

Bản án số: 242/2024/KDTM-PT

Ngày: 11/9/2024

V/v tranh chấp hợp đồng trong thương mại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Tuấn

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh

Ông Nguyễn Thái Sơn

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Liên – Kiểm sát viên.

Ngày 10 và 11/9/2024, 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 149/2024/KDTM-TLPT ngày 04/7/2024 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 437/2024/QĐXX-PT ngày 17/7/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 529/2024/QĐ-PT ngày 14/8/2024, và Quyết định hoãn phiên tòa số 547/2024/QĐ-PT ngày 22/8/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty cổ phần Cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A

Địa chỉ trụ sở: Thôn Giao Tự, xã Kim Sơn, huyện G.L, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông V.Đ.P, Chủ tịch HĐQT

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn H, ông Đỗ Nguyễn H (theo Văn bản ủy quyền số 87A ngày 18/12/2023) và ông Võ Hồng L.

(Có mặt: Ông P, ông H, ông L)

Bị đơn: Công ty cổ phần Tư vấn thí nghiệm C

Địa chỉ trụ sở: Số 33C Cát Linh, phường Cát Linh, quận Đ.Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị L, Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Văn T (theo Giấy ủy quyền tham gia tố tụng ngày 04/9/2024). Vắng mặt khi tuyên án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trương Quốc H - Luật sư Văn phòng Luật sư I; Địa chỉ: Tầng 5, số 398 Trần Khát Chân, phường Thanh Nhàn, quận

H B T, thành phố Hà Nội. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đại diện theo pháp luật và ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A, tiền thân là Nhà máy sửa chữa ô tô số 3, một doanh nghiệp Nhà nước của Bộ Giao thông vận tải, được cổ phần hoá năm 2004, mã số doanh nghiệp số: 0100104235, đăng ký lần đầu ngày 08/7/2005 thay đổi lần thứ 11 ngày 17/03/2022.

Về nguồn gốc đất của Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A: Ngày 26/11/1981 UBND thành phố Hà Nội có Quyết định số 4684/QĐ-UB, giao cho Nhà máy sửa chữa ô tô số 3 được sử dụng diện tích 37.760m² để làm Nhà máy sửa chữa ô tô và được Công ty đo đạc địa chính Hà Nội lập Hồ sơ mốc địa giới của ngày 01/4/1995 được các bên xác nhận. Năm 2017 sau khi cùng các cơ quan ban ngành Nhà nước kiểm tra đo đạc thực tế diện tích đất thuê của Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và TVTK A thì ngày 07/8/2017 UBND Thành phố Hà Nội có Quyết định số 5262/QĐ-UBND, về việc cho Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và TVTK A thuê 35.518,6m² đất tại xã Kim Sơn, huyện G.L để tiếp tục sử dụng vào mục đích cơ sở sản xuất và Văn phòng làm việc. Ngày 24/11/2017 Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội ký Hợp đồng thuê đất số 699/HĐTD-STNMT-CCQLDD. Ngày 07/03/2018 Sở TN&MT thành phố Hà Nội được Ủy quyền của UBND Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số CM 196109. Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A vẫn đang thực hiện nghĩa vụ về tiền thuê đất, thuế sử dụng đất cho toàn bộ phần diện tích 35.518,6m² đất thuê tại xã Kim Sơn, huyện G.L.

Về các hợp đồng liên danh đã ký giữa hai bên:

Hợp đồng liên doanh số 92/KHVT:

- Ngày 21/10/2000, Công ty cơ khí A (Công ty A) và Công ty tư vấn thí nghiệm công trình giao thông 1 (Công ty CTGT 1) ký Hợp đồng liên doanh thành lập xí nghiệp sản xuất Phụ Gia số 92/KHVT theo hình thức hai bên cùng góp vốn (bao gồm tiền và tài sản) cùng hưởng lợi nhuận hoặc rủi ro theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên. Trong đó quy định:

- **Trách nhiệm và nghĩa vụ của Công ty A:** Góp vốn bằng tài sản cố định hiện có của Công ty bao gồm:

- + Nền nhà xưởng + Sàn bê tông + Khu vực xung quanh với tổng diện tích 4.500m².
- + Đường giao thông nội bộ và đường từ 181 vào Công ty.
- + Dùm điện của trạm điện biến áp.
- + Nguồn nước phục vụ sản xuất, sinh hoạt.

- Toàn bộ giá trị trên được tính bằng: **784 triệu đồng** và một số hiện vật giá trị hợp

pháp tham gia công trình và tiền.

- Hợp đồng kinh tế này thống nhất một bộ văn bản hoàn chỉnh và làm cơ sở để bên A góp vốn vào liên doanh.

+ Cung cấp đầy đủ giấy tờ cần thiết xác nhận quyền sử dụng đất của Xí nghiệp liên doanh.

+ Xin phép xây dựng với cơ quan các cấp tại địa phương....

- **Trách nhiệm và nghĩa vụ của bên B (Công ty CTGT1):**

+ Đầu tư vốn bằng máy móc, thiết bị, công nghệ, tiền mặt, vật tư có giá trị hợp pháp để xây dựng xí nghiệp.

+ Tổng số vốn đầu tư được tính bằng: 4.816 triệu đồng để tính tỷ lệ góp vốn vào liên doanh...

- Biên bản bàn giao mặt bằng được 2 bên thực hiện: Ngày 15/12/2000.

- **Chi tiết cụ thể các khoản đóng góp của mỗi bên:**

+ Sau khi quyết toán công trình xây dựng được hai bên thông qua và ký thành phụ lục hợp đồng, bản phụ lục hợp đồng là bộ phận không tách rời với hợp đồng này.

- Công ty CTGT 1 không thực hiện việc quyết toán công trình mà có sự giám sát và thông qua của Công ty A và cũng không có bản phụ lục hợp đồng mới nào được ký kết giữa hai bên đi kèm với Hợp đồng liên doanh số 92/KHVT về các điều kiện liên doanh mới sau khi công trình xây dựng hoàn thành và đưa vào sử dụng.

