

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: 52/2019/KDTM-PT

Ngày: 28/5/2019

V/v: Tranh chấp phát sinh ngoài hợp đồng

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh**

Các thẩm phán: **Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh**

Bà Ngô Tuyết Băng

Thư ký phiên tòa: **Bà Đoàn Phương Thảo** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: **Bà Ngô Thị Huyền Phương** - Kiểm sát viên

Trong các ngày 22 và 28/5/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 12/KDTM-PT ngày 09/01/2019 về việc “Tranh chấp một phần thỏa thuận thanh lý tài sản sau khi hợp tác kinh doanh và yêu cầu hoàn trả lại các nghĩa vụ đã thực hiện đối với Nhà nước”. Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 18/2018/KDTM-ST ngày 30/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 93/2019/QĐPT-KDTM ngày 12/4/2019 và Quyết định sửa chữa quyết định đưa vụ án ra xét xử số 102/2019/QĐ-SCBSQĐ ngày 19/4/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 127/2019/QĐ-HPT ngày 07/5/2019; giữa:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu H

Trụ sở: Số 210, phố Q, phường Q, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Ngô Văn P.** Chức vụ: Giám đốc Công ty

Người đại diện theo ủy quyền: **Ông Bùi Xuân T**; Chức vụ: Cán bộ Công ty (Giấy ủy quyền số 01/2019/UQ-CT ngày 02/5/2019 của Giám đốc Công ty)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn: Luật sư **Trần Chí T** - Văn phòng Luật sư T, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội

Bị đơn: Công ty TNHH V

Trụ sở: Số 130, đường B, phường B, quận H, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: **Bà Nguyễn Thị T**. Chức vụ: Giám đốc Công ty

Người đại diện theo ủy quyền: **Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Việt T, bà Nguyễn Thị Trang N, ông Tạ Quang T, ông Nguyễn Văn M** (Giấy ủy quyền ngày 20/02/2019 của Giám đốc Công ty)

(Các đương sự và luật sư có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 18/11/1999, Công ty Xuất nhập khẩu H (Đã thay đổi loại hình doanh nghiệp thành Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu H) (Gọi là Công ty H) và Công ty TNHH Thương mại V (Gọi là Công ty V) ký kết 01 Hợp đồng liên doanh mang số 01-HĐ/LD/1999. Nội dung hợp đồng thể hiện việc Công ty H và Công ty V thành lập một công ty liên doanh mang tên Công ty TNHH Kinh doanh Dầu mỡ Bôi trơn V (Gọi là Công ty Dầu mỡ V) có tổng vốn đầu tư là 9.098.000.000đ (Vốn điều lệ là 4.002.000.000đ); Thời hạn liên doanh là 10 năm, trụ sở nhà máy đặt tại xã P, huyện C, tỉnh Hà Tây. Theo quy định của Hợp đồng thì Công ty H góp tài sản bằng giá trị nhà xưởng sẵn có của trạm mây tre đan C trị giá 592.000.000đ (không bao gồm quyền sử dụng đất). Công ty V góp vốn bằng tiền mặt trị giá 3.410.000.000đ để đầu tư cải tạo nhà xưởng do Công ty H góp, xây dựng mới các hạng mục công trình nhập máy móc thiết bị, phương tiện vận chuyển.

Sau khi ký kết hợp đồng nêu trên, hai bên còn ký kết thêm 02 phụ lục hợp đồng gồm: Phụ lục 01 ngày 01/7/2002 để xác định cụ thể giá trị các tài sản của các bên góp vốn và Phụ lục 02 ngày 06/6/2006 nội dung xác nhận việc Công ty

H giao khoán cho Công ty Dầu mỡ V chủ động kinh doanh và trả lãi cho Công ty H theo mức đã khoán, lỗ thì Công ty Dầu mỡ V phải chịu.

