

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN**

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

Bản án: 10/2017/KDTM-ST

Ngày: 03/7/2017

*“V/v tranh chấp hợp đồng
thuê lại quyền sử dụng đất”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Thức.

Hội Thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Hoàng.
2. Ông Nguyễn Chí Lin.

- Thư ký Tòa án: Bà Phạm Thị Huỳnh Như - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Quý – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 6 và ngày 03 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 83/2013/TLST-KDTM ngày 23/12/2013 về việc tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2017/QĐST-KDTM ngày 08/6/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng, thương mại và dịch vụ P P (gọi tắt là công ty P).

Địa chỉ trụ sở: đường L, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ giao dịch: Đường T, phường H, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đặng Thị L – Chức vụ Giám đốc.

Địa chỉ liên lạc: Chung cư A, phường X, quận N, Tp.Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Thái N – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Nguyễn Thái N – Đoàn Luật sư Tp.Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Đường D, phường E, quận P, Tp.Hồ Chí Minh.

- Ông Phạm Công U và ông Cao Thế L- Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MTV P – Đoàn Luật sư Tp.Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: đường X, phường F, quận M, Tp.Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần địa ốc M (gọi tắt là công ty M).

Địa chỉ trụ sở: Khu Công nghiệp M, xã G, huyện Đ, tỉnh Long An.

Địa chỉ giao dịch: Đường Q, xã Y, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Đức M– Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Ông M ủy quyền cho ông Nguyễn Tiến Đ, sinh năm 1993.

Là nhân viên của Công ty.

Theo văn bản ủy quyền ngày 26/6/2017.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Bùi Thị Mỹ L – Luật sư thuộc Chi nhánh Văn phòng Luật sư L - Đoàn Luật sư Tp.Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Vũ Thị H, sinh năm 1963.

Địa chỉ: đường I, phường O, quận T, Tp. Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phi H, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Đường V, phường K, quận M, Tp.Hồ Chí Minh.

Theo văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 4 năm 2015.

(Các đương sự có mặt, ông Đ và ông H vắng mặt tại buổi tuyên án).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 22/01/2013, biên bản hòa giải, các lời khai tiếp theo và tại phiên tòa bà Đặng Thị L là người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 01/01/2008, Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng, thương mại và dịch vụ P (gọi tắt là Công ty P) có ký hợp đồng với Công ty Cổ phần địa ốc M (gọi là tắt là công ty M) để thuê quyền sử dụng đất, diện tích 20.000 m², đất tọa lạc tại Khu công nghiệp M do Công ty M là chủ đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp. Đơn giá giao đất là 25 USD/m² x 20.000m² = 500.000 USD, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng, hai bên thỏa thuận thanh toán bằng tiền Việt Nam đồng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thì 01 USD quy đổi bằng 16.000 đồng. Như vậy tổng giá trị của hợp đồng là 500.000 USD x 16.000 đồng = 8.000.000.000 đồng. Nếu tính gồm cả thuế giá trị gia tăng và tiền chuyển mục đích sử dụng đất thì tổng giá trị của hợp đồng là 9.376.000.000 đồng. Hợp đồng được lập thành văn bản có chữ ký của người đại diện theo pháp luật của 02 bên. Số tiền các bên thỏa thuận thanh toán thành 02 đợt:

Đợt 1: giao số tiền là 900.000.000 đồng.

Đợt 2: Mỗi tháng công ty P thanh toán 10.000 USD (quy đổi ra tiền Việt Nam đồng) cho đến khi kết thúc hợp đồng. Tính từ ngày 01/01/2008 đến ngày 20/5/2010, công ty P đã giao cho công ty M tổng số tiền là 3.780.000.000 đồng.

Việc thỏa thuận giao đất được thực hiện sau 02 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng nhưng đến hạn nhưng công ty M không giao đất cho Công ty P. Nhiều lần

công ty P liên hệ để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng công ty M không có câu trả lời một cách rõ ràng. Công ty P tự tìm hiểu thì được biết công ty M chưa đóng tiền chuyển mục đích sử dụng đất cho Nhà nước nên không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất cho công ty P được.

Nay Bà L là người đại diện theo pháp luật của công ty P yêu cầu công ty M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng giao đất số 001/HĐTLĐ/MN ngày 01/01/2008, công ty P đồng ý thanh toán số tiền còn lại cho công ty M như theo hợp đồng mà 02 bên đã ký kết. Cụ thể là buộc công ty M phải giao lô đất có diện tích 20.000 m² thuộc lô số 06 -07 trục đường 36m trong Khu công nghiệp M.

