TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2020/KDTM - PT
Ngày: 15 – 5– 20120
V/v *Tranh chấp hợp đồng thuê lại đất*.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Hiếu;

Các Thẩm phán: Ông Vũ Việt Dũng;

Ông Trần Hoài Sơn

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Bùi Duy Đức

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:*** Bà Đặng Ngọc Hoài Linh - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 15 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh, thương mại số: 07/2020/TLPT – KDTM ngày 21 tháng 01 năm 2020 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng thuê lại đất*".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 12/2019/KDTM-ST ngày 17 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 07/2020/QĐPT – KDTM ngày 10 tháng 02 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 05/2020/QĐPT – KDTM ngày 28 tháng 02 năm 2020, các Thông báo số 86/TA – TA ngày 11 tháng 03 năm 2020 và Thông báo số 93/TA – Ta ngày 02 tháng 4 năm 2020 về việc hoãn phiên tòa xét xử vụ án kinh doanh thương mại; Thông báo số 281/TB – TA ngày 23 tháng 4 năm 2020 về việc tiếp tục tiến hành phiên tòa, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty P.

Địa chỉ: đường N, quận H, TP. Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thu H, sinh năm: 1974, địa chỉ: đường P, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng, chức vụ: Phó Giám đốc, là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số: 15/GUQ-CTY ngày 20/2/2020). Có mặt

2. *Bị đơn:* Công ty TNHH MTV T.

Địa chỉ: , Khu Công nghiệp H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Đình A, sinh năm: 1968, chức vụ: Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật của Công ty. Có mặt

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

3.1. NLQ1.

Địa chỉ: Khu công nghiệp T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn B, sinh năm: 1976, chức vụ: Chánh văn phòng, địa chỉ: đường N, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng, là người đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền số 12/UQ-DNY/2019 ngày 01/8/2019).

3.2. NLQ2.

Trụ sở: phố H, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội. Địa chỉ chi nhánh: phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

3.3. NLQ3.

Trụ sở: đường T, phường M, quận N, thành phố Hà Nội. Địa chỉ chi nhánh: đường H, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

4. Người kháng cáo: Công ty TNHH MTV T, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 27/5/2019, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện hợp pháp nguyên đơn - Công ty P trình bày:*

Công ty P là chủ đầu tư Khu công nghiệp H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 09/12/2004, Công ty P có ký kết Hợp đồng thuê lại đất số 46/2004/HĐTLĐ với Công ty T Co là Công ty con Tổng công ty M. Đến ngày 13/12/2006 Bộ Xây dựng (cơ quan chủ quản của Tổng công ty M) thống nhất chuyển giao Công ty T Co cho Tập đoàn C, theo Công văn số 2697/BXD-TCCB của Bộ Xây dựng. Ngày 29/12/2006 Tập đoàn C đã có Quyết định số 1637/QĐ-CNT-TCCB-LĐ v/v tiếp nhận Công ty T Co về làm đơn vị thành viên Tập đoàn C. Tổng công ty M có Quyết định số 34/QĐTCT-HĐQT ngày 08/03/2007 v/v

chuyển giao Công ty T Co cho Tập đoàn C quản lý. Hai bên đã lập biên bản bàn giao và tiếp nhận Công ty T Co ngày 15/3/2007. Sau khi nhận chuyển giao, Công ty T Co đổi tên thành Công ty T Vi và hiện nay đổi thành Công ty TNHH MTV T.

Theo Hợp đồng thuê lại đất số 46/2004/HĐTLĐ ngày 09/12/2004 thì phương thức thanh toán trả từng năm, thời hạn thuê lại đất 40 năm kể từ ngày 01/9/2004, (diện tích được xác định lại theo Bản án số 04/2019/KDTM - ST ngày 03/5/2019 của Tòa án Nhân dân quận Liên Chiểu là 43.673,1m^2). Trong quá trình thực hiện hợp đồng, các bên tham gia phải chịu sự điều chỉnh về mặt nội dung cũng như chính sách của UBND thành phố Đà Nẵng. Tuy nhiên, kể từ ngày thuê lại đất đến nay Công ty TNHH MTV T chưa một lần nào thanh toán tiền thuê lại đất và sử dụng hạ tầng cho Công ty P.

