

Bản án số: 139/2023/DS-PT

Ngày 10-8-2023.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Nam Trung;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thành;

Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Nghi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:*** Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 10 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 209/2022/TLPT-DS, ngày 18 tháng 11 năm 2022, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST, ngày 05 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 151/2023/QĐ-PT, ngày 20/7/2023, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Công ty TNHH C.

Địa chỉ: Khu công nghiệp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người đại diện theo pháp luật của Công ty:* Bà Trần Thu T, Chức vụ: Giám đốc. Địa chỉ: Số B đường T, khóm D, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Trần Việt H. Địa chỉ: L đường C, Khu dân cư M, khóm A, phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Hồ Chí B, Luật sư Công ty L - Chi nhánh S thuộc Đoàn luật sư thành phố H. Địa chỉ chi nhánh S: Số C, đường N, khóm C, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

* *Bị đơn:* Ban quản lý các Khu Công nghiệp T.

Địa chỉ: Khu công nghiệp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lý Tuấn A, Phó Trưởng ban Ban quản lý các Khu Công nghiệp T. Địa chỉ: Khu công nghiệp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Công ty TNHH C1. Địa chỉ: Lô Q, Khu công nghiệp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Bà Dương Thúy K, Chức vụ: Chủ tịch kiêm Giám đốc công ty (vắng mặt).

Địa chỉ: Số B Khu dân cư H, Quốc lộ A, phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ liên hệ: Số A đường số A, Khu dân cư E, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Vương Tố T1, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Số A đường H, khóm A, phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo văn bản ủy quyền ngày 06/3/2023 (có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH C1:* Ông Võ Hoàng A1, Luật sư Văn phòng Luật sư Huỳnh Ánh T2 thuộc Đoàn sư tỉnh S. Địa chỉ: Số I, quốc lộ A, khóm C, phường A, thành phố S. (có mặt).

* *Người kháng cáo:*

- Ban quản lý các Khu công nghiệp T, là bị đơn trong vụ án.

- Công ty TNHH C1, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và theo kết quả xét xử sơ thẩm, thì vụ án có nội dung như sau:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/02/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Trần Việt H, trình bày:

Ngày 13/3/2007, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh S ban hành quyết định số 336/QĐHC-CTUBND chấp thuận cho Công ty C thuê 02 ha đất trong khu Công nghiệp A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; đến ngày 16/3/2007, Công ty C chính thức nhận bàn giao đất trên thực địa. Thi hành quyết định số 336/QĐHC-CTUBND nêu trên, ngày 08/5/2007, giữa Công ty C với Công ty P có ký kết hợp đồng thuê

đất số 04/HĐTĐ.Cty.07 để triển khai thực hiện hợp đồng thuê đất Công ty C có chuyển khoản tiền đền bù giải phóng mặt bằng 500.550.000 đồng cho Công ty P (theo giấy ủy nhiệm chi số 001 ngày 09/5/2007). Đến ngày 07/6/2007, Công ty C được Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 229265 đối với phần đất thuê nêu trên.

Sau khi nhận đất, Công ty C tiến hành xong việc san lấp mặt bằng, xây nhà làm việc, nhà bảo vệ, tường rào và thực hiện các nghĩa vụ khác với đơn vị cho thuê đất. Nhưng do việc huy động vốn của Công ty C gặp nhiều vướng mắc, nên nhiều lần xin gia hạn thời gian để được tiếp tục thực hiện dự án, song cuối cùng cũng không thực hiện được. Do vậy, vào ngày 22/5/2017, Ủy ban nhân dân tỉnh S ban hành quyết định số 1139/QĐ-UBND thu hồi diện tích đất đã cho Công ty C thuê. Sau khi bị thu hồi, Công ty C đề nghị Ban quản lý Khu Công nghiệp T giải quyết những vấn đề có liên quan đến hợp đồng thuê đất nêu trên. Ngày 18/12/2017, Ban quản lý Khu Công nghiệp T đã tổ chức cuộc họp xử lý tài sản của Công ty C, cụ thể theo biên bản làm việc số 50/BB-BQL, theo đó giữa Công ty C với Công ty TNHH C1 (là đơn vị tiếp tục thuê diện tích đất thuê của Công ty C sau khi bị thu hồi) chỉ thống nhất được mức hoàn trả hạnh mục hàng rào cho Công ty C với số tiền 500.000 đồng/mét tới, còn giá cát san lấp hai bên không thỏa thuận được. Ngày 19/12/2017, Công ty C có giấy đề nghị đến Ban quản lý Khu Công nghiệp xin bốc dỡ phần cát của Công ty C. Ngày 25/12/2017, giữa Công ty C và Công ty TNHH MTV N có ký hợp đồng chuyển nhượng cát san lấp, khi triển khai việc bốc dỡ cát san lấp trùng ngày nghỉ tết dương lịch và mưa bão nhiều làm ảnh hưởng việc bốc dỡ cát san lấp đạt được 15.205m³/23.000m³ và được chấp nhận cho bốc dỡ. Ngày 29/01/2018, Công ty C có giấy đề nghị xin gia hạn, đến ngày 16/02/2018, ông Lý Tuấn A Phó Trưởng Ban quản lý Khu Công nghiệp T trả lời sáng ngày 30/01/2018 sẽ cho người ra hiện trường để kiểm tra giải quyết cụ thể, nhưng đến 09 giờ 30 phút cùng ngày, thì ông Lý Tuấn A lại ngăn cản không cho Công ty C tiếp tục bốc dỡ cát san lấp nữa và cho rằng Công ty C đào cả đất của ban quản lý các Khu Công nghiệp T, nhưng không có chứng cứ gì chứng minh.