Ngày 01/10/2012 Công ty H và Công ty V thỏa thuận ký kết Biên bản thanh lý hợp đồng liên doanh số 90-TLHĐLD. Tại Biên bản này, các bên đồng ý chấm dứt hoạt động và giải thể Công ty Dầu mỡ V; Thời điểm bắt đầu giải thể là ngày 15/10/2012; Công ty V nhận lại 85% vốn góp; Công ty H nhận lại 15% vốn góp. Ngoài ra, các bên còn có thỏa thuận về việc xử lý tài sản khi thanh lý: Công ty H nhất trí chuyển lại quyền thuê đất trong phạm vi 33,3m tính từ tường rào giáp ranh với Công ty TNHH G (theo bản vẽ đính kèm) cho Công ty V để Công ty V tiếp tục khai thác tài sản được chia lại trong đó có một phần là tài sản gắn liền với đất và trong thời gian chờ đợi sang tên đơn vị thuê đất từ Công ty H sang cho mình thì Công ty V có trách nhiệm thanh toán cho Công ty H tất cả các khoản tiền nghĩa vụ với Nhà nước (tiền thuê đất, tiền thuế đất) tương ứng với phần đất này.

Sau khi ký Biên bản thanh lý nêu trên, các bên đã thực hiện xong việc bàn giao các tài sản trên đất theo đúng quy định. Toàn bộ những tài sản mà Công ty V được nhận lại sau khi giải thể nằm trên phần đất Công ty H sử dụng đã được Công ty V di dời và chuyển vào trong khu đất phía trong của Công ty V.

Nhận thấy thỏa thuận chuyển quyền thuê đất của Công ty H và Công ty V trong Biên bản thanh lý vi phạm điều cấm của pháp luật nên Công ty H khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển quyền thuê 3.054m² là vô hiệu và buộc Công ty V phải tháo dỡ, di chuyển các trang thiết bị, nhà xưởng, tài sản trên đất của Công ty V để trả lại đất cho Công ty H và hoàn trả tiền thuê đất, tiền thuế đất, tiền chậm nộp thuế đất mà Công ty H đã nộp thay Công ty V đối với phần đất 3.054m² Công ty V đang sử dụng suốt từ 01/10/2012 đến nay tổng cộng 279.950.928đ.

Công ty TNHH V thừa nhận việc ký kết hợp đồng liên doanh, phụ lục hợp đồng và thành lập doanh nghiệp Dầu mỡ V đúng như Nguyên đơn trình bày. Công ty V cũng xác nhận khi liên doanh, Công ty H không góp vốn bằng

quyền sử dụng đất nhưng có trách nhiệm bàn giao mặt bằng (đất) để công ty liên doanh được sử dụng đất trong thời gian thực hiện dự án, chính vì vậy, Công ty H không phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính (nộp thuế sử dụng đất) hàng năm đối với phần diện tích đất Công ty H giao cho Công ty Dầu mỡ V mà Công ty Dầu mỡ V phải nộp tiền thuế sử dụng đất từ năm 2002 đến 2010.

Công ty V cũng thừa nhận các bên đã ký kết Biên bản thanh lý hợp đồng từ năm 2012 và thực hiện phân chia tài sản trên đất đúng như quy định tại Biên bản thanh lý, Công ty V đã nhận lại và di dời những tài sản mình được nhận trên phần đất do Công ty H đang quản lý sử dụng sang phần đất bên trong của Công ty V.

Công ty V không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty H và đề nghị Công ty phải trả lại V số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng tương ứng với diện tích đất mà Công ty V sử dụng theo Biên bản thanh lý số 90.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 18/2018/KDTM-ST ngày 30/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội đã xử và quyết định:

“1. Tuyên bố thỏa thuận tại mục 3.2 Điều 3 của Biên bản thanh lý hợp đồng số 90 ngày 01/10/2012 giữa Công ty Xuất nhập khẩu H (nay là Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu H) và Công ty TNHH Thương mại V (Nay là Công ty TNHH V) vô hiệu.

2. Công ty TNHH V phải trả phần diện tích mặt bằng 3.054m² đất cho Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu H được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,1) có sơ đồ kèm theo bản án, theo thỏa thuận tại mục 3.2 Điều 3 của Biên bản thanh lý hợp đồng số 90 ngày 01/10/2012 tại địa chỉ thuộc khu Công nghiệp P, huyện C, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 672169 ngày 18/12/2007 do UBND tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp cho Công ty H với hình thức Nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm, thời hạn sử dụng đến năm 2057.

Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu H được quyền sở hữu các tài sản trên phần diện tích đất 3.054m² là dãy nhà cấp 4 lợp Proximăng, diện tích 175,4m²; nhà kho lợp ngói, diện tích 67,8m²; Tường bao xây gạch giáp Công ty G (cao 1,6m, dài 111,98m; Nhà tạm lợp Proximăng diện tích 18,1 m²; Nhà ở mái bằng 1 tầng bê tông cốt thép có khu phụ, diện tích 40,7m²; Nhà vệ sinh mái bằng vị trí sau bể nước, diện tích 8,9m²; Bể nước xây gạch diện tích 6,4m²; Nhà bảo vệ mái bằng xây năm 2018 diện tích 11,4m²; Tường bao, trụ cổng (giáp đường gom cụm công nghiệp cao 2,0m, dài 23,27m; Nhà tạm (mái tôn + tường tôn) diện tích 35,8m²; 07 cây cau vua; 02 cây đa cảnh; 01 cây nhãn.

Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu H có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH V giá trị các tài sản trên đất gồm: Dãy nhà cấp 4 lợp Proximang 11.037.211đ; Nhà kho lợp ngói 4.266.379đ; Tường bao xây gạch giáp Công ty G 6.017.652đ; Nhà tạm lợp Proximang 1.272.211đ; Nhà ở mái bằng 1 tầng bê tông cốt thép có khu phụ 17.895.790đ; Nhà bảo vệ mái bằng 3.913.330đ; Bể nước 1.869.956đ; Nhà bảo vệ 37.287.690đ; Tường bao, trụ cổng 29.699.331đ; Nhà tạm mái tôn, tường tôn 34.211.987đ; Đất tôn nền làm đường 54.408.865đ; 07 cây cau vua 1.750.000đ; 02 cây đa cảnh 340.000; 01 cây nhãn 1.450.000đ. Tổng cộng 205.420.402đ.

Công ty V phải có trách nhiệm tháo dỡ phần cổng điện (phần cổng đẩy) để di dời.

Công ty V phải có trách nhiệm hoàn trả Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu H các khoản tiền thuê đất từ năm 2012 đến hết tháng 10/2018 là 174.181.836đ; Tiền thuế sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp từ năm 2013 đến hết tháng 10/2018 là 17.104.483đ; Tổng cộng 191.286.679đ làm tròn 191.287.000đ”

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, nghĩa vụ phải chịu án phí sơ thẩm cho các đương sự.

Không đồng ý với bản án nêu trên, ngày 09/11/2018 Công ty V có đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn yêu cầu kháng cáo và đề nghị hủy án sơ thẩm. Bị đơn cho rằng ông Bùi Xuân T không có tư cách đi kiện. Tòa án sơ thẩm chưa triệu tập đủ những thành viên tham gia tố tụng. Các tài liệu, chứng cứ photo được Tòa án sử dụng làm chứng cứ không hợp lệ. Vụ tranh chấp không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án do các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh là Trọng tài Kinh tế sẽ giải quyết khi các bên có tranh chấp. Nguồn gốc đất các bên đưa vào thực hiện dự án được Nhà nước cấp cho Xí nghiệp Mây tre đan nhưng không được chuyển đổi sang cho Công ty liên doanh dầu mỡ V nhưng khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận không được Công ty H đề cập và thông báo cho liên doanh làm thiệt hại quyền lợi của Công ty V. Biên bản thanh lý hợp đồng số 90 là hình thức thanh lý trọn gói.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn trình bày luận cứ có nội dung chính: Khi ký kết Hợp đồng liên kết kinh doanh Công ty V, Công ty H không đưa quyền sử dụng đất mà Công ty được giao vào liên kết. Biên bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng lập ngày 01/10/2012 giữa Công ty H và Công ty V về việc chuyển quyền thuê đất cho Công ty V trong phạm vi 33,3m tính từ tường rào giáp Công ty TNHH G để Công ty V tiếp tục khai thác tài sản là vi phạm quy định của Luật Đất đai. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án có nội dung:

Đơn kháng cáo của Bị đơn là hợp lệ. Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý vụ án đúng thẩm quyền.