Ngày 11/01/2018, Công ty P có Thông báo số 29/TB-CTY v/v đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê lại đất số 46/2004/HĐTLĐ ngày 09/12/2004 đối với Công ty T Co nay là Công ty TNHH MTV T. Ngày 31/01/2018, Công ty P đã có đơn khởi kiện gửi Tòa án Nhân dân quận Liên Chiểu yêu cầu đòi nợ tiền thuê lại đất, sử dụng hạ tầng và tiền chậm nộp theo Hợp đồng thuê lại đất số 46 và đã được giải quyết tại Bản án số 04/2019/KDTM – ST ngày 03/5/2019 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng có hiệu lực pháp luật. Do Công ty TNHH MTV T không tiếp tục trả tiền thuê đất và không chấp hành trả lại đất cho Công ty P nên Công ty P yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê lại đất số 46/2004/HĐTLĐ ngày 09/12/2004 được ký kết giữa Công ty P với Công ty T Co (nay là Công ty TNHH MTV T).

- Buộc Công ty TNHH MTV T phải bàn giao quyền sử dụng đất thuê lại đối với diện tích 43.673,1m^2 tại KCN H, quận L, thành phố Đà Nẵng cho Công ty P. Đối với tài sản trên đất do Công ty TNHH MTV T tạo lập trong thời gian thuê lại đất, không thuộc trách nhiệm của Công ty P theo Hợp đồng thuê lại đất đã ký.

- Buộc Công ty TNHH MTV T phải thanh toán tiền thuê lại đất và sử dụng hạ tầng phát sinh từ ngày 01/01/2018 đến ngày 17/12/2019, tiền chậm nộp tính đến ngày 17/12/2019 (khoản tiền phát sinh sau Bản án số 04/2019/KDTM-ST ngày 03/5/2019 của Tòa án Nhân dân quận Liên Chiểu) với số tiền là: 3.411.704.495 đồng (trong đó, tiền gốc từ ngày 01/01/2018 tính đến ngày

17/12/2019 là: 2.657.966.801 đồng, tiền chậm nộp tính đến ngày 17/12/2019 là: 753.737.694 đồng).

Công ty P sẽ tiếp tục tính tiền thuê lại đất, sử dụng hạ tầng phát sinh từ ngày 18/12/2019 cho đến thời điểm Công ty TNHH MTV T trả lại đất cho Công ty P.

Yêu cầu NLQ2 và NLQ3 phải di dời trạm phát sóng đặt tại KCN H trả lại Quyền sử dụng đất cho Công ty P.

** Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, đại diện hợp pháp bị đơn - Công ty TNHH MTV T trình bày:*

Công ty TNHH MTV T (sau đây gọi tắt là Công ty TNHH MTV T) là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước do Tổng công ty C làm chủ sở hữu, hiện đang kế thừa hợp đồng thuê lại đất số 46/2004/HĐTLĐ ký ngày 09/12/2004 với Công ty P. Tiền thân của Công ty TNHH MTV T là Nhà máy T được thành lập theo quyết định số 2631/Đ-UB ngày 23/11/1978 của UBND tỉnh Quảng Nam – Đà Nẵng; thành lập lại theo quyết định số 3301/QĐ-UB ngày 27/11/1992 của UBND tỉnh Quảng Nam – Đà Nẵng. Ngày 22/3/2004, Công ty T chuyển giao sang Tổng công ty M và đổi tên thành Công ty T Co theo quyết định số 471/QĐ-BXD. Ngày 10/5/2007, Công ty T lại chuyển giao sang Tập đoàn C và đổi tên thành Công ty T Vi.

Qua nhiều thời kỳ, việc chuyển giao và tiếp nhận nhiều lần đã để lại vô vàn khó khăn cho doanh nghiệp. Nhưng Công ty TNHH MTV T vẫn tập trung phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh, triển khai nhiều dự án như sản xuất sản phẩm sau kính, viên nén gỗ Đông Dương...tạo nhiều công ăn việc làm cho người lao động, tạo thu nhập, hoàn thành tốt nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

Theo Quyết định 1224/QĐ-TTg ngày 26/7/2013 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt Đề án tiếp tục tái cơ cấu Tập đoàn C, Bộ giao thông vận tải ban hành văn bản số 10581/BGTVT-QLDN ngày 04/10/2013, trong đó Công ty TNHH MTV T thuộc diện tái cơ cấu theo hình thức cổ phần hóa doanh nghiệp và đã thực hiện cổ phần hóa được hơn 1/3 chặng đường.