Nhận thấy, việc ban quản lý các Khu Công nghiệp T đùn đẩy trách nhiệm không trực tiếp giải quyết trả lại cho Công ty C khoản tiền đền bù giải phóng mặt bằng 500.550.000 đồng và viện cớ không cho Công ty C bốc dỡ cát san lấp là vi phạm khoản 9 Điều II Hợp đồng thuê đất số 04 và Công văn số 622/BQL-QHXD ngày 21/12/2017 của Ban quản lý các Khu Công nghiệp T.

Vì vậy, Công ty TNHH C yêu cầu Tòa án buộc bị đơn Ban Quản lý các KCN tỉnh S hoàn trả cho nguyên đơn Công ty C chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng với số tiền 500.550.000đ, theo quy định tại khoản 9 Điều III của Hợp đồng thuê đất số: 04/HĐTĐ.Cty.07, ký ngày 08/5/2007 giữa Công ty C với Công ty P (do BQL các KCN tỉnh Sóc Trăng là đơn vị kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty P, sau khi Công ty này bị giải thể);

+ Yêu cầu Tòa án buộc bị đơn cho Công ty C được tiếp tục bốc dỡ phân cát san lấp còn lại là 7.795m^3 . Trong trường hợp Ban quản lý các KCN tỉnh S từ chối không cho nguyên đơn được bốc dỡ thì đề nghị Tòa án buộc bị đơn có trách nhiệm bồi thường cho Công ty C phần cát san lấp còn lại chưa được bốc dỡ tương ứng số tiền là 701.550.000đ.

Ngày 01/12/2021 Công ty C có đơn yêu cầu thay đổi, bổ sung một phần yêu cầu khởi kiện, theo đó Công ty C yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây:

+ Công ty C vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án buộc bị đơn Ban Quản lý các KCN tỉnh S phải hoàn trả cho nguyên đơn Công ty C phần chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng với số tiền 500.550.000đ mà Công ty C đã nộp trước đây, theo quy định tại khoản 9 Điều III của Hợp đồng thuê đất số: 04/HĐTĐ.Cty.07, ký ngày 08/5/2007 nêu trên.

Đồng thời Công ty C có bổ sung yêu cầu khởi kiện, theo đó Công ty C yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH C1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn chi phí đổ cát san lấp mặt bằng còn lại ($5.019 \text{ khối} \times 138.200\text{đ}/\text{khối}$) với số tiền 693.625.800đ (theo kết quả định giá tài sản tranh chấp của Tòa án vào ngày 11/7/2019), vì Công ty C1 là người trực tiếp hưởng dụng trên phần cát san lấp mà nguyên đơn đã bỏ chi phí ra thực hiện; đồng thời yêu cầu Tòa án tính lãi chậm trả trên số tiền nêu trên trong trường hợp Công ty C1 chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Theo biên bản hòa giải ngày 10/5/2018, người đại diện theo ủy quyền của Ban quản lý các Khu Công nghiệp T, ông Lý Tuấn A trình bày:

Công ty C cho rằng Ban quản lý các Khu Công nghiệp T là đơn vị kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty P sau khi Công ty P giải thể là không chính xác vì theo quy định tại Khoản 2, Điều 2 QĐ số 1685 ngày 18/7/2016 của UBND tỉnh S quy định phương án xử lý về tài chính, tài sản của công ty, Ban quản lý các Khu công nghiệp có trách nhiệm khẩn trương phối hợp Sở T5 làm việc với Công ty T4 xử lý tài chính, tài sản. Các vấn đề vướng mắc về kinh phí, Sở T5 có trách nhiệm xem xét, thẩm định lại, tổng hợp đề xuất phương án xử lý trình UBND tỉnh xem xét quyết định.

Việc Công Ty C yêu cầu trả lại số tiền đền bù, giải phóng mặt bằng là 500.550.000đ theo hợp đồng thuê đất số 04 ngày 08/5/2007, Ban quản lý đã nộp ngân sách trước đây. Vì vậy, Ban quản lý sẽ báo cáo tổ xử lý tài sản đối với trường hợp bị thu hồi đất trong Khu Công nghiệp A để xem xét, tham mưu đề xuất UBND tỉnh quyết định, xử lý.

Việc Công ty C yêu cầu Ban quản lý các Khu công nghiệp T phải bồi thường số tiền tương ứng với phần cát chưa bốc dỡ là $7.795\text{m}^3 \times 90.000\text{đ}/\text{m}^3 = 701.550.000$ đồng. Ban quản lý các Khu công nghiệp T không đồng ý.

** Đối với người đại diện theo ủy quyền của Ban quản lý các Khu công nghiệp T ông Lý Tuấn A:*

Toà án đã tổng đạt lệ quyết định xét xử đến lần thứ 2, nhưng người đại diện theo ủy quyền Ban quản lý các Khu Công nghiệp T ông Lý Tuấn A đều vắng mặt không lý do, nên Toà án quyết định đưa vụ án ra xét xử.

** Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH C1:*

Toà án đã tổng đạt thông báo thụ lý cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH C1 hợp lệ, nhưng đến nay Công ty C1 không có ý kiến bằng văn bản gởi cho Toà án đối với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn; Toà án đã tổng đạt thông báo, giấy triệu tập về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải hợp lệ đến lần thứ 2, nhưng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt không lý do, nên Toà án quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST, ngày 05/8/2022 đã quyết định như sau:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 166; Điều 284, khoản 2 Điều 468; Điều 472 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng: Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn Công ty C. Buộc bị đơn Ban quản lý Khu Công nghiệp T phải trả cho nguyên đơn chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng với số tiền: 500.550.000 đồng

2. Buộc Công ty TNHH C1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn chi phí đổ cát san lấp mặt bằng còn lại (5.019 khối x 138.200đ/khối) với số tiền 693.625.800 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 31-8-2022, Ban quản lý các Khu Công nghiệp T làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm - Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết: Hủy bỏ toàn bộ Bản án số 26/2022/DS-ST ngày 05/8/2022 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân huyện C.