Tại lời trình bày của ông Nguyễn Anh T đại diện theo ủy quyền của bị đơn trong biên bản hòa giải ngày 25/02/2014, lời khai tiếp theo của ông Hồ Đức M là người đại diện theo pháp luật của bị đơn và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Công ty Cổ phần địa ốc M được Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Long An cấp giấy phép đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp M. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác nhận trước đây công ty M có ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất đối với công ty P chứ không phải hợp đồng giao hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công ty M đã nhận tiền do công ty P giao như là bà L trình bày là đúng, đợt tiền cuối cùng mà công ty P giao là vào ngày 20/5/2010. Sau đó, công ty P không thanh toán tiếp các khoản tiền còn lại theo hợp đồng, công ty M nhiều lần gửi công văn đến công ty P để yêu cầu có tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng công ty P không có ý kiến gì. Công ty M ra thông báo về việc thanh lý hợp đồng gửi công ty P, sau đó vào ngày 29/6/2012 công ty M đã chuyển trả vào tài khoản của công ty P số tiền 700.000.000 đồng để thanh lý hợp đồng.

Công ty M không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của công ty P và đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng kinh tế số 001/HĐTLĐ/MN mà 02 bên đã ký kết vào ngày 01/01/2008 là vô hiệu, lý do: công ty M được Ủy ban nhân dân tỉnh Long An ban hành quyết định cho thuê đất vào ngày 17/3/2008. Như vậy, hợp đồng mà 02 bên ký kết vào ngày 01/01/2008 khi công ty M chưa có quyết định giao đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên hợp đồng bị vô hiệu. Mặt khác về hình thức, hợp đồng mà các bên ký kết không có xác nhận của Ban quản lý các khu công nghiệp là vi phạm về mặt hình thức nên bị vô hiệu.

Đối với khoản tiền 3.780.000.000 đồng mà công ty M đã nhận của công ty P thì đồng ý trả lại nhưng có yêu cầu phản tố là đề nghị khấu trừ số tiền 700.000.000 đồng mà công ty M đã chuyển trả lại cho công ty P vào ngày 29/6/2012.

Tại phiên tòa, Bà L có ý kiến bổ sung: bà thừa nhận vào ngày 29/6/2012, Công ty P có nhận khoản tiền 700.000.000 đồng do Công ty M chuyển vào tài khoản của công ty để đề nghị thanh lý hợp đồng và đồng ý khấu trừ số tiền này

vào khoản tiền mà công ty P đã giao nhưng đề nghị khấu trừ tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Bà L xác nhận vào năm 2005, bà Vũ Thị H có vay mượn vàng và tiền của bà, đây là khoản vay mượn cá nhân của bà H và đã thanh toán xong, không liên quan gì đến các khoản tiền mà công ty P đã giao cho công ty M để thực hiện hợp đồng.

Ông Nguyễn Phi H đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị H trình bày: từ năm 2012 trở về trước bà Vũ Thị H là người đại diện theo pháp luật của Công ty M và đại diện theo pháp luật của công ty M có ký hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất với công ty P như Bà L trình bày là đúng. Ông xác nhận vào năm 2005 thì bà H có vay tiền của Bà L với tư cách vay mượn cá nhân và bà H đã thanh toán xong các khoản nợ. Hiện nay bà H không còn nợ gì đối với cá nhân Bà L và bà cũng thôi giữ chức vụ quản lý tại Công ty M.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty P trình bày:

Vào ngày 01/01/2008, công ty P có ký kết hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất của công ty M, đất tọa lạc tại khu công nghiệp M. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thì công ty M chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép quyết định thành lập khu công nghiệp và chưa có quyết định giao đất hoặc cho thuê đất nhưng các bên cũng đã thực hiện hợp đồng, Công ty P đã giao tiền thuê đất cho Công ty M tổng số tiền 1.600.000.000 đồng.

Đến ngày 17/3/2008, công ty M được Ủy ban nhân dân tỉnh Long An có quyết định thành lập khu công nghiệp và có quyết định cho thuê đất. Thời điểm này hai bên vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng, Công ty P tiếp tục giao tiền cho Công ty M, giao tiền đến ngày 20/5/2010, thành 12 đợt với số tiền 2.180.000.000 đồng.

Như vậy, tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng thì hợp đồng bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật nhưng sau khi có quyết định cho thuê đất của UBND tỉnh Long An, các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng nên hợp đồng không còn bị vô hiệu.

Về hình thức của hợp đồng: tuy hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất hai bên ký kết không tuân thủ về hình thức, không có xác nhận của Ban quản lý các khu kinh tế. Theo quy định tại Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015 thì thời hiệu yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm về hình thức là 02 năm kể từ thời điểm xác lập. Nhưng các bên không có yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và các bên vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng nên hợp đồng đương nhiên có hiệu lực pháp luật.