Tuy nhiên đến năm 2012, Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố đã ban hành Quyết định 02/QĐ-CCTHA cưỡng chế kê biên, xử lý toàn bộ tài sản của Công ty TNHH MTV T để thi hành một bản án mà đáng lưu ý Công ty TNHH MTV T không phải đối tượng thi hành án. Quá trình giải quyết thi hành án không đúng đối tượng, cùng với thủ tục kê biên, xử lý tài sản kéo dài,

làm các dự án của doanh nghiệp không thể triển khai, hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty bị đình trệ, công ăn việc làm của người lao động bị ảnh hưởng nặng nề - đây chính là nguyên nhân khiến tình hình sản xuất đình đốn, hiệu quả kinh doanh giảm sút, thua lỗ nhiều năm, doanh nghiệp không có thu nhập để thanh toán hợp đồng thuê lại đất, dẫn đến Công ty T phải nợ tiền thuê lại đất, tiền sử dụng hạ tầng đối với Công ty P. Đồng thời trong thời gian thi hành án toàn bộ nhà xưởng, tài sản, thiết bị...bị cưỡng chế, kê biên, đất thuê và cơ sở hạ tầng của Công ty P hầu như chỉ được sử dụng ở mức tối thiểu, doanh nghiệp chỉ hoạt động cầm chừng, cố gắng đảm bảo đời sống cơ bản cho người lao động. Đây là sự kiện bất khả kháng do khách quan, ngoài mong muốn của doanh nghiệp. Công ty TNHH MTV T đã nhiều lần báo cáo Bộ giao thông vận tải, UBND thành phố Đà Nẵng, Ban quản lý các KCN và Chế xuất Đà Nẵng, Công ty P quan tâm xem xét hoàn cảnh thực tế sản xuất của Công ty TNHH MTV T từ 2012 đến nay để hỗ trợ, tạo điều kiện để doanh nghiệp sớm khôi phục sản xuất và thực hiện nghĩa vụ với Công ty P. Tuy nhiên, không một cơ quan ban ngành nào có trách nhiệm đối với những việc làm đã gây ra, dồn ép Công ty TNHH MTV T vào con đường khốn đốn.

Từ ngày 01/9/2017 đến ngày 22/11/2017, Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng đã hoàn thành việc bán đấu giá toàn bộ tài sản của Công ty TNHH MTV T cho Công ty TNHH Phát triển Đ và đã tiến hành tháo dỡ, di dời máy móc thiết bị, vật tư, công cụ dụng cụ....ra khỏi Công ty TNHH MTV T. Riêng đối với phần nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì không di dời còn lại trên đất đến thời điểm hiện tại. Bên cạnh đó, UBND thành phố Đà Nẵng ban hành văn bản 8353/UBND-KT ngày 20/10/2017 thu hồi khu đất Công ty TNHH MTV T đang thuê tại Khu công nghiệp Hòa Khánh để bố trí cho Tổng cục cảnh sát – Bộ Công an để xây dựng hệ thống kho bãi của Cục cảnh sát phòng chống tội phạm buôn lậu.

Tiếp đến, ngày 11/01/2018, Công ty P ra thông báo số 29/TB-CTY về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê lại đất số 46/2004/HĐTLĐ ngày 09/12/2004 đối với Công ty tại KCN H.

Như vậy, trong suốt quá trình từ khi thi hành án năm 2012 cho đến bây giờ, mọi hoạt động của Công ty TNHH MTV T hầu như tê liệt hoàn toàn bởi sự ngăn cản của các văn bản nêu trên. Đặc biệt từ khi công ty 379 mua đấu giá tài sản, tiếp quản khu đất và lập chốt cảnh vệ canh giữ. Vì thế, đáng lý ra Công ty

379 mới là đơn vị phải chịu thanh toán tiền thuê lại đất, tiền sử dụng hạ tầng đối với Công ty P từ ngày 22/11/2017 cho đến nay.

Ý kiến của Công ty TNHH MTV T về việc Công ty P khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê lại đất và thu hồi đất, đòi nợ thuê lại đất, sử dụng hạ tầng và tiền chậm nộp:

Tuy Bản án số 04/2019/KDTM-ST ngày 03/5/2019 của TAND quận Liên Chiểu có hiệu lực thi hành buộc Công ty TNHH MTV T phải thanh toán tiền thuê lại đất, tiền sử dụng hạ tầng và tiền chậm nộp cho Công ty P số tiền là 13.081.251.608 đồng, nhưng có một số điểm chưa thật sự phù hợp với diễn biến thực tế mà pháp luật đã quy định song Công ty TNHH MTV T vẫn tuân thủ chấp hành các quy định pháp luật và xin được trình bày thêm như sau:

Căn cứ quy định tại Luật đất đai 2013, Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai, Nghị định 45/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định 46/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định 123/2017/NĐ-Cp sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Công ty P đã chưa thực hiện bồi thường chi phí đầu tư san lấp, tạo mặt bằng đối với doanh nghiệp có sẵn trước khi thành lập KCN Hòa Khánh nhưng đã áp đặt chuyển từ thuê đất sang thuê lại đất (hai khung pháp lý riêng biệt), cụ thể:

Công ty TNHH MTV T là doanh nghiệp có sẵn (1978) từ trước khi thành lập KCN Hòa Khánh (1996). Theo quy định xuyên suốt của Luật đất đai trước đó và các Nghị định hướng dẫn thi hành của Chính phủ thì khi thành lập KCN, việc chuyển thuê đất của các doanh nghiệp có sẵn sang thuê lại đất có lộ trình rõ ràng và phải bồi thường các chi phí đầu tư vào đất trước đó của doanh nghiệp. Chỉ khi nào hoàn thành việc bồi thường – hoàn trả đủ chi phí cho chủ đầu tư sản xuất, lúc bấy giờ Công ty P mới đủ cơ sở pháp lý ký lại chuyển từ Hợp đồng thuê đất sang Hợp đồng thuê lại đất.

Theo khoản 8 Điều 3 Nghị định 123/2017/NĐ-CP: "Trường hợp nhà đầu tư đã chi trả tiền đền bù, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (bao gồm cả trường hợp tự thỏa thuận bồi thường hoặc tự nhận chuyển nhượng) theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và được Nhà nước cho thuê đất sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được trừ số tiền bồi thường về đất, hỗ trợ về đất theo phương án đã được cơ quan

nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc giá trị quyền sử dụng đất theo mục đích đất nhận chuyển nhượng hợp pháp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và phê duyệt (đối với trường hợp tự thỏa thuận bồi thường, tự nhận chuyển nhượng) tại thời điểm tự thỏa thuận, tự nhận chuyển nhượng (phân bổ cho thời gian thuê đất còn lại tương ứng với phần diện tích có thu tiền thuê đất và chưa được hạch toán vào chi phí sản xuất kinh doanh) vào tiền thuê đất phải nộp và không vượt quá số tiền thuê đất phải nộp. Số tiền được trừ vào tiền thuê phải nộp được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm."

Nhưng thực tế Công ty P đã áp đặt, không thực hiện đầy đủ công đoạn bồi thường mà cứ mặc nhiên lập hợp đồng cho thuê lại đất (cho thuê lại đất trên mặt bằng mà Công ty TNHH MTV T đã chi phí đầu tư tạo ra trước đó).

Theo quy định của pháp luật thì thực chất Công ty P còn nợ (chiếm dụng) tiền bồi thường của Công ty TNHH MTV T.

Ngoài vấn đề nêu trên, khi chuyển chủ đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Liên Chiểu sang cho Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng (Công ty SDN), UBND thành phố đã có văn bản chỉ đạo: Giữ nguyên, không điều chỉnh giá đất đối với doanh nghiệp có sẵn, tuy nhiên hiện nay Công ty SDN yêu cầu điều chỉnh giá mới thì các doanh nghiệp có sẵn tại KCN Liên Chiểu khiếu kiện không chấp nhận thực hiện giá thuê đất mới. KCN Hòa Khánh hiện nay được tách ra từ KCN Liên Chiểu – Hòa Khánh và Công ty TNHH MTV T cũng là doanh nghiệp có sẵn cùng thời kỳ các doanh nghiệp đó, cùng được sự lãnh đạo của UBND thành phố Đà Nẵng trên một địa bàn nên không thể có hai chính sách khác biệt được. Và ngay tại KCN Hòa Khánh, DNTN Văn Chi là doanh nghiệp có sẵn (sau thời điểm của Công ty TNHH MTV T) nhưng cũng đang khiếu kiện về bồi thường tương tự như Công ty TNHH MTV T đã trình bày mà UBND thành phố Đà Nẵng, TAND quận Liên Chiểu đang xử lý vụ việc.

Như vậy có thể nói, do cách làm chưa thấu tình đạt lý, chưa phân định khung pháp lý rõ ràng cũng là do một phần trách nhiệm của Công ty P.