Từ khi thụ lý đơn và trong quá trình giải quyết vụ án, thẩm phán được phân công đã chấp hành đúng qui định của pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng qui định của phiên tòa phúc thẩm. Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ nhiệm vụ, quyền hạn theo qui định của Bộ luật tố tụng. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án tại cấp phúc thẩm cũng như tại phiên tòa Nguyên đơn đã chấp hành đúng theo qui định

tại Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự, Bị đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo qui định tại Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan hệ pháp luật: Đây là tranh chấp ngoài hợp đồng, không phải “*Tranh chấp một phần thỏa thuận thanh lý tài sản sau khi hợp tác kinh doanh và yêu cầu hoàn trả lại các nghĩa vụ đã thực hiện đối với Nhà nước*” như cấp sơ thẩm xác định

Đối tượng tranh chấp là phần diện tích đất 3.054m² có địa chỉ tại xã P, huyện C, Thành phố Hà Nội, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 672169 ngày 18/12/2007 do UBND tỉnh Hà Tây cấp cho công ty H. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ.

Về quyền khởi kiện của ông Bùi Xuân T, thời điểm ký đơn khởi kiện ông T đang là người đại diện theo pháp luật của Công ty H nên ông T có quyền ký đơn khởi kiện.

Về áp dụng pháp luật nội dung: Thời điểm các bên xác lập Biên bản thanh lý số 90 là ngày 01/10/2012, nên cần phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2003 để giải quyết tranh chấp.

Về nội dung: Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bị đơn. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo và biên lai nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của Bị đơn làm và nộp trong thời hạn luật định nên kháng cáo được chấp nhận.

Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu đòi lại phần diện tích đất 3.054m² đất mà Bị đơn đang quản lý theo thỏa thuận của các bên trong Biên bản thanh lý số 90 ngày 01.10.2012, không liên quan đến Hợp đồng hợp tác các bên đã thanh lý tức là tranh chấp xảy ra sau khi Hợp đồng hợp tác kinh doanh đã chấm dứt, do đó, quan hệ pháp luật ở đây là “*Tranh chấp phát sinh ngoài hợp đồng*” theo qui định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về tư cách khởi kiện: Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu H số 0500233901, đăng ký thay đổi lần thứ 10, ngày 13/7/2018 do Sở kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp thì người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Bùi Xuân T - Giám đốc công ty. Do vậy, căn cứ khoản 2 Điều 134; điểm a khoản 1 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 1, khoản 2 Điều 85; khoản 1 Điều 86 Bộ luật tố tụng dân sự thì ông Bùi Xuân T hoàn toàn đủ tư cách thay mặt Nguyên đơn ký đơn khởi kiện.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn cho rằng trong Hợp đồng liên doanh các bên thỏa thuận các tranh chấp xảy ra sẽ được giải quyết tại Trọng tài (Điều 12 Hợp đồng liên doanh) nhưng Hợp đồng này đã được các bên thỏa thuận chấm dứt từ năm 2012 và không có tranh chấp nên không thể áp dụng điều khoản trọng tài để giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Bị đơn còn cho rằng Tòa án nơi có trụ sở của Bị đơn (Tòa án Hà Đông) mới có thẩm quyền thụ lý yêu cầu khởi kiện của Công ty H. Xét thấy, Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Bị đơn trả lại phần đất 3.054m² tại địa chỉ Khu công nghiệp P, huyện C, thành phố Hà Nội thì căn cứ Điều 40, khoản 1, điểm i của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Về yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố thỏa thuận tại mục 3.2 Điều 3 Biên bản thanh lý hợp đồng số 90 là vô hiệu.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo Hợp đồng liên doanh số 01-HĐ/LD/1999 giữa Công ty H và Công ty V ký kết ngày 18/11/1999 thì Công ty V góp 3.410.000.000 đồng bằng tiền mặt, bao gồm đầu tư cải tạo nhà xưởng hiện có tại Trạm mây tre đan Chương Mỹ, xây dựng mới các hạng mục công trình, nhập máy móc thiết bị, phương tiện vận chuyển; Công ty H góp 592.000.000 đồng bằng giá trị nhà xưởng hiện có của Trạm C để thành lập nên Công ty Công ty Dầu mỡ V.

