngày 05/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH B còn phải nộp thêm 43.112.718 đồng (bốn mươi ba triệu một trăm mười hai ngàn bảy trăm mười tám đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả cho Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất Nhập khẩu Dịch vụ Đầu tư T số tiền 18.913.780 đồng (mười tám triệu chín trăm mười ba nghìn bảy trăm tám mươi đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000882 ngày 03/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Hoàn lại cho Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất Nhập khẩu Dịch vụ Đầu tư T số tiền 2.000.000 (hai triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0018139 ngày 29/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp quyết định được thi hành theo 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 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:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THA DS TPHCM;
- Chi cục THA DS Quận S;
- TAND Quận S;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thùy Dung