- Ngày 28/01/2005, Công ty CTGT 1 có văn bản số 90/TCKT thông báo kết quả liên doanh sản xuất phụ gia năm 2003-2004, tổng số tiền phân chia lợi nhuận theo vốn góp của Công ty A là: 49.152.910 đồng. Tiền phân chia lợi nhuận năm 2003-2004 được Công ty CTGT 1 trả cho Công ty A bằng hình thức đối trừ công nợ từ tiền vay vốn mà Công ty CTGT 1 cho Công ty A vay. Từ năm 2005 trở đi Công ty CTGT 1 không thực hiện việc báo cáo KQKD và phân chia lợi nhuận từ việc liên kết liên doanh xí nghiệp sản xuất phụ gia nữa, toàn bộ số tiền vốn góp được tính bằng giá trị 784.000.000 đồng cũng không được Công ty CTGT 1 hoàn trả cho Công ty A trong khi vẫn sử dụng các tài sản cố định của Công ty A bao gồm: phần đất 4.500m², nền nhà xưởng + sàn bê tông + các hệ thống tường rào, đường bê tông xung quanh,...

Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT:

- Ngày 15/02/2001 hai bên ký tiếp Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT về việc hai bên thống nhất ký kết hợp đồng xây dựng phân xưởng sản xuất phụ gia cho bê tông.

- Tiến độ thực hiện: Giao đất tháng 12/2000

- Thời gian thực hiện hợp đồng: 50 năm

- Kinh phí thanh toán: Bên B thanh toán cho bên A số tiền sử dụng lô đất trên trong thời gian 50 năm là: 784.000.000 đồng.

+ Sau khi ký kết hợp đồng tạm ứng: 150.000.000 đồng.

- + Phần còn lại chuyển trả theo từng năm.
- + Kinh phí được chuyển bằng tiền séc qua ngân hàng.
- Sau khi ký hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT, Công ty CTGT 1 không thực hiện việc tạm ứng, thanh toán theo điều khoản hợp đồng cho Công ty A trong khi vẫn đang tiếp tục sử dụng các tài sản cố định của Công ty A bao gồm: phần đất 4.500m², nền nhà xưởng + sàn bê tông + các hệ thống tường rào, đường bê tông xung quanh,...

Về cơ cấu cổ phần hóa doanh nghiệp:

- Tháng 12 năm 2004, Công ty cơ khí A (*Công ty A*) lập hồ sơ xin cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước. Trong phương án cổ phần hóa không có đề cập đến hợp đồng liên doanh với Công ty tư vấn thí nghiệm CTGT1 (*Công ty CTGT 1*).

- Sau khi Công ty cổ phần cơ khí A được nhà nước bán toàn bộ 100% vốn cho các cá nhân, đơn vị năm 2014 tới nay, các cổ đông Công ty A đã nhiều lần có ý kiến và văn bản thông báo cho Công ty tư vấn thí nghiệm CTGT1 (*nay là Công ty cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình GT1 - CIENCO1*) xuất trình hồ sơ chứng từ chứng minh nghĩa vụ đối với Công ty A nhưng không nhận được bất cứ phản hồi nào từ Công ty cổ phần tư vấn thí nghiệm CTGT1.

- Đối với 02 hợp đồng đã ký với Công ty CTGT 1, từ khi ký hợp đồng cho đến nay Công ty A không được tham gia thực hiện việc liên doanh, không nắm được quy trình thành lập và đưa vào hoạt động của Xí nghiệp Phụ Gia....Diện tích đất 4.500m² Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A góp vốn vào liên doanh hiện nay không được khai thác sử dụng nhưng Công ty CTGT1 cũng không bàn giao trả lại cho Công ty A mà cố tình chiếm giữ. Toàn bộ hồ sơ của Hợp đồng liên doanh số 92/KHVT ngày 21/10/2000 và Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT ký ngày 15/02/2001 hiện nay Công ty 30 – 4 không còn lưu giữ được do các đời lãnh đạo trước không để lại nhưng Công ty A khẳng định không có việc công ty 30 – 4 cho thuê đất 50 năm như phía bị đơn trình bày. Về số tiền 784.000.000 đồng Công ty Cienco 1 cho rằng đã thanh toán cho bên Công ty 30 - 4 thông qua hình thức vay và đã trả đủ thì Công ty 30 – 4 khẳng định không nắm bắt được việc này, số tiền này là để trả tiền cho hợp đồng 05 thì công ty A không biết. Từ thời điểm ký hợp đồng số 92 và 05 cho đến nay Công ty Cienco 1 vẫn quản lý, sử dụng toàn bộ khu đất.

Về hợp đồng số 92 Công ty 30 – 4 có nhận được thông báo kết quả kinh doanh của liên doanh và không được hưởng lợi nhuận kinh doanh.

- Sau khi tìm hiểu các quy định của pháp luật Công ty A thấy Hợp đồng liên doanh số 92/KHVT ngày 21/10/2000 là hợp đồng hợp tác kinh doanh, Công ty A góp vốn bằng quyền sử dụng mặt bằng diện tích 4.500m² đất, bên Công ty Cienco 1 góp vốn bằng chi phí đầu tư cải tạo xây dựng xí nghiệp để kinh doanh vì vậy hai bên góp vốn phải tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật khi ký hợp đồng. Tuy nhiên, hợp đồng góp vốn

liên doanh giữa các bên đã không tuân thủ đúng quy định của luật đất đai và Bộ luật dân sự. Do vậy, Hợp đồng liên doanh số 92/KHVT ngày 21/10/2000 không có giá trị pháp lý.

- Với Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT ký ngày 15/02/2001, đối với Hợp đồng này sau khi ký kết Công ty CTGT 1 không thực hiện và cũng không có ý muốn thực hiện theo các điều khoản hợp đồng đã ký giữa hai bên, như vậy là trái thỏa thuận cũng như trái quy định trên Hợp đồng, như vậy có thể hiểu Công ty CTGT 1 đang đơn phương chấm dứt Hợp đồng, vì vậy Hợp đồng này cũng không có giá trị pháp lý thực hiện.

Để bảo vệ quyền và lợi ích của Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A đề nghị Tòa án nhân dân quận Đ.Đ giải quyết các yêu cầu sau:

1. Tuyên Hợp đồng liên doanh thành lập xí nghiệp sản xuất phụ gia số 92/KHVT ngày 21/10/2000 và Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT ký ngày 15/02/2001 ký kết giữa Công ty cơ khí 30 – 4 (nay là Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A) và Công ty tư vấn thí nghiệm CTGT1 (nay là Công ty cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình GT1 - CIENCO1) vô hiệu, không có giá trị pháp lý.