Sau khi có quyết định cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và nhận tiền cho thuê đất của công ty P nhưng Công ty M không tiếp tục thực hiện hợp đồng, không hoàn thiện các thủ tục pháp lý và giao đất cho Công ty P, lỗi này hoàn toàn thuộc về Công ty M. Đến ngày 26/9/2012, Công ty M tự ý chuyển trả cho công ty P số tiền 700.000.000 đồng mà không có sự đồng ý của Công ty P là hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng, vi phạm hợp đồng, làm cho quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty P bị xâm phạm.

Do vậy, tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm thì hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mà hai bên ký kết vẫn có hiệu lực pháp luật nhưng công ty M không thực hiện việc giao đất nên công ty P khởi kiện yêu cầu Công ty M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng giao 20.000 m² đất tại khu công nghiệp M theo như nội dung của hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số 001 ký kết ngày 01/01/2008 là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trường hợp, Hội đồng xét xử có căn cứ tuyên hợp đồng các bên đã ký kết là vô hiệu thì yêu cầu công ty M phải giao trả toàn bộ số tiền đã nhận của công ty P là 3.780.000.000 đồng và buộc công ty M phải bồi thường toàn bộ thiệt hại do hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử xem xét trách nhiệm bồi thường của Công ty M đối với Công ty P như sau:

- Hoàn trả số tiền đã nhận cho Công ty P số tiền 3.780.000.000 đồng.
- Buộc công ty M phải trả lãi theo mức lãi suất chậm trả trên số tiền này theo quy định tại Điều 306 Luật thương mại năm 2005.
- Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa có thu thập chứng cứ là các mức lãi suất cho vay, mức lãi suất quá hạn trung bình của các chi nhánh ngân hàng tại địa phương từ năm 2008 cho đến nay. Như vậy số tiền lãi quá hạn mà công ty P yêu cầu Công ty M phải bồi thường trên số tiền gốc 3.780.000.000 đồng tính từ ngày 01/01/2008 đến nay là 6.296.000.000 đồng.
- Về số tiền Công ty P đã nhận của công ty M là 700.000.000 đồng thì Công ty P đồng ý khấu trừ vào số tiền gốc 3.780.000.000 đồng nhưng đề nghị khấu trừ tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của công ty M trình bày:

Hợp đồng mà các bên ký kết là vô hiệu về mặt nội dung lẫn hình thức.

Vô hiệu về hình thức: Hợp đồng không được chứng thực, không đảm bảo về mặt hình thức, trái quy định tại Điểm 1.a Khoản 10 Điều 2 Nghị định 17/2006 của Chính phủ và Điều 689 Bộ luật dân sự 2005.

Vô hiệu về nội dung:

+ Cty M chỉ nhận được Quyết định phê duyệt dự án mà chưa được UBND tỉnh Long An có Quyết định cho thuê đất khi hai bên ký Hợp đồng cho thuê đất ngày 01/01/2008. Do vậy, Hợp đồng này vi phạm điều cấm của pháp luật.

+ Hợp đồng thỏa thuận giá tính bằng USD là trái pháp luật, không phù hợp với quy định tại Điều 29 Nghị định 160/2006/NĐ-CP của Chính phủ quy định về hạn chế sử dụng ngoại hối.

+ Hợp đồng thiếu nhiều điều khoản cơ bản nhưng không có phụ lục hợp đồng bổ sung những nội dung còn thiếu. Các bên không thống nhất được vị trí đất đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Vì vậy, hợp đồng các bên ký kết là vô hiệu, nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử hủy hợp đồng.

1. Lỗi dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được và vô hiệu:

Cả hai bên đều có lỗi trong việc lập nên hợp đồng bị vô hiệu cả về hình thức lẫn nội dung. Khi lập hợp đồng, lẽ ra cả hai bên phải cùng xây dựng một hợp đồng chặt chẽ, đúng và đủ nội dung để thuận lợi cho việc thực hiện; đáng lý ra hai bên phải chờ đến khi có Quyết định cho thuê đất của UBND tỉnh Long An thì mới được ký Hợp đồng.

Nguyên đơn cho rằng nếu hợp đồng bị vô hiệu, không thể thực hiện được hoàn toàn do lỗi của Công ty M là không đúng. Nếu hợp đồng các bên ký kết có những điều khoản chưa rõ ràng nhưng công ty P không yêu cầu các bên cùng sửa đổi, bổ sung những điều khoản còn thiếu. Sau khi ký kết hợp đồng, hai bên cũng không có ký phụ lục hợp đồng nào để bổ sung cho những nội dung còn thiếu.