Nguồn gốc nhà xưởng được Công ty H đưa vào sử dụng khi liên doanh với Công ty V thuộc quyền sử dụng của Công ty H đã được UBND tỉnh

Hà Sơn Bình giao cho theo Quyết định số 123-QĐ/UB ngày 14/5/1987 cho Xí nghiệp Mây đan Xuất khẩu C.

Công ty H khẳng định chỉ góp vốn liên doanh bằng nhà xưởng, không góp vốn bằng quyền sử dụng đất, điều này cũng được phía Bị đơn thừa nhận tại tất cả các buổi làm việc tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm và cũng được thể hiện rõ trong Công văn số 20/CV-NNK ngày 18/11/1999 Công ty H gửi UBND tỉnh Hà Tây và Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Hà Tây (được Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cung cấp cho Tòa án).

Trong thời gian thực hiện dự án của Công ty Dầu mỡ V, ngày 29/11/2007 UBND tỉnh Hà Tây đã chuyển diện tích đất của Công ty H được giao trước sang hình thức cho thuê đất trả tiền hàng năm cho Công ty H (Quyết định số 2241/QĐ-UBND) bao gồm toàn bộ diện tích đất Công ty H bàn giao cho Công ty Dầu mỡ V.

Khi tiến hành ký kết Biên bản thanh lý hợp đồng số 90 ngày 01/10/2012 và chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh, Công ty H và Công ty V không định giá chi tiết từng tài sản của Công ty Dầu mỡ V nhưng đã thỏa thuận phân chia tài sản theo Điều 3 Biên bản thanh lý số 90. Tại mục 3.2 các bên đã thỏa thuận: *Công ty CP XNK H nhất trí chuyển lại quyền thuê đất trong phạm vi 33,3m tính từ tường rào giáp ranh với Công ty TNHH G (theo bản vẽ đính kèm) cho Công ty TNHH V để Công ty TNHH V có thể tiếp tục khai thác tài sản được chia lại trong đó có một phần là tài sản gắn liền với đất.*

Trong thời gian chờ đợi sang tên đơn vị thuê đất từ Công ty CP XNK H sang Công ty TNHH V cho phần đất nêu trên, Công ty TNHH V có trách nhiệm thanh toán cho Công ty XNK H tất cả các khoản tiền nghĩa vụ với Nhà nước (như tiền thuê đất, thuế đất...) tương ứng với phần đất này”.

Kể từ thời điểm ký biên bản thanh lý hợp đồng, Công ty V đã quản lý và sử dụng toàn bộ phần diện tích 3.054m²

Tại Tòa án các cấp, Công ty V cho rằng việc phân chia tài sản khi thanh lý như trên là theo hình thức trọn gói, hai bên không định giá chi tiết từng tài sản; 85% giá trị tài sản tại thời điểm Công ty Dầu mỡ V giải thể Công ty V nhận là

bao gồm cả quyền thuê phần diện tích đã được thỏa thuận tại mục 3.2 Điều 3 nói trên và Thỏa thuận này đúng với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 111 Luật Đất đai năm 2003 và khoản 2 Điều 4 Hợp đồng thuê đất số 203 giữa bên cho thuê là UBND tỉnh Hà Tây, bên thuê là Công ty H. Vì vậy, công ty V có quyền sử dụng phần diện tích đất được chuyển lại (đo thực tế là 3.054m²).