2. Buộc Công ty cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình GT1 - CIENCO1 trả lại cho Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A toàn bộ diện tích đất 4.500m² và các tài sản cố định khác (*nền nhà xưởng, sàn bê tông, khu vực xung quanh, đường giao thông nội bộ, đường từ 181 vào Công ty, điện của trạm biến áp và nguồn nước phục vụ sản xuất, sinh hoạt*) cũng như hoàn trả tiền thuê đất, thuế đất phi nông nghiệp hàng năm từ trước cho tới nay đối với phần diện tích 4.500m², chi phí khấu hao của các tài sản cố định mà Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A đã bàn giao cho Công ty cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình GT1 - CIENCO1 đã và đang sử dụng theo Hợp đồng liên doanh thành lập xí nghiệp sản xuất phụ gia số 92/KHVT ngày 21/10/2000 và Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT ký ngày 15/02/2001. Cụ thể là Tiền thuê đất tạm tính đến ngày 05/02/2024 là: 1.613.848.791 đồng và lãi suất tạm tính từ ngày 31/10/2001 đến ngày 05/02/2024 là: 804.867.339 đồng. Tiền thuế đất Phi nông nghiệp được tạm tính là: 61.450.853 đồng bao gồm: 43.283.078 đồng tiền thuế đất phi nông nghiệp đã đóng và 18.167.775 đồng tiền lãi kể từ ngày 31/10/2001 đến ngày 05/02/2024. Số tiền thuê đất, thuế đất phi nông nghiệp vẫn được tính tiếp cho đến ngày bản án/ quyết định của Tòa án có hiệu lực và lãi chậm thanh toán sẽ tiếp tục được tính đến ngày có bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán trả ngay cho nguyên đơn số tiền thuê đất, thuế đất và tiền lãi chậm thanh toán một lần ngay khi bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

**** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đơn yêu cầu phản tố của bị đơn do bà Nguyễn Thị Lan là đại diện theo pháp luật trình bày cũng như tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Tiến Dũng là đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*** Ngày 21/10/2000 tại trụ sở Công ty cơ khí A, ông Nguyễn Văn Sơn - chức vụ: Giám đốc công

ty tư vấn thí nghiệm công trình giao thông 1, làm người đại diện và ông Phạm Mạnh Đại – Giám đốc Công ty cơ khí A (nay là Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A) làm người đại diện, sau khi bàn bạc hai bên thống nhất ký kết hợp đồng liên doanh thành lập Xí nghiệp sản xuất phụ gia số 92/KHVT. Nội dung của Hợp đồng này đã được trình lên Tổng Công ty xây dựng CTGT1 và Tổng Công ty cơ khí Giao thông vận tải, thuộc Bộ giao thông vận tải là cơ quan quản lý cấp trên của mỗi bên xác nhận và tạo cơ sở pháp lý cho việc liên doanh liên kết, sản xuất ổn định, lâu dài. Sau đó ngày 15/02/2001 tại trụ sở Công ty cơ khí A ông Nguyễn Văn Sơn - Giám đốc Công ty tư vấn thí nghiệm công trình giao thông 1, đại diện (bên B) và ông Phạm Mạnh Đại – Giám đốc Công ty cơ khí A đại diện (bên A) tiếp tục ký Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT theo đó: “Bên A đồng ý cho phép bên B được sử dụng thửa đất có diện tích 4500 m² tại cơ sở 2 của Công ty cơ khí 30/4 thuộc xã Kim Sơn- Trâu Quỳ- G.L- Hà Nội để xây dựng phân xưởng sản xuất phụ gia bê tông. Trong đó: gồm 3000 m² đất trên cạn và 1500 m² đất ao, kể từ ngày hai bên ký kết văn bản bàn giao quyền sử dụng đất từ tháng 12/2000, thời gian thực hiện hợp đồng 50 năm. Sau khi hết thời gian trên hai bên có thể tiến hành gia hạn hợp đồng hoặc thanh lý hợp đồng. Bên B chịu trách nhiệm thanh toán cho bên A số tiền sử dụng lô đất trên trong thời gian 50 năm là: 784.000.000 đồng (bảy trăm tám mươi tư triệu đồng chẵn) sau khi ký kết hợp đồng tạm ứng 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng chẵn), phần còn lại chuyển trả theo từng năm, kinh phí chuyển trả bằng tiền séc qua ngân hàng”.

Thực hiện theo đúng nội dung của Hợp đồng số 92/KHVT và số 05/HĐKT đã ký kết giữa 02 Công ty, từ ngày 15/01/2001 đến ngày 20/01/2003 Công ty tư vấn thí nghiệm công trình giao thông 1 đã thanh toán qua số tài khoản 710A-00013 của Công ty cơ khí A tại ngân hàng Công thương Chương Dương khu vực G.L, Hà Nội, trả cho Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A số tiền: 900.000.000 đồng trên tiền thuê 4.500m² đất thời gian 50 năm và tài sản trên đất là: 784.000.000 đồng số tiền phải trả. Số tiền được trả, dưới hình thức Công ty cơ khí A do ông Giám đốc Phạm Mạnh Đại, ký công văn vay tiền Công ty thí nghiệm công trình giao thông 1 và ông Nguyễn Ngọc Sơn - Giám đốc đã ký duyệt, kèm theo các ủy nhiệm chi, cụ thể:

- Ngày 15/01/2001, Công ty A vay theo Công văn số 113 ngày 19/12/2000 số tiền 150.000.000 đồng thanh toán bằng tiền mặt.

- Ngày 17/01/2001, Công ty A vay theo Công văn số 113 ngày 19/12/2000, giấy vay 250.000.000 đồng (lĩnh 150.000.000 tiền mặt, CK 100.000.000) số tiền 100.000.000 đồng, thanh toán: TGNH.

- Ngày 22/5/2001, Công ty A vay theo công văn số 34 ngày 16/5/2001 số tiền 200.000.000 đồng, thanh toán bằng TGNH.

- Ngày 26/10/2001, Công ty A vay theo công văn số 75 ngày 22/10/2001 số tiền

50.000.000đồng, thanh toán bằng TGNH.

- Ngày 31/12/2001, Công ty A vay theo công văn số 76 ngày 28/12/2001 số tiền 50.000.000đồng, thanh toán bằng TGNH.

- Ngày 10/5/2002, Công ty A vay theo công văn số 138 ngày 06/5/2002 số tiền 150.000.000đồng, thanh toán bằng TGNH.

- Ngày 20/01/2003, Công ty A vay theo công văn số 138 ngày 16/01/2003 số tiền 200.000.000đồng, thanh toán bằng TGNH.