Khi xảy ra tranh chấp, công ty P không tiến hành thỏa thuận thương lượng trước mà gửi đơn tố cáo đến nhiều cơ quan chức năng xúc phạm danh dự uy tín của công ty M dẫn đến mâu thuẫn không thể giải quyết được.

Việc ký hợp đồng trước khi M có được quyền sử dụng khu đất là do lỗi của cả hai bên.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại:

Theo Điều 137 Bộ luật dân sự thì trong trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu thì bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Trong vụ án này:

- Công ty P không chứng minh được thiệt hại thực tế xảy ra;
- Lỗi dẫn đến Hợp đồng không thực hiện được là lỗi của cả hai bên;
- Đối với yêu cầu tính thiệt hại theo lãi suất quá hạn của khoản vay trung

hạn là không có cơ sở pháp luật vì:

- + Đây là hợp đồng thuê đất chứ không phải hợp đồng vay;
- + Nguyên đơn căn cứ Điều 306 Luật Thương mại năm 2005 là không phù hợp vì Điều 306 chỉ quy định đối với vi phạm chậm thanh toán tiền hàng hoặc chậm thanh toán thù lao dịch vụ chứ không áp dụng cho việc hoàn trả tiền do hợp đồng vô hiệu.

+ Không có Văn bản quy phạm pháp luật nào quy định rằng thiệt hại thực tế khi hợp đồng cho thuê đất vô hiệu có thể được tính bằng cách tính lãi suất quá hạn cho khoản vay.

+ Không có căn cứ xác định ngày quá hạn để tính lãi suất quá hạn.

+ Cty P không đồng ý nhận lại tiền chứ không phải Cty M không chịu hoàn trả (P yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng).

+ Cty M đã chuyển trả cho P 700.000.000 đồng ngày 29/6/2012 với nội dung ghi rõ không phiếu chuyển tiền là chuyển đợt 1 thanh lý Hợp đồng thuê đất 1/1/2008. Như vậy, số tiền gốc chỉ còn lại là 3.080.000.000 đồng.

Do vậy, nguyên đơn yêu cầu bồi thường 100% thiệt hại tính bằng lãi suất quá hạn cho khoản vay trung hạn cho số tiền 3.780.000.000 đồng tính từ tháng 01/2008 là hoàn toàn không có căn cứ.

Vì các lẽ trên, Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử, tuyên xử:

- Tuyên hủy Hợp đồng thuê lại đất ngày 01/01/2008 giữa Công ty M và Công ty P.

- Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của Công ty P.

- Công ty M đồng ý hoàn trả cho Công ty P số tiền 3.080.000.000 đồng.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng,

Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ theo pháp luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật tố tụng của dân sự.

Về nội dung,

Xét hợp đồng giao đất, thuê đất số 001 ngày 01/01/2008 mà các bên ký kết là vô hiệu vì tại thời điểm ký kết công ty M chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất hoặc cho thuê đất. Tuy nhiên, các bên vẫn thực hiện hợp đồng, công ty P đã giao tiền cho công ty M để thực hiện hợp đồng. Đến ngày 17/3/2008, công ty M đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có quyết định cho thuê quyền sử dụng đất tại khu Công nghiệp M, sau đó các bên vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, về nội dung: một điều khoản rất quan trọng trong hợp đồng mà hai bên ký kết là vị trí giao đất nhưng có tranh chấp nhau và không thể thực hiện được trong thực tế nên hợp đồng bị vô hiệu, do vậy các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Xét yêu cầu phản tố bị đơn,

Thấy rằng, tại phiên tòa người đại diện theo pháp luật của công ty P thừa nhận có nhận của công ty M số tiền chuyển trả là 700.000.000 đồng vào ngày 29/6/2012 và đồng ý khấu trừ vào tổng số tiền 3.780.000.000 đồng mà công ty P đã giao để thực hiện hợp đồng.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử buộc công ty M phải giao trả cho công ty P số tiền đã nhận theo hợp đồng là 3.780.000.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền 700.000.000 đồng đã chuyển trả vào ngày 29/6/2012.

Xét yếu tố lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu: thì cả hai bên đều có lỗi nhưng lỗi của công ty M là nhiều hơn. Bởi lẽ, công ty M là chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp thì công ty phải tạo điều kiện thuận lợi nhất cho nhà đầu tư thứ cấp, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hỗ trợ các thủ tục pháp lý cho nhà đầu tư nhưng công ty M chưa làm tốt vấn đề này. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xác định lỗi của công ty M là 70%, lỗi của công ty P là 30% để làm căn cứ bồi thường thiệt hại.