- Cùng ngày 31-8-2022, Công ty TNHH C1 làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm - Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần “buộc Công ty TNHH C1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn chi phí đổ cát san lấp mặt bằng còn lại (5.019 khối x 138.200đ/khối) với số tiền 693.625.800 đồng”.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Công ty TNHH C không rút đơn khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là Ban quản lý các Khu Công nghiệp T và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH C1 không rút lại đơn kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Ý kiến của Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

+ *Về thủ tục tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã tuân thủ và chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ *Về nội dung kháng cáo*: Do bị đơn là Ban quản lý các Khu Công nghiệp T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH C1, không chứng minh được yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ pháp luật, trong khi người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Công ty TNHH C không đồng ý theo các yêu cầu kháng cáo nêu trên. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của Ban quản lý các Khu Công nghiệp T và Công ty TNHH C1, là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo là hợp lệ, được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận và tiến hành giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2-1] Ban quản lý các Khu Công nghiệp T kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết: Hủy bỏ toàn bộ bản án số 26/2022/DS-ST ngày 05/8/2022 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân huyện C, vì các lý do sau đây:

Ban Quản lý các khu công nghiệp là cơ quan quản lý nhà nước về khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh theo quy định của Chính phủ và Ủy ban nhân dân tỉnh. Ban Quản lý các khu công nghiệp không phải là cơ quan được Ủy ban nhân dân tỉnh S ủy quyền ký kết hợp đồng cho thuê đất với các nhà đầu tư, doanh nghiệp trong khu công nghiệp A.

Công ty P là đơn vị sự nghiệp kinh tế do Ủy ban nhân dân tỉnh. Công ty được giao nhiệm vụ ký hợp đồng cho thuê đất đối với nhà đầu tư, doanh nghiệp trong khu công nghiệp A theo quyết định cho thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Từ năm 2014, việc ký kết và thực hiện hợp đồng cho thuê đất đối với các doanh nghiệp thuê đất trong khu công nghiệp A được Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền cho Sở T5. Theo đó, tất cả các doanh nghiệp thuê đất trong khu công nghiệp A phải ký kết hợp đồng thuê đất với Sở T5 (kèm theo một số hợp đồng thuê đất do Sở T5 ký kết với doanh nghiệp khu công nghiệp A).

Kể từ khi Ủy ban nhân dân tỉnh S có Quyết định số 1139/QĐ- UBND ngày 22/5/2017 về việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai đối với Công ty TNHH C đã chấm dứt quyền thuê đất của nhà nước tại khu công nghiệp A đối với Công ty TNHH C. Theo đó Hợp đồng cho thuê đất số 04/HĐTD.Cty.07 ký kết vào ngày 08/5/2007 giữa Công ty P với Công ty TNHH C cũng đã chấm dứt theo quy định tại Điều IV Hợp đồng số 04/HĐTD.Cty.07.

Việc Tòa án nhân dân huyện C thụ lý, xét xử vụ kiện dân sự “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo Thông báo số 37/TB-TLVA ngày 23/3/2018 là không phù hợp, không đúng với tính chất về việc nhà nước thu hồi đất đối với Công ty C.

Mặt khác, việc Công ty C và Tòa án nhân dân huyện C cho rằng Ban Quản lý các khu công nghiệp là cơ quan kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của Công ty P công nghiệp liên quan đến Hợp đồng thuê đất do là cơ quan cấp trên của Công ty P công nghiệp là không phù hợp do cơ quan trực tiếp ký hợp đồng cho thuê đất phải là cơ quan được Ủy ban nhân dân tỉnh G quyền. Cụ thể trước năm 2014 là Công ty P; từ năm 2014 trở đi là Sở T5. Việc ký kết và thực hiện hợp đồng thuê đất tại khu công nghiệp A không phải chức năng, nhiệm vụ của Ban Quản lý các khu công nghiệp.

Chính vì vậy, Ban Quản lý các khu công nghiệp T đã có các văn bản số 377/CV-BQL ngày 26/8/2019 và số 443/BQL-VP ngày 24/6/2022 gửi Tòa án nhân dân huyện C từ chối tham gia vụ kiện vì không có liên quan đến “Hợp đồng thuê đất” giữa Công ty P và Công ty C.

Theo đề nghị của Sở T5, Ủy ban nhân dân tỉnh S đã có Quyết định số 1773/QĐ-UBND ngày 02/7/2020 về việc hoàn trả tiền đền bù, giải phóng mặt bằng đối với các tổ chức bị thu hồi đất trong khu công nghiệp A.

Theo quyết định trên của Ủy ban nhân dân tỉnh, khoản tiền đền bù, giải phóng mặt bằng của Công ty TNHH C là 500.550.000 đồng được xử lý cân trừ vào tiền sử dụng hạ tầng khu công nghiệp phải nộp nhà nước là 568.146.278 đồng. Vì vậy sau khi cân trừ, Công ty TNHH C vẫn còn nợ tiền sử dụng hạ tầng là 67.553.714 đồng. Đối với khoản nợ tiền sử dụng hạ tầng của Công ty C (sau khi cân trừ vào tiền bù, giải phóng mặt bằng phải hoàn trả doanh nghiệp), Ủy ban nhân dân tỉnh T6 Quản lý các khu công nghiệp phối hợp với các đơn vị liên quan thực hiện thủ tục truy thu đối với Công ty C (theo điểm b, khoản 2, Điều 2 Quyết định số 1773/QĐ-UBND ngày 02/7/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh).