Thiết nghĩ, ngoài việc xử lý công nợ, tiền thuê đất, thuê lại đất của dự án đầu tư theo luật đất đai và bối cảnh phát triển dự án theo luật đầu tư, Công ty TNHH MTV T còn là tư cách pháp nhân, một doanh nghiệp hoạt động theo luật doanh nghiệp, luật đầu tư được luật pháp bảo hộ, có đăng ký kinh doanh địa điểm, trụ sở đảm bảo các yêu cầu nghĩa vụ với nhà nước và những quyền lợi hợp pháp được nhà nước công nhận bảo hộ. Tuy còn những tồn đọng về công nợ nói

trên (nhưng cũng chỉ là khía cạnh công nợ tiền thuê lại đất), điều này không có nghĩa là dự án và Công ty TNHH MTV T dừng hoạt động. Chúng tôi xin trình bày rõ và bảo lưu nguyên tắc trước pháp luật: Công ty TNHH MTV T được quyền thuê đất, thuê lại đất theo đời dự án đầu tư và trả tiền hàng năm, chứ không phải cho thuê đất hàng năm, nên việc xử lý đất đai phải tuân thủ theo quy định luật đất đai, luật đầu tư, luật doanh nghiệp.Vì vậy, việc Công ty P khởi kiện thu hồi đất là không đúng theo quy định Luật đầu tư.

Công ty TNHH MTV T yêu cầu Công ty P bồi hoàn trả phần chi phí san lấp, tạo dựng mặt bằng theo quy định như các trường hợp doanh nghiệp có sẵn trước khi thành lập KCN Hòa Khánh và KCN Liên Chiểu với số tiền 5.921.431.806 đồng.

Đối với NLQ1 mua lại tài sản của Công ty 379 và chiếm dụng đất của Công ty TNHH MTV T thuê của Công ty P từ ngày 31/7/2019 tạm tính đến ngày 21/11/2019 là 313.728.406 đồng, tiền sử dụng hạ tầng 109.122.923 đồng = 422.851.329 đồng.

Tiền lãi thuê lại đất từ 31/7/2019 tạm tính đến ngày 21/11/2019 là 10.729.511 đồng, lãi sử dụng hạ tầng là 3.732.003 đồng = 14.461.514 đồng.

Tổng cộng: 437.312.843 đồng. Tạm tính 64% = 279.880.219 đồng.

Yêu cầu NLQ1 phải trả lại cho Công ty TNHH MTV T số tiền 279.880.219 đồng.

** Trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm:*

Đại diện hợp pháp của Công ty cổ phần thép Dana trình bày: NLQ1 (gọi tắt là NLQ1) không có chiếm dụng mặt bằng mà Công ty TNHH MTV T thuê của Công ty P mà NLQ1 mua lại tài sản của Công ty 379. Lý do những nhà kho, nhà xưởng mua lại của Công ty 379 tại thời điểm nhận tài sản thì có khoảng 11 đơn vị đang hoạt động, chưa chịu bàn giao mặt bằng do đã thuê lại mặt bằng của Công ty TNHH MTV T, nên không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH MTV T về việc yêu cầu NLQ1 phải trả lại số tiền chiếm dụng đất tạm tính 64% = 279.880.219 đồng.

Đại diện hợp pháp của NLQ3 trình bày tại phiên tòa sơ thẩm: Hiện tại trạm phát sóng Viễn thông của Viettel đang đặt tại đường số 3 khu công nghiệp Hòa Khánh đang phục vụ thông tin liên lạc dân sự cũng như phục vụ thông tin

mạng A2 của Bộ quốc phòng cho khu vực KCN Hòa Khánh, đây cũng là khu vực quan trọng về dân sinh cũng như an ninh xã hội. Đến nay vẫn chưa có vị trí đảm bảo để di dời, vì vậy Viettel xin giữ lại vị trí đặt trạm phát sóng, trường hợp Công ty P không đồng ý thì Viettel đề nghị xin được gia hạn đến hết ngày 30/12/2019.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm NLQ2 không có ý kiến đối với khởi kiện của Công ty P.

* Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty P, buộc Công ty TNHH MTV T trả lại diện tích đất 43.673,1m^2 tại đường số 3 khu công nghiệp Hòa Khánh quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng cho Công ty P và phải thanh toán tiền thuê lại đất và sử dụng hạ tầng phát sinh từ ngày 01/01/2018 đến ngày 17/12/2019 số tiền 3.411.704.495 đồng (trong đó, tiền gốc từ ngày 01/01/2018 tính đến ngày 17/12/2019 là: 2.657.966.801 đồng, tiền chậm nộp tính đến ngày 17/12/2019 là: 753.737.694 đồng). NLQ2 và NLQ3 đặt trạm phát sóng tại KCN H phải di dời trả lại Quyền sử dụng đất cho Công ty P. Đối với NLQ1 mua lại tài sản của Công ty 379, hiện đã di dời và Công ty P không có yêu cầu gì đối với NLQ1 nên không đề cập đến. Đối với yêu cầu của Công ty T Miền Trung về việc buộc Công ty P bồi hoàn trả phần chi phí san lấp, tạo dựng mặt bằng theo quy định với số tiền 5.921.431.806 đồng, Tòa án đã có thông báo cho Công ty T Miền Trung nộp tiền về việc yêu cầu phản tố nhưng Công ty T Miền Trung không nộp, vì vậy đề nghị HĐXX không xem xét trong vụ án này. Về yêu cầu NLQ1 phải trả lại cho Công ty TNHH MTV T số tiền chiếm dụng đất tạm tính 64% là 279.880.219 đồng do NLQ1 mua lại tài sản của Công ty 379 và chiếm dụng đất của Công ty TNHH MTV T thuê của Công ty P từ ngày 31/7/2019 tạm tính đến ngày 21/11/2019 thì do quan hệ pháp luật Tòa án đang thụ lý giải quyết theo yêu cầu khởi kiện của Công ty P về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê lại đất" đối với Công ty TNHH MTV T nên không giải quyết trong vụ án này, Công ty TNHH MTV T có tranh chấp và có đơn yêu cầu thì Tòa án sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