Về thiệt hại, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng mức lãi suất quá hạn trung bình trên thị trường của chi nhánh các ngân hàng thương mại tại địa phương để tính lãi trên số tiền mà công ty P đã giao cho công ty M từ năm 2008 cho đến nay nhưng có khấu trừ số tiền 700.000.000 đồng mà công ty M đã chuyển trả cho công ty P vào ngày 29/6/2012.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát

viên, đương sự và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp, qua thảo luận và nghị án. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về tố tụng,

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng giao đất, cho thuê đất tại khu công nghiệp M, huyện Đ, tỉnh Long An. Quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp. Theo quy định tại Điều 29, 33 Bộ Luật tố tụng dân sự đã sửa đổi, bổ sung năm 2011 và Điều 30, 35 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa; thời hiệu khởi kiện còn trong hạn luật định.

2. Về nội dung,

Qua lời trình bày của các đương sự, chứng cứ do đương sự cung cấp cũng như chứng cứ do Tòa án thu thập, thể hiện:

Ngày 01/01/2008, giữa công ty P và công ty M có ký 01 hợp đồng giao đất và 01 hợp đồng thuê đất trong khu Công nghiệp M, tiêu đề của hai hợp đồng khác nhau nhưng nội dung và đối tượng thì giống nhau là cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp.

Nội dung hợp đồng thể hiện: công ty P thuê quyền sử dụng đất của công ty M với diện tích đất là 20.000 m², đất tọa lạc tại Khu công nghiệp M để xây dựng nhà xưởng. Diện tích đất thuê là 20.000m², thời hạn giao đất lâu dài, đơn giá giao đất là 25 USD/m², tại thời điểm ký kết hợp đồng thì hai bên thỏa thuận quy đổi 1 USD bằng 16.000.000 đồng, thỏa thuận thanh toán tiền thuê đất bằng tiền Việt Nam đồng và các thỏa thuận khác.

Công ty P đã giao tiền thuê đất cho công ty M nhiều lần, tính đến hết ngày 20/5/2010, đã giao tổng số tiền là 3.780.000.000 đồng và được công ty M thừa nhận, đây là những tình tiết, sự kiện được các bên thừa nhận nên không phải chứng minh.

Hội đồng xét xử thấy rằng, thời điểm giao kết hợp đồng vào ngày 01/01/2008 thì công ty M là doanh nghiệp đầu tư hạ tầng, kỹ thuật dự án Khu công nghiệp ĐH3 - M nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đầu tư hạ tầng khu công nghiệp cũng như các quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên hợp đồng bị vô hiệu do vi phạm điều cấm nhưng các bên đã thực hiện hợp đồng, công ty P đã giao tiền cho công ty M 04 đợt với số tiền 1.600.000.000 đồng.

Đến ngày 17/3/2008, sau khi công ty M được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định cho thuê lại quyền sử dụng đất tại khu công nghiệp M thì hai bên vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng, cụ thể công ty P giao tiếp cho công ty M nhiều lần, tổng số tiền giao từ sau ngày 17/3/2008 đến ngày 20/5/2010 là 2.180.000.000 đồng.

Như vậy, yếu tố làm cho hợp đồng bị vô hiệu đã được loại trừ.

Nhưng từ sau ngày 20/5/2010 các bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Công ty P cho rằng công ty M không thực hiện giao đất theo như cam kết. Ngược lại, công ty M thì cho rằng do 02 bên không tin tưởng nhau, công ty P không có thiện chí thanh toán tiếp số tiền còn lại theo hợp đồng nên công ty M có văn bản thông báo cho công ty P về việc đề nghị chấm dứt hợp đồng và có chuyển trả số tiền 700.000.000 đồng cho công ty P vào ngày 29/6/2012.

Xét về điều kiện giao đất: tại mục II Điều 2 của hợp đồng có ghi vị trí lô đất giao được xác định theo bản đồ đính kèm và điều 4 của hợp đồng có quy định: phụ lục hợp đồng liên quan đến việc giao đất, thanh toán các khoản phí và trích lục bản đồ là một phần không thể tách rời của hợp đồng này.

Tại phiên tòa, công ty P cho rằng vị trí đất được giao theo hợp đồng phải là 20.000 m² đất tại lô 06-07 của trục đường 36 mét trên tờ họa đồ (có bút tích, chữ ký của bà Vũ Thị H là người đại diện theo pháp luật trước đây của công ty M).

Ngược lại, công ty M cho rằng vị trí đất giao thuộc lô D 12, đường số 05 theo họa đồ vị trí lô đất (cũng có bút tích chữ ký của bà Vũ Thị H).