Như vậy, việc xử lý tiền đền bù, giải phóng mặt bằng hoàn trả cho doanh nghiệp và việc cân trừ, truy thu tiền sử dụng hạ tầng đối với Công ty TNHH C là thực hiện theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Ghi chú: Vào ngày 13/12/2017, Ban Quản lý các khu công nghiệp đã tổ chức làm việc, thông báo cho Công ty TNHH C về nghĩa vụ phải nộp tiền sử dụng hạ tầng của doanh nghiệp và phía Công ty C có đề nghị xem xét không thu do doanh nghiệp gặp khó khăn tài chính (theo biên bản ngày 13/12/2017).

Công ty TNHH C bị Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thu hồi đất thuê trong khu công nghiệp A do vi phạm pháp luật về đất đai.

Theo khoản 4, Điều 18a được bổ sung tại khoản 2, Điều 4, Nghị định 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai: Khi Nhà nước thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai quy định tại khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai thì người sử dụng đất không được trả lại tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có) và giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất.

Chiếu theo quy định trên, Công ty TNHH C1 (doanh nghiệp được Ủy ban nhân dân tỉnh Q cho thuê đất đối với 02 ha đất thu hồi từ Công ty C) không có trách nhiệm phải hoàn trả các khoản chi phí đã đầu tư vào đất còn lại (nếu có) và giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất cho Công ty C.

Do đó, việc tuyên xử buộc Công ty TNHH C1 phải thanh toán chi phí san lấp mặt bằng còn lại cho Công ty C là không phù hợp quy định pháp luật về đất đai.

Luật sư của nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là Ban quản lý các Khu Công nghiệp T, vì các căn cứ sau:

Thứ nhất: Công ty P (đơn vị ký kết Hợp đồng thuê đất với Công ty C) là doanh nghiệp nhà nước trực thuộc Ban quản lý các Khu Công nghiệp T, theo Quyết định thành lập số: 309/QĐ.TCCB.03 ngày 21/8/2003 của Chủ tịch UBND tỉnh S. Đồng thời, tại Quyết định số: 1685/QĐ-UBND ngày 18/7/2016 V/v “Giải

thể Công ty P trực thuộc Ban quản lý các Khu Công nghiệp T”, Chủ tịch UBND tỉnh S cũng đã giao cho Trưởng Ban Quản lý các khu công nghiệp có trách nhiệm tổ chức triển khai, thực hiện các phương án xử lý về nhân sự, tài sản, tài chính và các nội dung có liên quan khác có liên quan (Điều 2 của QĐ). Như vậy, có cơ sở để xác định: Ban quản lý các Khu Công nghiệp T là cơ quan, tổ chức cấp trên trực tiếp của Công ty P và người đại diện hợp pháp của Ban Quản lý các khu công nghiệp cũng đã được giao tiếp nhận các quyền, nghĩa vụ của Công ty P. Do vậy, theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 94 Bộ luật tố tụng dân sự, thì Ban quản lý các Khu Công nghiệp T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Công ty P. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định B1 Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Sóc Trăng là người phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản, tài chính do Công ty P giải thể để lại là hoàn toàn đúng đối tượng và đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Do đó, việc Ban quản lý các khu công nghiệp kháng cáo cho rằng mình không ký hợp đồng cho thuê đất với Công ty C nên không phải là bị đơn trong vụ án, là hoàn toàn không có cơ sở.

Thứ hai: Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc Ban quản lý các Khu Công nghiệp T hoàn trả cho nguyên đơn chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng với số tiền 500.550.000đ mà nguyên đơn đã nộp trước đây là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật, bởi các lẽ sau:

1- Số tiền 500.550.000đ mà nguyên đơn đã nộp (*theo Ủy nhiệm chi số 001, ngày 09/5/2007, tên đơn vị nhận tiền là Công ty P*) là khoản chi phí quy định tại khoản 1 Điều II của Hợp đồng thuê đất số: 04/HĐTD.Cty.07 ngày 08/5/2007 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng thuê đất số 04). Đây là khoản tiền chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê đất, nó không liên quan và cũng hoàn toàn không phải là các khoản tiền như: *“tiền sử dụng đất (giá trị quyền sử dụng đất), tiền thuê đất đã nộp, chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có) và giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất...”* được quy định tại khoản 4 Điều 18a, bổ sung tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. Do vậy, việc Ban Quản lý các khu công nghiệp đã viện dẫn những quy định nêu trên để không chấp nhận yêu cầu hoàn trả *“chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng”* cho nguyên đơn là hoàn toàn không đúng với quy định của pháp luật.

2- Mặt khác, theo thỏa thuận tại khoản 9 Điều III của Hợp đồng thuê đất số 04 được ký kết giữa Công ty C (Bên B, bên thuê đất) với Công ty P (Bên A, bên cho thuê đất), có quy định: Trong trường hợp bị thu hồi đất do vi phạm luật đất đai, thì: *“Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng sẽ được trả lại cho bên B (bên thuê đất) khi có doanh nghiệp khác đăng ký thuê đất trên cùng diện tích mà bên B đã thuê”*. Trên thực tế, toàn bộ diện tích đất mà Công ty C thuê (20.006m²) đã được Ban quản lý các Khu Công nghiệp T cho Công ty C1 thuê lại từ năm 2017 và Công ty C1 cũng đã đầu tư, xây dựng công trình, nhà xưởng trên đất. Như vậy,

điều kiện để Ban Quản lý các khu công nghiệp thực hiện nghĩa vụ hoàn trả chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng cho Công ty C đã phát sinh trên thực tế, do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc Ban quản lý các Khu Công nghiệp T phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả “chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng” cho Công ty C, là đúng theo thỏa thuận tại khoản 9 Điều III của hợp đồng thuê đất số 04 nêu trên và đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 284 (Thực hiện nghĩa vụ có điều kiện) của BLDS năm 2015.