Tuy nhiên, căn cứ theo Luật đất đai 2003 (Đã sửa đổi bổ sung năm 2009), Công ty H chỉ được quyền góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất, không có quyền chuyển lại quyền thuê đất cho Công ty V. Việc 2 Công ty tự ý thỏa thuận tại Điều 3 Biên bản thanh lý Hợp đồng số 90 đã vi phạm đoạn 1 khoản 2 Điều 4 Hợp đồng thuê đất số 203 giữa bên cho thuê là UBND tỉnh Hà Tây, bên thuê là Công ty H “*Trong thời gian thực hiện Hợp đồng, Bên thuê đất không được chuyển quyền sử dụng đất thuê...*”.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 672169 ngày 18/12/2007 do UBND tỉnh Hà Tây cấp cho Công ty H: 11.588,7m² (đã bao gồm phần diện tích 3.054m²). Như vậy việc chuyển lại quyền thuê đất của Công ty H cho Công ty V đã vi phạm các Điều 15, 107, 111 Luật Đất đai năm 2003 và khoản 2 Điều 4 Hợp đồng thuê đất số 203. Cấp sơ thẩm xác định thỏa thuận tại mục 3.2 Điều 3 Biên bản thanh lý hợp đồng số 90 ngày 01/10/2012 giữa Công ty H và Công ty V vô hiệu; buộc Công ty V phải trả lại cho Công ty H phần diện tích 3.054m² là có căn cứ.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/9/2018 của TAND Chương Mỹ đã xác định tại phần diện tích hiện đang tranh chấp, Công ty V xây dựng nhà tạm cho công nhân ở, nhà bảo vệ, khu vệ sinh, bể nước, khu tiểu cảnh). Công ty V sử dụng một phần đất (913m²) làm đường đi để đi vào Xưởng sản xuất của công ty V. Cấp sơ thẩm đã xác định đây không phải là lối đi duy nhất để đi vào khu đất bên trong của công ty V, đi vào thửa đất của Công ty V có lối đi riêng khác.

Công ty V và Công ty H đều thừa nhận khi thanh lý tài sản liên doanh, các bên không định giá chi tiết giá trị từng tài sản của mỗi bên nhận về là bao nhiêu, không định giá giá trị quyền thuê đất đối với phần diện tích đất (đo thực tế

3.054m²) mà Công ty V được chuyển lại quyền thuê là bao nhiêu, các bên cũng xác nhận không tranh chấp gì về việc phân chia tài sản trên đất, nên không có căn cứ để xác định thiệt hại do hậu quả giao dịch vô hiệu.

Công ty V phải có trách nhiệm bàn giao trả lại phần diện tích 3.054m² cho Công ty H là đúng pháp luật.

Đối với các tài sản trên đất: Tại đơn khởi kiện, Công ty H yêu cầu Công ty V phải tự tháo dỡ, di chuyển trang thiết bị, nhà xưởng, tài sản trên đất để trả lại diện tích mà Công ty V đang sử dụng cho Công ty H do các hai bên đương sự không thống nhất được việc giải quyết tài sản trên đất, nên yêu cầu khởi kiện này của Công ty H cũng có cơ sở chấp nhận.

Án sơ thẩm nhận định Công ty H phải có trách nhiệm thanh toán giá trị toàn bộ các tài sản gắn liền trên phần diện tích đất 3.054m² cho công ty V ***(số tiền 205.420.402đ) và có quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên (mục 2 Phần quyết định bản án) là không phù hợp với yêu cầu khởi kiện, cần sửa về cách tuyên án.***

Ngoài ra, Công ty H còn yêu cầu Công ty V phải hoàn trả cho Công ty H số tiền thuê đất, tiền thuế sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, mà Công ty H đã nộp thay cho công ty V đối với phần diện tích 3.054m² Công ty V đang sử dụng từ 01/10/2012 đến hết tháng 10/2018, gồm: Tiền thuê đất 188.694.000 đồng; Tiền thuế đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp 15.498.199 đồng. Tổng 204.192.199 đồng:

HĐXX thấy rằng: Các tài liệu do công ty H xuất trình phù hợp với lời xác nhận của Công ty V thì từ ngày 01/10/2012 đến 01/10/2018, Công ty H trực tiếp thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước (đóng thuế sử dụng đất và tiền thuê đất) đối với diện tích 3.054m² Công ty V đang sử dụng.

Do vậy, cấp sơ thẩm buộc công ty V phải hoàn trả cho Công ty H tiền thuê đất hàng năm (từ năm 2012 đến hết tháng 10/2018) và tiền sử dụng đất phi nông nghiệp từ năm 2013 đến hết tháng 10/2018 tổng cộng 191.287.000 đồng là có căn cứ.