Như vậy, tổng số tiền Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A đã 07 lần vay Công ty tư vấn thí nghiệm công trình giao thông 1, từ ngày 15/01/2001 đến ngày 20/01/2003 là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng chẵn) trừ đi (-) 784.000.000 đồng (bảy trăm tám mươi tư triệu đồng chẵn) = 116.000.000 đồng (một trăm mười sáu triệu đồng chẵn); số tiền 116.000.000 đồng đã trừ vào số tiền điện sản xuất phụ gia của Công ty thí nghiệm các năm sau đó. Do đó, từ ngày 20/01/2003 Công ty cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình giao thông 1 không còn nợ tiền 784.000.000 đồng, sử dụng lô đất 4500 m² và tài sản trên đất thời gian 50 năm của Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế 30–4 tại xã Kim Sơn, huyện G.L, Hà Nội.

Tuy nhiên, ngày 29/9/2022 Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A đã có các công văn 150/DESCO/A và công văn 151 DESCO/A ngày 06/10/2022, công văn 155/ DESICO/A ngày 12/10/2022, gửi Công ty CIENCO1 yêu cầu hai bên “*giải quyết bất cập nhất định trong việc ký kết, thực hiện hai hợp đồng trên về phần nghĩa vụ, trách nhiệm của hai công ty*”. Ngày 17/10/2022 Công ty cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình giao thông 1 đã có công văn số 221017.01/CV-CIENCO1 do ông Tổng giám đốc Nguyễn Viết Biên, ký: “phức đáp các công văn nói trên” có nội dung: “Căn cứ công văn số 155/DESICO/A ngày 12/10/2022 của Công ty CP Cơ khí Xây dựng và TVTK 30 – 4 về việc đề nghị lãnh đạo đơn vị Công ty CP Tư vấn Thí nghiệm CTGT 1 – Cienco 1 đến làm việc để giải quyết dứt điểm Hợp đồng 92/KHVT và Hợp đồng 05/HĐKT” giữa hai Công ty;

Căn cứ Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT ngày 15/02/2001 giữa Công ty Cơ khí 30 – 4 (*Nay là Công ty CP Cơ khí Xây dựng và TVTK 30 – 4*) và Công ty Tư vấn Thí nghiệm CTGT 1 – Cienco 1 (*Nay là Công ty CP Tư vấn Thí nghiệm CTGT 1 Cienco 1*);

Căn cứ Điều 3: Thời hạn hợp đồng là 50 năm tính từ tháng 12 năm 2000, ngày kết thúc tháng 12 năm 2050. Căn cứ Điều 4: Công ty Tư vấn Thí nghiệm CTGT 1 – Cienco 1 (*Nay là Công ty CP Tư vấn Thí nghiệm CTGT 1 – Cienco 1*), đã trả tiền thuê đất cho năm mươi năm từ tháng 12/2000 đến tháng 12/2050. Số tiền: 784.000.000 đồng (*Bảy trăm tám mươi bốn triệu đồng chẵn*).

Căn cứ Điều 5: Hợp đồng này được hai bên thỏa thuận, thống nhất, ký kết, tôn trọng trên cơ sở tự nguyện, dân chủ, bình đẳng, công khai thể theo các qui chế hiện hành

của nhà nước... Căn cứ vào các điều khoản của Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT nêu trên, thời gian Công ty CP Tư vấn Thí nghiệm CTGT 1 - Cienco 1 trả lại mặt bằng là vào tháng 12/2050. Đề nghị Công ty CP Cơ khí Xây dựng và TVTK 30 – 4 không gây phiền hà, làm ảnh hưởng tới hoạt động SXKD của Công ty CP Tư vấn Thí nghiệm CTGT 1 - Cienco 1.” Không dừng tại đó, Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A đã khởi kiện Công ty CIENCO1 và yêu cầu TAND quận Đ.Đ tuyên 02 Hợp đồng kinh tế trên vô hiệu.

- Công ty CIENCO1 nhận thấy: tất cả các yêu cầu Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A đã khởi kiện Công ty CIENCO1 là không có căn cứ, là hành vi đơn phương huỷ hai hợp đồng số 92 và số 05 mà hai Công ty đã tự nguyện, thoả thuận ký kết và được lãnh đạo cấp trên của hai Công ty trực thuộc Bộ giao thông vận tải đồng ý từ năm 2000 và 2001 đến nay.

- Giả thiết, Công ty CIENCO1 không trả tiền thuê đất cho Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A, từ tháng 12 năm 2000 đến 28/9/2022, thì họ có quên hoặc cố tình quên: ra văn bản thông hối thúc Công ty CIENCO1 trả tiền thuê đất hàng năm như nội dung hợp đồng số 05/HĐKT đã quy định?

- Từ năm 2001 đến nay Công ty CIENCO1 không ra văn bản nào, yêu cầu Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A trả 900 triệu đồng đã vay của Công ty CIENCO1.

- Từ năm 2000 đến nay Công ty CIENCO1 không nhận được bất kỳ văn bản nào của Lãnh đạo cấp trên (Bộ giao thông vận tải) yêu cầu CIENCO1 thanh lý hai Hợp đồng số 92 và số 05 mà hai Công ty đã tự nguyện, thoả thuận ký kết.

Về Hợp đồng liên doanh thành lập xí nghiệp sản xuất phụ gia số 92/KHVT ngày 21/10/2000 sau khi ký kết các bên có thực hiện hợp đồng từ năm 2000 đến năm 2001 thì bỏ hợp đồng này để thực hiện hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT ký ngày 15/02/2001, hàng năm có kết quả báo cáo về kết quả kinh doanh của liên doanh, không có điều lệ của liên doanh. Công ty 30 – 4 góp nền nhà xưởng còn Công ty CIENCO1 xây dựng thành nhà xưởng, có khu nhà văn phòng để phục vụ sản xuất phụ gia.

Về hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT ký ngày 15/02/2001 thực chất là công ty CIENCO1 thuê đất 50 năm để sản xuất phụ gia, bê tông. Công ty CIENCO1 đã thanh toán đủ số tiền thuê 50 năm là: 784.000.000 đồng cho bên Công ty 30 - 4 thông qua hình thức vay, đã bù trừ đủ số tiền thuê đất này. Từ đó cho đến nay Công ty CIENCO1 vẫn quản lý sử dụng toàn bộ khu đất. Trên khu đất hiện nay nhà xưởng, văn phòng làm việc, có xưởng quấy phụ gia Công ty CIENCO1 có lúc làm việc có lúc không, khi nào có khách đặt thì sang sản xuất phụ gia, bê tông.