3- Đối với kháng cáo của bị đơn cho rằng, UBND tỉnh S đã có Quyết định số: 1773/QĐ-UBND, ngày 02/7/2020 V/v hoàn trả tiền đền bù, giải phóng mặt bằng đối với các tổ chức bị thu hồi đất trong khu công nghiệp A. Theo đó khoản tiền đền bù, giải phóng mặt bằng của C2 là 500.550.000đ được xử lý cân trừ vào tiền sử dụng hạ tầng khu công nghiệp phải nộp nhà nước là 568.146.278đ, vì vậy sau khi cân trừ C2 vẫn còn nợ tiền sử dụng hạ tầng là 67.553.714đ. Nội dung kháng cáo này của bị đơn là không có cơ sở xem xét, bởi các lẽ sau:

- Sau khi UBND tỉnh S đã có Quyết định số: 1773/QĐ-UBND, ngày 02/7/2020 nêu trên. Ngày 10/12/2020, Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh đã phát hành hóa đơn bán hàng số 0002525 cho Công ty C với nội dung: “Trụ thu tiền sử dụng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp A theo QĐ 1773 với số tiền là 500.400.000đ”.

- Không đồng ý với quyết định nêu trên, Công ty C đã có đơn khiếu nại đến UBND tỉnh S và UBND tỉnh đã giao cho Thanh Tra tỉnh giải quyết khiếu nại. Tại Biên bản làm việc trực tiếp với người khiếu nại lập vào ngày 03/02/2021 tại Văn phòng Ban quản lý các khu công nghiệp T, sau khi nghe ông Nguyễn Tấn T3 (Thanh tra viên) thông tin kết quả xác minh nội dung khiếu nại của Công ty C, ông Nguyễn Văn K1 (Phó trưởng ban ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh) đã thông nhất thu hồi hóa đơn số 0002525 của Ban quản lý các khu công nghiệp T ngày 10/12/2020 nêu trên; đồng thời, bà T (đại diện C2) đã nộp lại bản gốc hóa đơn số 0002525 cho Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh và rút lại đơn khiếu nại. Sau đó, UBND tỉnh đã thống nhất với Báo cáo kết quả giải quyết khiếu nại của Thanh Tra tỉnh và đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết khiếu nại số 415/QĐ-UBND ngày 23/02/2021.

Như vậy, UBND tỉnh S đã thống nhất không thu tiền sử dụng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp đối với Công ty C theo đề xuất của Thanh Tra tỉnh Sóc Trăng. Do đó, việc Ban quản lý các khu công nghiệp kháng cáo đặt lại vấn đề nêu trên là hoàn toàn không có sở, vì UBND tỉnh đã giải quyết xong vấn đề khiếu nại của Công ty C nêu trên.

[2-2] Công ty TNHH C1 kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần “buộc Công ty TNHH C1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn chi phí đổ cát san lấp mặt bằng còn lại (5.019 khối x 138.200đ/khối) với số tiền 693.625.800đ”.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty C1 đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của Công ty C1, sửa bản án sơ thẩm, với các căn cứ sau đây:

- Công ty TNHH C1 không có sử dụng bất kỳ tài sản nào của Công ty TNHH C khi nhận bàn giao đất của Ban quản lý các Khu Công nghiệp T, ngoài hàng rào (đã thanh toán xong cho Công ty TNHH C) thì không còn tài sản nào khác trên đất.

- Tại biên bản cuộc họp ngày 18/12/2017 và ngày 08/2/2018, hai bên chỉ thỏa thuận được việc hoàn trả chi phí xây dựng cổng hàng rào với đơn giá 500.000 đồng/mét tới; riêng về chi phí san lấp mặt bằng thì Công ty C đã làm việc trực tiếp với Ban quản lý các Khu Công nghiệp T và đã hoàn tất, công ty C1 không có liên quan. Thực tế công ty C đã thuê đơn vị bốc dỡ hết cát đã san lấp và bốc dỡ cả phần đất thịt của công ty C1 được thể hiện tại “Biên bản về việc ghi nhận hiện trạng việc bốc dỡ cát của công ty C” ngày 30/01/2018. Như vậy, có căn cứ để xác định: Công ty C1 không sử dụng cát của công ty C nên không có nghĩa vụ trả tiền cát san lấp.

- Công ty C1 đã được UBND tỉnh S đồng ý cho thuê 20.000m² đất trong Khu công nghiệp để đầu tư xây dựng Nhà máy C3 (Quyết định số 3261/QĐ-UBND ngày 18/12/2017 của UBND tỉnh S) và Ban quản lý các Khu Công nghiệp T cấp Giấy chứng nhận đầu tư ngày 24/01/2018. Sau khi nhận bàn giao thửa đất, công ty C1 đã tiến hành triển khai thực hiện dự án để đảm bảo đúng tiến độ dự án.

- Công ty C1 ký “Hợp đồng thuê đất” ngày 10/01/2018 với Ủy ban nhân dân tỉnh S và trong hợp đồng thuê đất nêu trên, không có điều khoản nào quy định công ty C1 phải có nghĩa vụ trả giá trị bằng tiền đối với các tài sản cho đơn vị khác. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc công ty C1 phải trả tiền cát san lấp là 693.625.800đ cho công ty C là không đúng theo hợp đồng thuê đất mà các bên đã ký kết.

- Theo nội dung “Biên bản làm việc về việc xử lý một số vấn đề về đất đai sau khi thu hồi đất đối với công ty TNHH C” ngày 08/02/2018 có sự tham dự của Ban quản lý các Khu Công nghiệp T, đại diện công ty C, đại diện Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh S, đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T5, đại diện Phòng Cảnh sát môi trường tỉnh S, đại diện cụm Công an Khu công nghiệp An Nghiệp, biên bản nêu trên có nội dung: “Công ty TNHH C chấm dứt mọi hoạt động bốc dỡ cát san lấp”. Như vậy, được xem như từ sau ngày 08/02/2018 công ty C đã bốc dỡ hết cát.

- Trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không thông báo cho công ty C1 biết các yêu cầu khởi kiện của công ty C và không cung cấp các tài liệu, chứng cứ kèm theo là chưa đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, cụ thể là số lượng cát đang tranh chấp, không có sự chứng kiến của

công ty C1 là ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của công ty C1. Theo nội dung “Biên bản về việc ghi nhận hiện trạng việc bốc dỡ cát của công ty C” ngày 30/01/2018 thì không còn cát của công ty C. Như vậy, số lượng cát mà Tòa án huyện C trưng cầu định giá là số cát do công ty C1 tự san lấp.

Từ những căn cứ nêu trên, Công ty TNHH C1 không đồng ý việc phải chi trả chi phí đổ cát san lấp mặt bằng với số tiền 693.625.800 đồng và không đồng ý toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần “buộc Công ty TNHH C1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn chi phí đổ cát san lấp mặt bằng còn lại (5.019 khối x 138.200 đ/khối) với số tiền 693.625.800 đồng”.

Luật sư của nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH C1, vì các căn cứ sau:

Bản án sơ thẩm buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH C1 (Công ty C1) phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn chi phí đổ cát san lấp mặt bằng còn lại (5.019 khối x 138.200đ/khối) với số tiền 693.625.800đ, là hoàn toàn có cơ sở, bởi các lẽ sau đây:

Theo quy định tại đoạn 2 khoản 9 Điều III của Hợp đồng thuê đất số 04, có nêu rõ: “*Nếu bên B (C2) đã san lấp mặt bằng trên diện tích được thuê, thì trong vòng 30 ngày kể từ khi có quyết định chuyển giao cho doanh nghiệp khác thuê đất, bên B và doanh nghiệp sau tiến hành thỏa thuận để giải quyết trên cơ sở bên B cung cấp đầy đủ hồ sơ, chứng từ hợp lý, hợp lệ về chi phí san lấp và doanh nghiệp sau có trách nhiệm hoàn trả cho bên B*”.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại đơn kháng cáo của Công ty C1 đã cho thấy, vào năm 2017 Công ty C1 là doanh nghiệp được Ban quản lý các Khu Công nghiệp T ký hợp đồng cho thuê lại trên toàn bộ diện tích đất (20.006m²) của Công ty C đã thuê trước đây (như vậy Công ty C1 được xem là doanh nghiệp sau, theo khái niệm ghi nhận tại đoạn 2 khoản 9 Điều III của Hợp đồng thuê đất 04 vừa nêu trên).

Thực hiện theo thỏa thuận vừa nêu trên, Ban quản lý các khu công nghiệp đã mời đại diện Công ty C và Công ty C1 đến để thỏa thuận xử lý tài sản đã đầu tư trên đất của Công ty C. Tại Biên bản cuộc họp ngày 18/12/2017, hai bên (Công ty C và Công ty C1) chỉ thỏa thuận được việc hoàn trả chi phí xây dựng công và hàng rào (với đơn giá: 500.000đ/mét tới); riêng về chi phí san lấp mặt bằng, thì hai bên không thỏa thuận được về giá trị để hoàn trả (phía bên Công ty C1 chỉ đồng ý hoàn trả với đơn giá là 50.000đ/m³, trong khi phía Công ty C yêu cầu trả 160.000đ/m³). Như vậy, tại Biên bản V/v “xử lý tài sản đã đầu tư trên đất của Công ty C” nêu trên cũng cho thấy, đại diện Công ty C1 đã thừa nhận Công ty của mình đã tiếp nhận và sử dụng mặt bằng do Công ty C đã đổ cát san lấp.

Thực tế hiện nay Công ty C1 đã xây dựng các công trình, nhà xưởng trên đất và đi vào khai thác, sử dụng, là người trực tiếp hưởng dụng trên phần cát san lấp mà Công ty C đã bỏ chi phí ra thực hiện.

Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc Công ty C1 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại chi phí đổ cát san lấp mặt bằng còn lại (5.019 khối x 138.200đ/khối) với số tiền 693.625.800đ (*theo kết quả định giá tài sản tranh chấp của Tòa án vào ngày 11/7/2019*) là hoàn toàn có căn cứ, đúng với thỏa thuận tại đoạn 2 khoản 9 của Hợp đồng số 04 nêu trên và đúng với quy định tại Điều 166 (*Quyền đòi lại tài sản*), của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] *Xét kháng cáo của bị đơn là Ban quản lý các Khu Công nghiệp T, thì thấy rằng:*

- Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là Ban quản lý các khu công nghiệp T cho rằng: Ban quản lý các khu công nghiệp T không phải là đơn vị kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty P. Ủy ban nhân dân tỉnh S ban hành Quyết định số 1139/QĐ- UBND ngày 22/5/2017, về việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai đối với Công ty C, thì các quyền và nghĩa vụ phát sinh sau đó do Ủy ban nhân dân tỉnh S giải quyết.

Ngày 07/3/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng ban hành công văn số 205/CV-TA, yêu cầu Ủy ban nhân dân tỉnh S cung cấp thông tin, cụ thể như sau: “*Hiện nay, cơ quan, tổ chức nào là cơ quan, tổ chức kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty P?*”.

Ngày 09/6/2023 Ủy ban nhân dân tỉnh S ban hành công văn số 1441/UBND-NC “V/v cung cấp thông tin theo yêu cầu của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, có nội dung: “2. *Về tài chính, tài sản của Công ty: Đơn vị kế thừa quyền và nghĩa vụ là Ban quản lý các Khu Công nghiệp T và Sở Tài chính tỉnh T5 theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Quyết định số 1685/QĐ-UBND ngày 18/7/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh S*”.