Đối chiếu với các điều khoản trong hợp đồng thì các bên có thỏa thuận vị trí giao đất là được xác định theo bản đồ vị trí đính kèm nhưng họa đồ do các bên cung cấp thì là bản họa đồ vị trí do công ty M tự thảo ra, không phải là phụ lục hợp đồng đính kèm theo hợp đồng; tại thời điểm trên thì công ty M cũng chưa Ủy ban nhân dân tỉnh Long An phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000.

Như vậy, các bên có tranh chấp về vị trí giao đất và các điều kiện giao đất nhưng từ khi ký kết hợp đồng cho đến khi phát sinh tranh chấp các bên cũng không có ký kết bất kỳ phụ lục nào để giải thích hoặc bổ sung cho các điều khoản ghi hợp đồng làm cho hợp đồng cũng không thể thực hiện được trong thực tế nên hợp đồng bị vô hiệu, nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Tại phiên tòa, công ty M thừa nhận có nhận của công ty P tổng số tiền 3.780.000.000 đồng; đây là tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh.

Xét yêu cầu phản tố bị đơn,

Tại phiên tòa người đại diện theo pháp luật của công ty P thừa nhận vào ngày 29/6/2012, công ty P có nhận của công ty M số tiền chuyển trả là 700.000.000 đồng, đồng ý khấu trừ số tiền trên nhưng khấu trừ tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

Thấy rằng, tại phiên tòa người đại diện của bị đơn thừa nhận công ty P có nhận của công ty M số tiền chuyển trả là 700.000.000 đồng vào ngày 29/6/2012 nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: khấu trừ số tiền 700.000.000 đồng kể từ thời điểm 29/6/2012. Như vậy, công ty M còn phải thanh toán số tiền gốc cho công ty P là 3.080.000 đồng.

Xét yếu tố lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu:

Cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu nhưng lỗi của công ty M là nhiều hơn. Bởi lẽ, công ty M là chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp thì công ty

phải tạo điều kiện thuận lợi nhất cho nhà đầu tư thứ cấp, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hỗ trợ các thủ tục pháp lý cần thiết cho nhà đầu tư; phải chủ động, tích cực đàm phán ký kết các phụ lục hợp đồng hoặc giải thích hợp đồng trong trường hợp có những điều khoản không rõ ràng nhưng công ty M chưa làm tốt vấn đề này. Do vậy, mức độ lỗi của công ty M làm cho hợp đồng bị vô hiệu được xác định là 70%, lỗi của công ty P được xác định là 30%.

Về thiệt hại, đây là vụ án kinh doanh thương mại nên Hội đồng xét xử áp dụng Điều 305 Luật Thương mại năm 2005 là áp dụng mức lãi suất quá hạn trung bình trên thị trường của chi nhánh ngân hàng tại địa phương đã áp dụng từ năm 2008 cho đến nay để tính lãi trên số tiền mà công ty M đã nhận của công ty P từ năm 2008 cho đến nay nhưng có khấu trừ số tiền 700.000.000 đồng mà công ty M đã chuyển trả cho công ty P vào ngày 29/6/2012.

Mức lãi suất quá hạn trung bình hàng năm và số tiền lãi phải bồi thường được tính như sau:

- Năm 2008: số tiền 3.300.000.000 đồng x lãi suất 21,91%/năm x 12 tháng (từ ngày 01/01/2008 đến ngày 31/12/2008) = 723.030.000 đồng.

- Năm 2009: số tiền 3.460.000.000 đồng x lãi suất 21,08%/năm x 12 tháng (từ ngày 01/01/2009 đến ngày 31/12/2009) = 729.368.000 đồng.

- Năm 2010: số tiền 3.780.000.000 đồng x lãi suất 21,83%/năm x 12 tháng (từ ngày 01/01/2010 đến ngày 31/12/2010) = 825.174.000 đồng.

- Năm 2011: số tiền 3.780.000.000 đồng x lãi suất 24,04%/năm x 12 tháng (từ ngày 01/01/2011 đến ngày 31/12/2011) = 908.712.000 đồng.

- Năm 2012: số tiền 3.780.000.000 đồng x lãi suất 18,80 %/năm x 06 tháng (từ ngày 01/01/2011 đến ngày 29/6/2012) = 355.329.000 đồng.

- Năm 2012: số tiền 3.080.000.000 đồng x lãi suất 18,80 %/năm x 06 tháng (từ ngày 01/7/2012 đến ngày 31/12/2012) = 289.520.000 đồng.

- Năm 2013: số tiền 3.080.000.000 đồng x lãi suất 15,49%/năm x 12 tháng (từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2014) = 477.092.000 đồng.