Từ các luận điểm trên xét thấy: “Hợp đồng liên doanh thành lập xí nghiệp sản xuất phụ gia số 92/KHVT ngày 21/10/2000 và hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT ký ngày

15/02/2001 ký kết giữa Công ty cơ khí A (nay là Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A) và Công ty tư vấn thí nghiệm CTGT1 (Nay là Công ty cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình CT-CIENCO1” đã thỏa mãn: Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117 của BLDS năm 2015, không vi phạm từ Điều 123 đến điều 131 BLDS năm 2015.

Vì các lẽ trên, Công ty cổ phần Tư vấn Thí nghiệm CTGT 1 – Cienco 1 không đồng ý chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty 30 – 4.

Trong trường hợp Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A, có hành vi đơn phương hủy hợp đồng, Công ty cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình giao thông 1 đề nghị Tòa án nhân dân quận Đ.Đ xem xét giải quyết cho Công ty cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình giao thông 1 những nội dung yêu cầu sau:

1. Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế 30 – 4 phải trả lại cho Công ty cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình giao thông 1 số tiền gốc còn lại thuê mặt bằng tính đến thời điểm thụ lý vụ án ngày 21/02/2023 là 27 năm 10 tháng 07 ngày x 15.680.000 đồng/1 năm = 436.731.554 đồng (Bốn trăm ba mươi sáu triệu bảy trăm ba mươi một nghìn năm trăm năm mươi tư đồng) và số tiền lãi của số tiền 436.731.554 đồng theo quy định hàng năm của ngân hàng.

2. Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế 30 – 4 phải trả lại cho Công ty cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình giao thông 1 số tài sản trên đất với tổng số tiền phải bồi thường là: 3.708.506.572 đồng (Ba tỷ bảy trăm linh tám triệu năm trăm linh sáu nghìn năm trăm bảy mươi hai đồng), trong đó cụ thể là: Nhà cửa, vật kiến trúc: 2.917.742.072 đồng, Di chuyển máy móc thiết bị: 371.868.000 đồng, Cây cối hoa màu: 48.096.500 đồng, Hỗ trợ người lao động: 280.800.000 đồng, Hỗ trợ tiền thuê địa điểm đặt máy móc: 90.000.000 đồng.

Nhà xưởng bên Công ty CIENCO1 xây dựng là nhà điều hành 2 tầng, 5 gian bê tông cốt thép, mái bằng có lợp tôn diện tích xây dựng 291,133m² xây khoảng vào năm 2003.

3. Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế 30 – 4 phải tìm mặt bằng khác diện tích, thuận lợi đường đi, thời gian thuê dài tương đương vị trí thôn Giao Tự, xã Kim Sơn, huyện G.L, Thành phố Hà Nội để Công ty cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình giao thông 1 thuê phục vụ các hoạt động sản xuất của công ty.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Đại diện Nguyên đơn xin rút yêu cầu hủy Hợp đồng liên doanh số 92 ngày 21/10/2000 vì khi ký Hợp đồng kinh tế số 05/HĐTK tại Điều 5 của Hợp đồng đã thể hiện Hợp đồng số 05 ngày 15/02/2001 thay thế các hợp đồng liên doanh sản xuất mà hai công ty đã ký trước đây, do vậy Hợp đồng số 05 là kế thừa của Hợp đồng liên doanh số 92; Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên Hợp đồng kinh tế số 05 ngày 15/02/2001 vô hiệu,

buộc Công ty CIENCO1 trả cho Công ty A một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật các khoản tiền sau:

Tiền thuê đất tạm tính đến ngày 05/02/2024 là: 1.613.848.791 đồng.

Tiền thuê đất Phi nông nghiệp tính đến ngày 05/02/2024 là: 43.283.078 đồng tiền thuê đất phi nông nghiệp. Số tiền thuê đất, thuế đất phi nông nghiệp vẫn được tính tiếp cho đến ngày Bản án có hiệu lực.

Nguyên đơn xin rút yêu cầu buộc bị đơn thanh toán tiền lãi của số tiền thuê đất và thuế đất tính đến ngày 05/02/2024 là: 823.035.114 đồng.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty A phải bồi thường thiệt hại cho Công ty CIENCO1 do Công ty A là người có lỗi trong việc đề nghị tuyên Hợp đồng số 92 và 05 vô hiệu với tổng số tiền là: 14.634.286.734 đồng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn sau khi đánh giá phân tích các tình tiết của vụ án đã có ý kiến: Làm rõ số tiền 900.000.000 đồng Công ty CIENCO1 chuyển cho Công ty A, Công ty A dùng vào việc gì, hạch toán ra sao, tại sao không có trong sổ liệu kế toán. Đề nghị HĐXX xem xét có dấu hiệu tội phạm thì kiến nghị khởi tố. Do lỗi của Công ty A gây ra trong Hợp đồng liên doanh số 92 và Hợp đồng kinh tế số 05 nên Căn cứ vào khoản 1 Điều 351 Bộ luật dân sự năm 2015 Công ty CIENCO1 không chịu trách nhiệm trả tiền thuê đất, thuế đất và tiền điện từ năm 2001 đến nay và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyền lợi của Công ty cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình giao thông 1.

* Kết quả xét xử của cấp sơ thẩm:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT ngày 15/02/2001 được ký giữa Công ty cơ khí A (nay là Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A) và Công ty tư vấn thí nghiệm CTGT1 (nay là Công ty cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình giao thông 1- CIENCO1" vô hiệu, buộc Công ty cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình GT1 - CIENCO1 trả lại cho Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A toàn bộ diện tích đất 4.500m² và các tài sản cố định khác (*nền nhà xưởng, sàn bê tông, khu vực xung quanh, đường giao thông nội bộ, đường từ 181 vào Công ty, điện của trạm biến áp và nguồn nước phục vụ sản xuất, sinh hoạt*) cũng như hoàn trả tiền thuê đất, thuế đất phi nông nghiệp hàng năm từ trước cho tới nay đối với phần diện tích 4.500m².