** Với nội dung vụ án như trên, Bản án số: 12/2019/KDTM-ST ngày 17/12/2019 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:*

Căn cứ vào:

- Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 703, 709, 713, 714 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Điều 306 Luật Thương mại;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty P đối với Công ty TNHH MTV T.

Xử:

1.Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê lại đất số 46/2004/HĐTLĐ ngày 09/12/2004 ký kết giữa Công ty P với Công ty T Co, nay là Công ty TNHH MTV T.

Buộc Công ty TNHH MTV T có nghĩa vụ trả lại toàn bộ diện tích đất 43.671,1^{m2} cho Công ty P.

2. Buộc Công ty TNHH MTV T phải trả cho Công ty P số tiền 3.411.704.495 đồng (trong đó, tiền gốc từ ngày 01/01/2018 đến ngày 17/12/2019 là: 2.657.966.801 đồng, tiền chậm nộp tính đến ngày 17/12/2019 là: 753.737.694 đồng) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 18/12/2019 cho đến thời điểm Công ty TNHH MTV T trả lại đất cho Công ty P theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Buộc NLQ2 và NLQ3 đặt trạm phát sóng tại KCN H phải di dời trả lại Quyền sử dụng đất cho Công ty P.

4. Về án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty TNHH MTV T phải chịu là: 100.234.089 đồng (Một trăm triệu hai trăm ba mươi bốn ngàn không trăm tám mươi chín đồng).

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

* Sau khi xét xử sở thẩm, Công ty TNHH MTV T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết những vấn đề sau:

1. Yêu cầu Công ty P thanh toán số tiền bồi thường chi phí san lấp, tạo dựng mặt bằng đối với doanh nghiệp có sẵn trước khi thành lập Khu công nghiệp với số tiền 5.921.431.806 đồng.

2. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận giải quyết đề nghị của Công ty TNHH MTV T về việc yêu cầu NLQ1 thanh toán tiền chiếm dụng đất là không

hợp lý. Yêu cầu NLQ1 thanh toán cho Công ty TNHH MTV T tiền chiếm dụng mặt bằng và tiền lãi phát sinh từ ngày 31/7/2019 đến ngày 17/12/2019 là 346.304.853 đồng.

3. Dòng đời dự án gắn liền với hợp đồng thuê lại đất nên khi chưa kết thúc dự án thì chưa thể chấm dứt hợp đồng thuê lại đất.

4. Căn cứ hợp đồng thuê lại đất số 46/2004/HĐTLĐ ngày 09/12/2004; Quyết định số 1637/QĐ-CNT-TCCB-LĐ ngày 29/12/2006 của Tập đoàn C; Quyết định số 34/QĐ-TCT-HĐQT ngày 08/3/2007 của Tổng công ty M thì Công ty TNHH MTV T không phải là chủ thể của hợp đồng thuê lại đất số 46/2004/HĐTLĐ ngày 09/12/2004.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn Công ty TNHH MTV T giữ nguyên kháng cáo; nguyên đơn Công ty P giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến kiểm sát tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết ở cấp phúc thẩm những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật TTDS.

Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH MTV T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về áp dụng pháp luật tố tụng

[1] Các đương sự gồm NLQ2, NLQ3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vắng mặt lần thứ hai. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục tiến hành phiên tòa và xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về việc thủ tục xử lý yêu cầu phản tố của Công ty TNHH MTV T về việc yêu cầu Tòa án buộc Công ty P thanh toán số tiền bồi thường chi phí san lấp, tạo dựng mặt bằng đối với doanh nghiệp có sẵn trước khi thành lập Khu công nghiệp với số tiền 5.921.431.806 đồng. Xét thấy, sau khi Tòa án sơ thẩm thông báo thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn đã có nhiều văn bản như

văn bản số 40 – DKN/TTMT ngày 21/6/2019, số 45/CV – TTMT ngày 04/7/2019, cũng như tại các phiên hòa giải, bị đơn có trình bày yêu cầu bồi thường chi phí đầu tư đối với doanh nghiệp có sẵn, nhưng chưa nêu giá trị tranh chấp cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích về quyền yêu cầu phản tố và nghĩa vụ cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh yêu cầu của mình là hợp pháp, có căn cứ. Đến ngày 05/9/2019, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Công ty P phải bồi thường chi phí đầu tư với số tiền 5.921.431.806 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã thông báo nộp tiền tạm ứng án phí nhưng Công ty TNHH MTV T không thực hiện. Như vậy, quyền phản tố của bị đơn đã được Tòa án cấp sơ thẩm đảm bảo. Tòa án sơ thẩm không thụ lý, giải quyết yêu cầu phản tố của Công ty TNHH MTV T là đúng quy định tại các điều 195, 196 và 202 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở xem xét đối với yêu cầu phản tố của Công ty TNHH MTV T đối với Công ty P.

[3] Công ty TNHH MTV T kháng cáo cho rằng việc Tòa án sơ thẩm không chấp nhận giải quyết đề nghị của Công ty TNHH MTV T về việc yêu cầu NLQ1 thanh toán tiền chiếm dụng đất là không hợp lý, đồng thời yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc NLQ1 thanh toán cho Công ty TNHH MTV T tiền chiếm dụng mặt bằng và tiền lãi phát sinh từ ngày 31/7/2019 đến ngày 17/12/2019 là 346.304.853 đồng. Hội đồng xét xử xát thấy, bị đơn có quyền phản tố đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập theo quy định tại khoản 1 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự; đồng thời yêu cầu phản tố đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập phải thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, trong vụ án này, NLQ1 không có yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn, bị đơn, đồng thời yêu cầu của Công ty TNHH MTV T không cùng quan hệ tranh chấp, không cần thiết phải giải quyết trong cùng một vụ án mới bảo đảm giải quyết chính xác, kéo dài thời gian tiến hành tố tụng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là phù hợp, đúng pháp luật.

Về áp dụng pháp luật nội dung:

[4] Công ty TNHH MTV T kháng cáo cho rằng, Công ty TNHH MTV T không phải là chủ thể của hợp đồng thuê lại đất số 46/2004/HĐTLĐ ngày 09/12/2004. Nội dung kháng cáo này của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ: theo các tài liệu, chứng cứ do chính bị đơn cung cấp thì tiền thân của Công ty T là Nhà máy T được thành lập theo Quyết định số 2631/Đ-UB ngày 23/11/1978 của UBND tỉnh Quảng Nam – Đà Nẵng; thành lập lại theo Quyết định số

3301/QĐ-UB ngày 27/11/1992 của UBND tỉnh Quảng Nam – Đà Nẵng. Ngày 22/3/2004, Công ty T chuyển giao sang Tổng công ty M và đổi tên thành Công ty T Co theo Quyết định số 471/QĐ-BXD. Vào thời điểm ký kết Hợp đồng thuê lại đất số 46, Công ty T Co là Công ty con Tổng công ty M.

[5] Ngày 13/12/2006, Bộ Xây dựng (cơ quan chủ quản của Tổng công ty M) thống nhất chuyển giao Công ty T Co cho Tập đoàn C, theo Công văn số 2697/BXD-TCCB của Bộ Xây dựng. Ngày 29/12/2006 Tập đoàn C đã có Quyết định số 1637/QĐ-CNT-TCCB-LĐ về việc tiếp nhận Công ty T Co về làm đơn vị thành viên Tập đoàn C. Tổng công ty M có Quyết định số 34/QĐTCT-HĐQT ngày 08/03/2007 về việc chuyển giao Công ty T Co cho Tập đoàn C quản lý. Hai bên đã lập biên bản bàn giao và tiếp nhận Công ty T Co ngày 15/3/2007. Từ đó Công ty T đổi tên thành Công ty T Vi, nay là Công ty TNHH MTV T. Công ty TNHH MTV T doanh nghiệp 100% vốn của chủ sở hữu là Tổng công ty C. Như vậy, Công ty T Co thực chất chỉ thay đổi về chủ sở hữu và thay đổi loại hình doanh nghiệp thành Công ty TNHH MTV T. Do đó, các quyền và nghĩa vụ được Công ty T Co xác lập trước đây đều được Công ty TNHH MTV T kế thừa nguyên trạng, trong đó có hợp đồng thuê lại đất số 46/2004/HĐTLĐ ký ngày 09/12/2004 với Công ty Phát triển và Khai thác hạ tầng KCN Đà Nẵng (Công ty P). Bị đơn cũng thừa nhận Công ty TNHH MTV T hiện đang kế thừa hợp đồng này. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn là Công ty TNHH MTV T là chính xác, đúng pháp luật.