Khoản 2 Điều 2 Quyết định số 1685/QĐ-UBND ngày 18/7/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh S, có nội dung: “ 2. *Phương án xử lý tài chính, tài sản của Công ty: Ban quản lý các khu công nghiệp có trách nhiệm khẩn trương phổ hợp với Sở T5 làm việc với Công ty T4 về phương án xử lý tài chính, tài sản. Các vấn đề còn vướng mắc về kinh phí, Sở T5 có trách nhiệm xem xét, thẩm định lại, tổng hợp, đề xuất phương án trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định*”.

Theo nội dung các văn bản đã được viện dẫn nêu trên, có đủ cơ sở để xác định: Ban quản lý các Khu Công nghiệp T là đơn vị kế thừa của Công ty P. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Ban quản lý các Khu Công nghiệp T là bị đơn trong vụ án, là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Hồ sơ vụ án thể hiện: Công ty C có chuyển khoản tiền đền bù giải phóng mặt bằng 500.550.000đ cho Công ty P để thực hiện hợp đồng thuê đất số: 04/HĐTĐ.Cty.07 ngày 08/5/2007, giữa Công ty C với Công ty P.

- Ngày 22/5/2017, Ủy ban nhân dân tỉnh S ban hành quyết định số 1139/QĐ-UBND thu hồi diện tích đất đã cho Công ty C thuê trước đây và chưa trả số tiền mà công ty C nộp để đền bù giải phóng mặt bằng với số tiền là: 500.550.000đ. Sau khi thu hồi đã cho công ty C thuê, ngày 10/01/2018 Ủy ban nhân dân tỉnh S đã ký hợp đồng cho Công ty C1 thuê lại.

- Bị đơn là Ban quản lý các Khu Công nghiệp T cho rằng: Công ty C chưa nộp tiền sử dụng hạ tầng khu công nghiệp cho nhà nước trong thời gian thuê đất với số tiền là 568.146.278đ theo quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 2 Quyết định số 1773/QĐ-UBND ngày 02/7/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh S. Vì vậy sau khi cản trở, Công ty C vẫn còn nợ tiền sử dụng hạ tầng là 67.553.714đ.

Xét ý kiến về việc cản trở tiền của bị đơn thì thấy rằng:

Sau khi Công ty T7 phát nhận được Quyết định số 1773/QĐ-UBND, thì Công ty C đã khiếu nại quyết định số 1773/QĐ-UBND. Tại Biên bản làm việc trực tiếp với người khiếu nại lập vào ngày 03/02/2021 tại Văn phòng Ban Quản lý các Khu Công nghiệp T, có nội dung: *“Thống nhất thu hồi hóa đơn số 0002525 của Ban Quản lý các Khu Công nghiệp T ngày 10/12/2020 thu tiền sử dụng hạ tầng Kỹ thuật Khu Công nghiệp An nghiệp đối với Công ty TNHH C, số tiền 500.400.000đ do chưa đảm bảo trình tự thủ tục”*.

Như vậy, việc Ban quản lý các Khu Công nghiệp T cho rằng số tiền đền bù giải phóng mặt bằng mà Công ty C đã nộp được cản trở vào số tiền Công ty C vẫn còn nợ tiền sử dụng hạ tầng của Ban quản lý các Khu Công nghiệp T là không có cơ sở để chấp nhận.

Khoản 9 Điều III của “Hợp đồng thuê đất” số 04/HĐTĐ.Cty.07, ngày 08/5/2007, có nội dung như sau:

“ Nhà đầu tư được thuê đất trong khu công nghiệp, quá 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng thuê đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không triển khai xây dựng công trình thì bị thu hồi đất nếu không có lý do chính đáng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận. Trong trường hợp này, được giải quyết như sau:

- *Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng sẽ được trả lại cho bên B khi có doanh nghiệp khác đăng ký thuê đất trên cùng diện tích mà bên B đã thuê.*

- *Nếu bên B đã san lấp mặt bằng trên diện tích được thuê, thì trong vòng 30 ngày kể từ khi có quyết định chuyển giao cho doanh nghiệp khác thuê đất, bên B và doanh nghiệp sau tiến hành thỏa thuận để giải quyết trên cơ sở Bên B cung cấp đầy đủ hồ sơ, chứng từ hợp lý, hợp lệ về chi phí san lấp và doanh nghiệp sau có trách nhiệm hoàn trả cho Bên B. Sau thời hạn này mà hai bên vẫn chưa thỏa thuận được thì bên B vẫn phải giao đất cho doanh nghiệp thuê sau và UBND tỉnh không chịu trách nhiệm giải quyết bất kỳ khiếu nại nào của doanh nghiệp đã bị thu hồi đất”*.

Hiện nay, Công ty C1 đã thuê lại phần đất mà công ty C đã thuê trước đây. Vì vậy, bên cho thuê phải có nghĩa vụ trả lại cho bên thuê số tiền đền bù giải phóng mặt bằng 500.550.000đ là đúng theo thỏa thuận mà các bên đã ký, được viện dẫn nêu trên. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bị đơn là Ban quản lý các Khu Công nghiệp T phải trả nguyên đơn là công ty C số tiền đền bù giải phóng mặt bằng 500.550.000đ là đúng thỏa thuận mà các bên đã ký cũng như đúng quy định của pháp luật.

Ban quản lý các Khu Công nghiệp T không chứng minh được kháng cáo của mình là có căn cứ pháp luật, trong khi người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý theo nội dung kháng cáo của Ban quản lý các Khu Công nghiệp T. Vì vậy, cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Ban quản lý các Khu Công nghiệp T.