2. Tuyên bố Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT ngày 15/02/2001 vô hiệu. Buộc Công ty CP tư vấn thí nghiệm công trình giao thông 1 (CIENCO1) phải di dời nhà xưởng, nhà điều hành, cây cối trên diện tích 4.500m² đất trả lại 4.500m² đất (*nền nhà xưởng, sàn bê tông, khu vực xung quanh, đường giao thông nội bộ, đường từ 181 vào Công ty, điện của trạm biến áp và nguồn nước phục vụ sản xuất, sinh hoạt*) tại Thôn Giao tự, xã Kim Sơn, huyện G.L, Hà Nội (theo biên bản bàn giao mặt bằng 15/12/2000 có kèm theo sơ đồ hiện

trạng kèm theo) cho Công ty Cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A.

3. Buộc Công ty cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình giao thông 1 (CIENCO1) phải trả cho Công ty Cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A tiền thuê đất là: **1.613.848.791 đồng** (Một tỷ sáu trăm mười ba triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn bảy trăm chín mươi một đồng).

4. Buộc Công ty Cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình giao thông 1 (CIENCO1) phải trả cho Công ty Cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A tiền thuế đất **43.283.078 đồng** (Bốn mươi ba triệu hai trăm tám mươi ba nghìn không trăm bảy mươi tám đồng).

- Kể từ ngày tiếp theo của ngày tòa tuyên án sơ thẩm Công ty CIENCO1 còn phải tiếp tục chịu tiền thuê đất và thuế đất cho đến ngày Công ty CIENCO1 bàn giao trả lại diện tích 4.500m² đất tại Thôn Giao tự, xã Kim Sơn, huyện G.L, Hà Nội cho Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A.

- Kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa tuyên án sơ thẩm (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên 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 thi hành theo mức lãi suất 10%/ 1 năm theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính lãi của tiền thuê đất và thuế đất của Công ty Cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A đối với Công ty cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình giao thông 1 (CIENCO1).

6. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty CP tư vấn thí nghiệm công trình giao thông 1 buộc Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A trả tiền thuê mặt bằng tính đến thời điểm thụ lý vụ án ngày 21/02/2023 là 436.731.554 đồng (Bốn trăm ba mươi sáu triệu bảy trăm ba mươi một nghìn năm trăm năm mươi tư đồng) và số tiền lãi của số tiền 436.731.554 đồng theo quy định hàng năm của ngân hàng.

7. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình giao thông 1 buộc Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A phải bồi thường thiệt hại số tiền 14.634.286.734 đồng (Mười bốn tỷ sáu trăm ba mươi tư triệu hai trăm tám mươi sáu nghìn bảy trăm ba mươi tư đồng) bao gồm tiền: Nhà cửa, vật kiến trúc, Di chuyển máy móc thiết bị, Cây cối hoa màu, Hỗ trợ người lao động, Hỗ trợ tiền thuê địa điểm đặt máy móc và các yêu cầu khác của Công ty CIENCO1.

8. Về án phí: Công ty cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình giao thông 1 (CIENCO1) phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và án phí do yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 124.291.418 đồng (Một trăm hai mươi bốn triệu hai trăm chín mươi một nghìn bốn trăm mười tám đồng). Công ty cổ phần tư vấn thí nghiệm công

trình giao thông 1 đã nộp 56.072.000 đồng tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 71936 ngày 17/5/2023. Công ty CIENCO 1 còn phải nộp 68.219.418 đồng (Sáu mươi tám triệu hai trăm mười chín nghìn bốn trăm mười tám đồng) (Chưa nộp). Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả Công ty A tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 3.000.000 đồng tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 71463 ngày 21/2/2023 tại chi cục thi hành án dân sự quận Đ.Đ.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị tuyên hủy bản án sơ thẩm; không chấp nhận nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn; trường hợp Tòa tuyên Hợp đồng liên doanh thành lập xí nghiệp sản xuất phụ gia số 92/KHVT ngày 21/10/2000 và Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT ngày 15/02/2001 ký giữa Công ty cổ phần Cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A và Công ty tư vấn thí nghiệm Công trình giao thông 1 vô hiệu thì buộc Công ty cổ phần Cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A đền bù thiệt hại cho bị đơn: 14.634.286.734 đồng.

Tại phiên tòa:

Bị đơn đề nghị tuyên hủy bản án sơ thẩm, không chấp nhận tiền thuê: 43.283.078đ, không chấp nhận tiền thuê đất: 1.613.848.799 đồng; Số tiền 900.000.000 đồng không yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết nay mong muốn Tòa án cấp phúc thẩm ghi nhận trong bản án. Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu đề nghị nguyên đơn hỗ trợ 14.643.286.734 đồng; Bị đơn thừa nhận hợp đồng số 05 giữa Công ty A và CIENCO 1 là hợp đồng thuê mặt bằng, không phải hợp đồng hợp tác kinh doanh vì trong toàn bộ nội dung của hợp đồng đã thể hiện rõ về thời gian, số tiền thuê.

Nguyên đơn không đồng ý với ý kiến của bị đơn, đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt và trình bày luận cứ: đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét bác yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc Công ty cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình giao thông 1 CIENCO 1 phải thanh toán tiền thuê đất 1.613.848.791 đồng và tiền thuê đất.

Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A không chỉ có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu mà còn có lỗi vi phạm thực hiện nghĩa vụ được nêu trong hợp đồng. Việc bản án cấp sơ thẩm chỉ nhắc đến lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nhưng không xem xét đến nghĩa vụ của Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A mà chỉ tuyên về trách nhiệm của Công ty cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình giao thông 1 CIENCO 1 là không công bằng, khách quan; những nội dung trong bản án cũng không phù hợp với các tình tiết khách quan. Chính vì vậy, ngoài chi phí việc hoàn trả lại cho bị đơn số tiền 900.000.000 đồng, Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A còn phải hỗ trợ bị đơn chi phí để di dời nhà xưởng, hoa màu, các công trình khác trên 4.500m² đất mà bị

đơn đang sử dụng.

* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của Công ty CIENCO1. Giữ nguyên bản án KDTMST số 10/2024/KDTM-ST ngày 05/02/2024 của Tòa án nhân dân quận Đ.Đ.

NHẬN ĐỊNH

1. Về tố tụng:

- *Thẩm quyền giải quyết:* Công ty cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình GT1 - CIENCO1 là bị đơn trong vụ án có trụ sở tại số 33C phố Cát Linh, phường Cát Linh, quận Đ.Đ, Thành phố Hà Nội nên Tòa án nhân dân quận Đ.Đ thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- *Về thời hạn kháng cáo:* Bản án sơ thẩm ban hành ngày 5/2/2024. Ngày 16/2/2024, bị đơn có đơn kháng cáo là trong thời hạn luật định nên kháng cáo hợp lệ theo quy định của Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015.