- Năm 2014: số tiền 3.080.000.000 đồng x lãi suất 13,68%/năm x 12 tháng (từ ngày 01/01/2014 đến ngày 31/12/2014) = 421.344.000 đồng.

- Năm 2015: số tiền 3.080.000.000 đồng x lãi suất 13,4%/năm x 12 tháng (từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2015) = 412.720.000 đồng.

- Năm 2016: số tiền 3.080.000.000 đồng x lãi suất 13,26%/năm x 12 tháng (từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2016) = 408.408.000 đồng.

- Năm 2017: số tiền 3.080.000.000 đồng x lãi suất 13,26%/năm x 07 tháng làm tròn (từ ngày 01/01/2017 đến ngày 03/7/2017) = 238.238.000 đồng.

Tổng số tiền lãi quá hạn được tính trên số tiền gốc là 5.788.940.000 đồng, như vậy công ty M phải bồi thường thiệt hại cho công ty P số tiền **4.052.000.000 đồng** (bằng 70% mức độ lỗi).

Do vậy, Hội đồng xét xử buộc công ty M phải trả cho công ty P số tiền gốc đã nhận là 3.080.000.000 đồng và phải bồi thường thiệt hại số tiền là 4.052.000.000 đồng, tổng cộng là 7.132.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn không có yêu cầu gì khác nên Hội đồng xét xử không xét.

3. *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ*: Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng, thương mại và dịch vụ P phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là phù hợp với Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

4. *Về án phí*: Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng, thương mại và dịch vụ P phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền 2.000.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện không được Hội đồng xét xử chấp nhận và phải chịu án phí kinh doanh thương mại đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Công ty Cổ phần địa ốc M phải chịu án phí kinh doanh thương mại trên số tiền 7.132.000.000 đồng phải hoàn trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng, thương mại và dịch vụ P để sung vào ngân sách Nhà nước là đúng quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 29, 33, 131 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2011; điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 117, 119, 122, 123, 131 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013; Điều 306 Luật Thương mại 2005;

Căn cứ Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 12 quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng, thương mại và dịch vụ P về việc yêu cầu Công ty Cổ phần địa ốc M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Tuyên vô hiệu các hợp đồng giao đất, hợp đồng thuê đất số 001/HĐTLĐ/MN lập cùng ngày 01/01/2008 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng, thương mại và dịch vụ P và Công ty Cổ phần địa ốc M.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần địa ốc M đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng, thương mại và dịch vụ P với số tiền phản tố được chấp nhận là 700.000.000 đồng.

Như vậy, buộc Công ty Cổ phần địa ốc M còn phải trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng, thương mại và dịch vụ P số tiền gốc là 3.780.000.000 đồng – 700.000.000 đồng = 3.080.000.000 đồng (Ba tỷ không trăm tám mươi triệu đồng).

Buộc Công ty Cổ phần địa ốc M phải bồi thường thiệt hại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng, thương mại và dịch vụ P số tiền 4.052.000.000 đồng (Bốn tỷ không trăm năm mươi hai triệu đồng).

Tổng số tiền buộc Công ty Cổ phần địa ốc M phải trả và bồi thường cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng, thương mại và dịch vụ P là 7.132.000.000 đồng (Bảy tỷ một trăm ba mươi hai triệu đồng).

Kể từ ngày 04/7/2017 đến khi thi hành xong bản án, bên có nghĩa vụ nhưng chậm trả tiền thì hàng tháng còn phải trả thêm khoản tiền lãi phát sinh trên số nợ chậm trả theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình của các Ngân hàng Thương mại trên thị trường tại thời điểm thanh toán.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng, thương mại và dịch vụ P phải chịu 2.500.000 đồng, số tiền này công ty đã tạm nộp và đã chi phí xong.

Về án phí:

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng, thương mại và dịch vụ P phải nộp 34.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm sung ngân sách Nhà nước nhưng được chuyển từ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu số 0000428 ngày 12/4/2013 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An và 1.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000661 ngày 08/9/2014 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, sang án phí để thi hành. Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng, thương mại và dịch vụ P còn phải nộp tiếp 32.000.000 đồng.

Buộc Công ty Cổ phần địa ốc M phải nộp 146.452.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm sung vào ngân sách Nhà nước.

Án xử sơ thẩm và tuyên án công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại buổi tuyên án được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án tại Ủy ban nhân dân địa phương nơi cư trú.