[6] Công ty TNHH MTV T vi phạm thỏa thuận tại Điều 2.2 Hợp đồng số 46 về việc không trả tiền thuê lại đất, tiền sử dụng hạ tầng, tiền chậm nộp; đồng thời Công ty P đã có Thông báo số 29/TB-CTY ngày 11/01/2018 về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo đúng thỏa thuận tại Điều 5.2 Hợp đồng và quy định tại Điều 428 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấm dứt hợp đồng thuê lại đất số 46/2004/HĐTLĐ ngày 09/12/2004 ký kết giữa Công ty P với Công ty T Co, nay là Công ty TNHH MTV T, buộc Công ty TNHH MTV T có nghĩa vụ trả lại toàn bộ diện tích đất 43.671,1 m^2 cho Công ty P; Buộc Công ty TNHH MTV T phải trả cho Công ty P số tiền 3.411.704.495 đồng (trong đó, tiền gốc từ ngày 01/01/2018 đến ngày 17/12/2019 là: 2.657.966.801 đồng, tiền chậm nộp tính đến ngày 17/12/2019 là: 753.737.694 đồng) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 18/12/2019 cho đến thời điểm Công ty TNHH MTV T trả lại đất cho Công ty P theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 là có

căn cứ. Bị đơn cho rằng dự án chưa hết vòng đời, thời hạn thuê đất là 40 năm đến ngày 01/9/2044 nên không được chấm dứt Hợp đồng thuê đất, là không có căn cứ, không đúng với các thỏa thuận của Hợp đồng và quy định nêu trên của pháp luật.

[7] Tòa án cấp sơ thẩm buộc NLQ2 và NLQ3 đặt trạm phát sóng tại KCN H phải di dời trả lại quyền sử dụng đất cho Công ty P là chính xác, giải quyết được triệt để vụ án.

[8] Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH MTV T, giữ nguyên Bản án số: 12/2019/KDTM-ST ngày 17/12/2019 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

[9] Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH MTV T, giữ nguyên bản án sơ thẩm nên Công ty TNHH MTV T phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm là 2.000.000đ theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ- UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các điều 195, 196, 200, 202, 293 và khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 428 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/NQ- UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH MTV T; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 12/2019/KDTM-ST ngày 17/12/2019 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty P đối với Công ty TNHH MTV T.

2. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê lại đất số: 46/2004/HĐTLĐ ngày 09/12/2004 ký kết giữa Công ty P với Công ty T Co, nay là Công ty TNHH MTV T.

3. Buộc Công ty TNHH MTV T có nghĩa vụ trả lại toàn bộ diện tích đất thuê là 43.671,1m^2 theo Hợp đồng thuê lại đất số: 46/2004/HĐTLĐ ngày 09/12/2004 cho Công ty P.

4. Buộc Công ty TNHH MTV T phải trả cho Công ty P số tiền 3.411.704.495 đồng (trong đó, tiền gốc từ ngày 01/01/2018 đến ngày 17/12/2019 là: 2.657.966.801 đồng, tiền chậm nộp tính đến ngày 17/12/2019 là: 753.737.694 đồng) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 18/12/2019 cho đến thời điểm Công ty TNHH MTV T trả lại đất cho Công ty P theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

6. Buộc NLQ2 và NLQ3 đặt trạm phát sóng tại KCN H phải di dời trả lại Quyền sử dụng đất cho Công ty P.

7. Về Án phí kinh doanh thương mại:

7.1. Án phí sơ thẩm: Công ty TNHH MTV T phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 100.234.089 đồng (*Một trăm triệu hai trăm ba mươi bốn ngàn không trăm tám mươi chín đồng*).

7.2. Án phí phúc thẩm: Công ty TNHH MTV T phải chịu án phí phúc thẩm là 2.000.000đ, được khấu trừ với số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000đ tại biên lai số 4173 ngày 13/01/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Như vậy, Công ty TNHH MTV T đã nộp xong tiền án phí phúc thẩm.

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

9. 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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hánh án theo quy định tại Điều 6,7,9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Cục THADS TP. Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu;
- Chi cục THADS quận Liên Chiểu;
- Lưu HS.

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

Cao Văn Hiếu