2. Về nội dung:

Xét đơn kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Theo Điều 1 tại Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT ký ngày 15/02/2001 thì “*Bên A (Công ty 30/4 đồng ý cho phép Bên B (CIENCO 1) được sử dụng thửa đất có diện tích 4.500m² tại cơ sở 2 của Bên A thuộc xã Kim Sơn, Châu Quỳ, G.L, Hà Nội...*”. Tại Điều 4 hai bên thỏa thuận “*Kinh phí thanh toán: Bên B chịu thanh toán cho Bên A số tiền sử dụng Lô đất trên trong thời gian 50 năm là 784.000.000đ (bảy trăm tám mươi triệu đồng)*”. Như vậy, mặc dù tên Hợp đồng không ghi là hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, nhưng việc giao đất cho bên khác sử dụng và có thu tiền cho toàn bộ thời gian sử dụng về bản chất là hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.

Bị đơn cho rằng Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT ký ngày 15/02/2001 là hợp đồng hợp tác là không thuyết phục vì trong Hợp đồng không có bất kỳ quy định nào về giá trị góp vốn của mỗi bên. Thực tế thực hiện hợp đồng cũng cho thấy nguyên đơn không đóng góp tiền, tài sản để tham gia hợp tác kinh doanh với bị đơn. Do vậy, kháng cáo của bị đơn cho rằng hợp đồng này thực chất là cản trở tiền lợi nhuận của nguyên đơn phát sinh từ Hợp đồng 92 mà các bên đã ký trước đó là không có cơ sở.

Theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 và luật sửa đổi bổ sung một số Điều của Luật đất đai năm 1998, khoản 1 Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục...cho thuê, cho thuê lại...quyền sử dụng đất quy định “*Người sử dụng đất khi thực hiện các quyền của mình phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Tổng cục Quản lý ruộng đất trước đây hoặc Tổng cục Địa chính phát hành*” và tại Điều 19

của Nghị định quy định cho thuê đất, cho thuê lại đất của tổ chức kinh tế thì Tổ chức kinh tế được cho thuê quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: *“Đất do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp, Đất cho thuê đã có đầu tư xây dựng công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng”*. Tổ chức kinh tế được cho thuê lại quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: *“Đất do Nhà nước cho thuê mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất 05 năm; đất cho thuê lại đã có đầu tư dự án”*.

Xét thấy: Theo văn bản trả lời của Sở tài nguyên và Môi trường - Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội trả lời Tòa án tại Công văn số 6086 ngày 11/8/2023 thì tại thời điểm ký Hợp đồng số 05, Nguyên đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất cho thuê theo quy định của pháp luật. Mặt khác, đây là đất cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm nên không được cho thuê lại theo quy định của Luật Đất đai 1993. Như vậy tại thời điểm cho thuê đất Công ty Cơ khí A (nay là Công ty cổ phần Cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A) không được phép cho thuê 4.500m² đất theo Hợp đồng số 05, do đó Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT ngày 15/02/2001 bị vô hiệu theo quy định của điểm a khoản 1 Điều 8 Pháp lệnh Hợp đồng Kinh tế 1989.

Vì vậy, Bản án sơ thẩm của TAND quận Đ.Đ nhận định Hợp đồng 05 bị vô hiệu là phù hợp quy định của pháp luật.

Về lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu: Cả Nguyên đơn và Bị đơn đều là các pháp nhân kinh doanh, đều phải nhận thức quy định của pháp luật về việc không cho phép thuê và đi thuê quyền sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không được phép cho thuê lại. Hồ sơ vụ án cho thấy việc ký kết hợp đồng của các bên là tự nguyện, Nguyên đơn không che giấu thông tin hoặc cố tình làm sai lệch hồ sơ đất làm cho Bị đơn nhầm lẫn mà giao kết hợp đồng. Do đó, lỗi của các bên là như nhau. Bản án sơ thẩm nhận định lỗi 50/50 là hoàn toàn có cơ sở.

Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng này là hợp đồng kinh tế nên việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu phải căn cứ vào Điều 39 Pháp lệnh Hợp đồng kinh tế 1989 (luật có hiệu lực vào thời điểm xác lập hợp đồng), Bản án sơ thẩm dựa vào Bộ luật Dân sự 2005 là không phù hợp. Theo quy định của Điều 39 Pháp lệnh Hợp đồng kinh tế 1989 thì các bên phải *“hoàn lại cho nhau những gì đã nhận. Trong trường hợp không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải trả bằng tiền”* (điểm a khoản 2 Điều 39 Pháp lệnh Hợp đồng Kinh tế 1989); thiệt hại phát sinh các bên phải chịu (điểm c khoản 2 Pháp lệnh Hợp đồng Kinh tế 1989).

Trong trường hợp này, Bị đơn đã sử dụng đất của Nguyên đơn từ ngày ban giao là 25/12/2000 đến nay, được hưởng lợi từ việc sử dụng đất nên phải có trách nhiệm thanh

toán các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc sử dụng đất. Khoản tiền thuê đất 1.613.848.791đ và thuế sử dụng đất 43.283.078 đồng là khoản tiền nguyên đơn đã nộp cho Nhà nước trong khi người thực tế sử dụng đất là bị đơn, do vậy, Bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải thanh toán hoàn trả khoản tiền thuê đất hàng năm và tiền thuế sử dụng đất theo chứng từ thực tế nộp cho Nhà nước là hợp lý.