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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Văn Công Thức

Thành viên Hội đồng xét xử

Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thanh Hoàng - Nguyễn Chí Lin

Văn Công Thức

Như vậy, bên B được UBND tỉnh Long An có quyết định cho thuê đất để đầu tư hạ tầng, kinh doanh khu công nghiệp M nên bên B chỉ có thẩm quyền ký hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất cho các đối tác. Do vậy, có căn cứ để xác định hợp đồng mà các bên đã ký kết là hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp. Sau khi có quyết định thuê đất của Nhà nước thì các bên vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng, bên A vẫn thanh toán tiền thuê hàng tháng theo thỏa thuận.

Về điều kiện giao đất: theo hợp đồng có nêu Bên A có trách nhiệm thực hiện việc sử dụng đất theo giấy phép đầu tư, các điều kiện, điều khoản của hợp đồng giao đất này và điều lệ của Khu công nghiệp M nhưng trong hợp đồng không nói rõ điều kiện giao đất như thế nào, cũng không có bất kỳ phụ lục hợp đồng quy định về điều kiện giao đất như nghĩa vụ san lấp mặt bằng, cao độ san lấp và các hạ tầng kỹ thuật khác như chiếu sáng, cấp thoát nước, thông tin, giao thông...

Tóm lại, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng thì về nội dung của hợp đồng bị vô hiệu.

Sau khi bên B có quyết định cho thuê đất giai đoạn 1 vào ngày 17/3/2008 thì các bên vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất được thuê thì không thể thực hiện được trên thực tế nên làm cho hợp đồng bị vô hiệu vì các bên không có ký bất kỳ phụ lục hợp đồng nào liên quan đến việc giao đất, điều kiện giao đất, vị trí đất được giao, tứ cận lô đất cụ thể ở vị trí nào.

Tại thời điểm Tòa án tiến hành xem xét thẩm định thì hạ tầng, kỹ thuật của Khu công nghiệp M cũng chưa hoàn chỉnh, vị trí các khu đất mà hai bên có tranh chấp cũng chưa được đầu tư, san lấp hạ tầng hoàn chỉnh.

Hợp đồng bị vô hiệu, không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên, các bên giao trả heo nhau những gì đã nhận, nếu có thiệt hại thì phải bồi thường. Lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu là lỗi của cả hai bên là tương đương nhau. Bởi lẽ, sau khi ký hợp đồng giao đất và nhận tiền của bên A, trong đó có các phiếu thu ngày 15/01/2008 và 14/3/2008, số tiền thu là 800.000.000 đồng. Nội dung thu ghi trong phiếu thu là thu tiền chuyển mục đích sử dụng đất trong khu công nghiệp M theo hợp đồng giao đất trong khu công nghiệp M số 001/HĐ-TLĐ/MN ngày 01/01/2008. Tại thời điểm nhận các khoản thu trên thì bên B đã có quyết định cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đã thu tiền của bên A nhiều đợt nhưng không chủ động, tích cực liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất cũng thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên A như hai bên cam kết trong khi vẫn tiếp tục thu tiền thuê đất

của bên A và kéo dài cho đến năm 2010, bên B cũng không chủ động bàn bạc thỏa thuận lại với bên A để ký phụ lục hợp đồng về các điều khoản như điều kiện giao đất, vị trí đất, điều kiện về hạ tầng kỹ thuật một cách rõ ràng.

Khi các bên có phát sinh tranh chấp, bên B có thông báo về việc sẽ chấm, dứt hợp đồng và có chuyển trả cho bên A số tiền 700.000.000 đồng theo phiếu chuyển ngày 22/6/2012, số tiền còn lại 3.080.000.000 đồng thì chiếm dụng vốn cho đến nay, điều này làm cho bên A bị thiệt hại. Lỗi này của bên B là 60%, lỗi của bên A là 40%.

Mặc dù trước đó, vào ngày 20/02/2004, Ủy ban nhân dân tỉnh Long An có công văn số 706/CV-UB về việc chấp thuận cho công ty TNHH XD-TM M nay là Công ty Cổ phần M đầu tư hạ tầng khu công nghiệp tại xã Đức Lập Hạ (khu công nghiệp ĐH3).

Đến ngày 30/9/2004, Ủy ban nhân dân tỉnh Long An có quyết định số 4050/QĐ-UB về việc quy hoạch chi tiết khu công nghiệp M xã Đức Lập Hạ cho công ty M và giao công ty M chịu thi hành quyết định này.

Tòa án có trưng cầu tổ chức thẩm định giá để xác định giá đất đang cho thuê tại khu công nghiệp M theo yêu cầu của nguyên đơn nhưng không thực hiện được do không có cơ sở để tham chiếu giá thuê đất đối với các Khu công nghiệp có vị trí tương đồng nên không có cơ sở để xác định giá thuê quyền sử dụng đất mà công ty M đang cho thuê để xác định bồi thường thiệt hại về giá trị cho thuê đất chênh lệch.