Tại Đơn kháng cáo, Công ty V yêu cầu Công ty H hoàn trả số tiền 385.374.521đ là tiền giải phóng mặt bằng làm đường gom khu công nghiệp P mà Công ty H đã nhận. Công ty V cũng cho rằng việc Công ty không thanh

toán trả cho Công ty H các khoản tiền thuế đất và tiền thuê đất đã nộp thay là do Công ty H đã nhận số tiền đền bù giải phóng mặt bằng, đây là số tiền Công ty V phải được nhận khi Nhà nước bồi thường do thu hồi đất.

Xét thấy: Yêu cầu này chỉ được Công ty V đưa ra tại phiên tòa sơ thẩm ngày 30/10/2018, sau khi Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên Tòa án Cấp sơ thẩm căn cứ khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không xem xét yêu cầu này trong vụ án là đúng quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn cho rằng do mình không hiểu biết pháp luật và thẩm phán cấp sơ thẩm có lỗi khi không phổ biến để Bị đơn thực hiện quyền phản tố. Tuy nhiên tại Biên bản lấy lời khai ngày 15/10/2018 của Tòa án cấp sơ thẩm Bị đơn đã khẳng định không có yêu cầu phản tố đối với số tiền Nhà nước bồi thường khi giải phóng mặt bằng (BL 139-140) nên kháng cáo về nội dung này của Bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Bản án sơ thẩm nhận định để Công ty V có quyền khởi kiện đối với số tiền 385.374.521đ bằng một vụ án khác khi có đủ căn cứ xác định Công ty H còn nợ số tiền trên là hợp lý.

Bản án sơ thẩm tuyên có phần chưa chính xác nên HĐXX sẽ sửa về cách tuyên. Bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm đối do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Từ những nhận định trên:

Áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Xử:

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 18/2018/KDTM-ST ngày 30/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội về cách tuyên.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu H về việc tuyên bố tại Mục 3.2 Điều 3 của Biên bản thanh lý hợp đồng số 90-TLHĐLD ngày 01/10/2012 giữa Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu H và Công ty TNHH V vô hiệu.

- Công ty TNHH V phải trả lại Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu H diện tích đất 3.054m² đất thuộc Giấy chứng nhận quyền số AK 672169 ngày 18/12/2007 do UBND tỉnh Hà Tây cấp cho Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu H thuê trả tiền hàng năm, tại địa chỉ khu Công nghiệp P, huyện C, thành phố Hà Nội (Có sơ đồ đất kèm theo).

2. Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu H được sở hữu toàn bộ các công trình xây dựng, các vật kiến trúc, tường rào, bể nước...cây cối lâu niên trên diện tích 3.054m² và phải thanh toán trả Công ty TNHH V giá trị tài sản xây dựng, cải tạo trên đất là 205.420.402đ. Công ty TNHH V được phép tháo dỡ phần công điện (Cổng đầy) do Công ty làm. Trường hợp Công ty V không tự tháo dỡ thì phải thanh toán trả Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu H số tiền thuê tháo dỡ cổng nêu trên.

3. Công ty TNHH V phải thanh toán trả Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu H 174.181.836đ thuê đất từ năm 2012 đến hết tháng 10/2018 và 17.104.483đ tiền thuê sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp từ năm 2013 đến hết tháng 10/2018, tổng cộng: 191.286.679đ, làm tròn 191.287.000đ.

Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm (30/10/2018), Công ty TNHH V còn tiếp tục phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính do Nhà nước quy định đối với diện tích 3.054m² đất chưa bàn giao trả Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu H.

Từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất đối với khoản tiền chưa thanh toán theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chưa thanh toán.

Công ty TNHH V phải chịu 9.864.000đ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và 2.000.000đ án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Công ty đã nộp tạm ứng 2.000.000đ theo BL số 003634 ngày 09/11/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, nay còn phải nộp tiếp 9.864.000đ.

Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu H phải chịu 10.916.000đ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, Công ty đã nộp tạm ứng 10.000.000đ theo các BL

003533 và BL 003613 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, nay còn phải nộp tiếp 916.000đ.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự
- VKSNDTP Hà Nội
- TAND huyện Chương Mỹ
- Chi cục THA huyện Chương Mỹ
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thúy Hạnh