Về thiệt hại của Bị đơn: Như nhận định trên đây, bản thân Bị đơn cũng phải nhận thức rõ Nguyên đơn không có quyền cho thuê đất nên phải tự chịu phần thiệt hại của mình theo quy định của điểm c khoản 2 Pháp lệnh Hợp đồng Kinh tế 1989. Tài sản xây dựng trên đất thuộc sở hữu của bị đơn, do vậy di dời tháo dỡ thuộc về trách nhiệm của bị đơn là hợp lý. Do vậy, Bản án sơ thẩm buộc Công ty CIENCO1 phải di dời diện tích nhà xưởng, nhà điều hành và cây cối mà Công ty CIENCO1 đã xây dựng và trồng trên diện tích 4,500m² đất của Công ty A ra khỏi diện tích đất nêu trên, trả lại 4.500m² đất (*nền nhà xưởng, sàn bê tông, khu vực xung quanh, đường giao thông nội bộ, đường từ 181 vào Công ty, điện của trạm biến áp và nguồn nước phục vụ sản xuất, sinh hoạt cho Công ty A là có cơ sở.*

Đối với số tiền 900.000.000 đồng Công ty CIENCO1 khai đã thanh toán tiền thuê đất cho Công ty 30- 4 dưới hình thức các Công văn vay tiền do ông Phạm Mạnh Đại giám đốc của Công ty A ký vay, bên Công ty A khai không biết về số tiền này. Công ty CIENCO1 không có căn cứ nào khác chứng minh số tiền 900.000.000 đồng ông Đại ký vay là tiền trả tiền thuê đất của Hợp đồng kinh tế số 05. Quá trình giải quyết vụ án bên Công ty CIENCO1 cũng không có yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền vay trên nên Tòa án sơ thẩm không xem xét và dành quyền khởi kiện cho Bị đơn là hoàn toàn có căn cứ.

Như vậy, Bản án sơ thẩm đã tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu phù hợp quy định của pháp luật và thực tế thực hiện hợp đồng giữa các bên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a, b khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 1 Điều 147; Điều 161; Điều 162; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 8, Điều 39 Pháp lệnh Hợp đồng Kinh tế 1989;
- Căn cứ Điều Luật Đất đai 1993;
- Căn cứ 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;

1. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình

giao thông 1 (CIENCO1).

2. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 10/2024/KDTM-ST ngày 5/2/2024 của Tòa án nhân dân Quận Đ.Đ:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT ngày 15/02/2001 được ký giữa Công ty cơ khí A (nay là Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A) và Công ty tư vấn thí nghiệm CTGT1 (nay là Công ty cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình giao thông 1- CIENCO1" vô hiệu, buộc Công ty cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình GT1 - CIENCO1 trả lại cho Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A toàn bộ diện tích đất 4.500m² và các tài sản cố định khác (*nền nhà xưởng, sàn bê tông, khu vực xung quanh, đường giao thông nội bộ, đường từ 181 vào Công ty, điện của trạm biến áp và nguồn nước phục vụ sản xuất, sinh hoạt*) cũng như hoàn trả tiền thuê đất, thuế đất phi nông nghiệp hàng năm từ trước cho tới nay đối với phần diện tích 4.500m².

2.2. Tuyên bố Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT ngày 15/02/2001 vô hiệu. Buộc Công ty Cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình giao thông 1 (CIENCO1) phải di dời nhà xưởng, nhà điều hành, cây cối trên diện tích 4.500m đất trả lại 4.500m đất (*nền nhà xưởng, sàn bê tông, khu vực xung quanh, đường giao thông nội bộ, đường từ 181 vào Công ty, điện của trạm biến áp và nguồn nước phục vụ sản xuất, sinh hoạt*) tại Thôn Giao tự, xã Kim Sơn, huyện G.L, Hà Nội (theo biên bản bàn giao mặt bằng 15/12/2000 có kèm theo sơ đồ hiện trạng kèm theo) cho Công ty Cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A.

2.3. Buộc Công ty cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình giao thông 1 (CIENCO1) phải trả cho Công ty Cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A tiền thuê đất là: **1.613.848.791 đồng** (Một tỷ sáu trăm mười ba triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn bảy trăm chín mươi một đồng).

2.4. Buộc Công ty Cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình giao thông 1 (CIENCO1) phải trả cho Công ty Cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A tiền thuế đất **43.283.078 đồng** (Bốn mươi ba triệu hai trăm tám mươi ba nghìn không trăm bảy mươi tám đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày tòa tuyên án sơ thẩm Công ty CIENCO1 còn phải tiếp tục chịu tiền thuê đất và thuế đất cho đến ngày Công ty CIENCO1 bàn giao trả lại diện tích 4.500m² đất tại Thôn Giao tự, xã Kim Sơn, huyện G.L, Hà Nội cho Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa tuyên án sơ thẩm (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên 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 thi hành theo mức lãi suất 10%/ 1 năm theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2.5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính lãi của tiền thuê đất và thuế đất của Công ty Cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A đối với Công ty cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình giao thông 1 (CIENCO1).

2.6. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty CP tư vấn thí nghiệm công trình giao thông 1 buộc Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A trả tiền thuê mặt bằng tính đến thời điểm thụ lý vụ án ngày 21/02/2023 là 436.731.554 đồng (Bốn trăm ba mươi sáu triệu bảy trăm ba mươi một nghìn năm trăm năm mươi tư đồng) và số tiền lãi của số tiền 436.731.554 đồng theo quy định hàng năm của ngân hàng.

2.7. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình giao thông 1 buộc Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A phải bồi thường thiệt hại số tiền 14.634.286.734 đồng (Mười bốn tỷ sáu trăm ba mươi tư triệu hai trăm tám mươi sáu nghìn bảy trăm ba mươi tư đồng) bao gồm tiền: Nhà cửa, vật kiến trúc, Di chuyển máy móc thiết bị, Cây cối hoa màu, Hỗ trợ người lao động, Hỗ trợ tiền thuê địa điểm đặt máy móc và các yêu cầu khác của Công ty CIENCO1.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình giao thông 1 (CIENCO1) phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và án phí do yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 124.291.418 đồng (*Một trăm hai mươi bốn triệu hai trăm chín mươi một nghìn bốn trăm mười tám đồng*). Công ty cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình giao thông 1 đã nộp 56.072.000 đồng tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 71936 ngày 17/5/2023. Công ty CIENCO 1 còn phải nộp 68.219.418 đồng (*Sáu mươi tám triệu hai trăm mười chín nghìn bốn trăm mười tám đồng*). Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và tư vấn thiết kế A không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, hoàn trả Công ty A tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 71463 ngày 21/2/2023 tại chi cục thi hành án dân sự quận Đ.Đ.

4. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty cổ phần tư vấn thí nghiệm công trình giao thông 1 (CIENCO1) phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm là 2.000.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019419 ngày 27/02/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đ.Đ, Hà Nội.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thái Sơn

Nguyễn Thị Thúy Hạnh

Nguyễn Xuân Tuấn

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội
- Chi cục THA Quận Đ.Đ
- Dương sự;

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

- Lưu hồ sơ vụ án

Nguyễn Xuân Tuấn