[4] *Xét kháng cáo của Công ty TNHH C1 và ý kiến Luật sư của Công ty C1, thì thấy rằng:*

Công ty C1 cho rằng không có sử dụng bất kỳ tài sản nào của Công ty C khi nhận bàn giao đất của Ban quản lý các Khu Công nghiệp T ngoài hàng rào (đã thanh toán xong cho Công ty TNHH C) thì không còn tài sản nào khác trên đất.

Tại Biên bản về việc xử lý tài sản đầu tư trên đất của Công ty TNHH C ngày 18/12/2017, có nội dung:

“- *Thống nhất chi phí hoàn trả hàng rào là 500.000đồng/m tới. Sau khi kiểm tra chiều dài thực tế Công ty TNHH C1 sẽ thanh toán cho Công ty TNHH C khoản tiền này.*

- *Về khối lượng cát san lấp mặt bằng, do không thỏa thuận được về giá giữa hai bên, Công ty TNHH C sẽ tự bốc dỡ mang đi trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 19/12/2017, trước khi thực hiện Công ty TNHH C phải báo cáo cho Ban quản lý các khu công nghiệp biết và bốc dỡ khối lượng cát đúng thời hạn quy định trên, không để ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án của nhà đầu tư mới”.*

Trên thực tế Công ty C có thuê đơn vị bốc dỡ cát, Công ty C cho rằng chưa bốc dỡ hết cát còn Công ty C1 thì cho rằng đã bốc dỡ hết cát.

Xét ý kiến của các bên về vấn đề bốc dỡ cát thì thấy rằng:

Tòa án nhân dân huyện C đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, Trưng cầu Công ty Cổ phần T7 thực hiện khảo sát và đánh giá số lượng cát còn lại thực tế trên phần đất Công ty C thuê trước đây và hiện nay do Công ty C1 đang trực tiếp sử dụng. Sau khi khảo sát, ngày 24/4/2019, công ty T7 thông báo số lượng cát còn lại trên đất là 5.019m². Hội đồng định giá tài sản do Tòa án nhân dân huyện C căn cứ vào kết quả khảo sát do công ty T7 cung cấp để định giá tài sản. Kết quả định giá tài sản tranh chấp ngày 11/7/2019 của Hội đồng định giá tài sản do Tòa án nhân dân huyện C thành lập, xác định số lượng cát san lấp mặt bằng còn lại là: Khối lượng cát cần định giá: 5.019 khối; Đơn giá: 138.200đ/khối; thành tiền: 5.019 khối x 138.200đ/khối = 693.625.800đ. Thực tế, Công ty C1

đang sử dụng số lượng cát được tính thành tiền do Công ty C san lấp với số tiền là 693.625.800đ.

Do công ty C1 là đơn vị đang trực tiếp sử dụng số cát mà Công ty C đã san lấp trước đây. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc Công ty C1 phải trả cho Công ty C, số tiền cát san lấp 693.625.800đ là đúng thực tế sử dụng và đúng quy định của pháp luật.

Công ty C1 và Luật sư của Công ty C1, không chứng minh được yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ pháp luật, trong khi người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý theo nội dung kháng cáo của công ty C1. Vì vậy, cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của công ty C1.

Đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và đề nghị của Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, phù hợp với các căn cứ và phân tích đã được viện dẫn nêu trên, nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[5] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Do kháng cáo của của bị đơn là Ban quản lý các Khu Công nghiệp T và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH C1 không được cấp phúc thẩm chấp nhận. Vì vậy, người kháng cáo phải chịu tiền án phí phúc thẩm, theo quy định tại khoản 01 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 01 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của của bị đơn là Ban quản lý các Khu Công nghiệp T và không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH C1.

I- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng, cụ thể như sau:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 166; Điều 284, khoản 2 Điều 468; Điều 472 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng: Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban T6, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn Công ty C. Buộc bị đơn Ban quản lý Khu Công nghiệp T phải trả cho nguyên đơn chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng với số tiền: 500.550.000 đồng

2. Buộc Công ty TNHH C1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn chi phí đổ cát san lấp mặt bằng còn lại (5.019 khối x 138.200đ/khối) với số tiền 693.625.800 đồng

3. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng phía người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH C1 còn phải trả lãi cho nguyên đơn mức lãi suất theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, đối với số tiền chậm thi hành án.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản phần tài sản tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn Công ty C là 10.229.000 đồng số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước và đã thực hiện cho việc thẩm định, định giá tài sản phần tài sản tranh chấp, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên Công ty TNHH C1 phải chịu và có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn Công ty C số tiền 10.229.000 đồng (mười triệu hai trăm hai mươi chín ngàn đồng).

4. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên phía bị đơn Ban quản lý Khu Công nghiệp T và Công ty TNHH C1 phải chịu án phí cụ thể như sau:

- Bị đơn Ban quản lý Khu Công nghiệp T phải chịu án phí 24.022.000 đồng (hai mươi bốn triệu không trăm hai mươi hai ngàn đồng).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH C1 phải chịu án phí 31.745.000 đồng (tính tròn số) (ba mươi một triệu bảy trăm bốn mươi lăm ngàn đồng).

II- Về án phí phúc thẩm:

- Buộc Ban quản lý các Khu Công nghiệp T phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà Ban quản lý các Khu Công nghiệp T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí 0005657 ngày 13/9/2022 của của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C tỉnh Sóc Trăng. Ban quản lý các Khu Công nghiệp T đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

- Buộc Công ty TNHH C1 phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà công ty C1 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí 0005655 ngày 31/8/2022 của của Chi cục

Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Công ty C1 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

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, người phải Thi hành án 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, 7a 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./

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

Trần Nam Trung