

Bản án số: 04/2018/KDTM-ST

Ngày 06 tháng 6 năm 2018

Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê lại đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN LIÊN CHIỀU, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phan Văn Trình**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Ngô Văn Sỹ**

Ông **Vũ Ngọc Thanh**

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu tham gia phiên tòa: Bà **Phạm Ái Linh** - Kiểm sát viên.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Bình** - là Thư ký Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 06 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 18/2017/TLST- KDTM ngày 29 tháng 11 năm 2017 về “*Tranh chấp hợp đồng thuê lại đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2018/QĐST-KDTM ngày 01 tháng 3 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2018/QĐST-KDTM ngày 30 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty P. Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, quận H, thành phố Đ; Đại diện theo pháp luật: Ông **Đinh** - Chức vụ: Giám đốc, đại diện theo ủy quyền: Bà **Trần** – Chức vụ: Phó giám đốc. (Giấy ủy quyền số 122/GUQ-Cty ngày 07/11/2017). Có mặt.

2. Bị đơn: Công ty MT; Địa chỉ: KCN, quận L, TP Đ; Đại diện theo pháp luật: Ông **Dương** – Chức vụ: Giám đốc; Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn** – Chức vụ: Trưởng phòng Kế hoạch – Kỹ thuật. (Giấy ủy quyền số 01/UQ-XLCNTTMT ngày 03/01/2018). Có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ **Công ty B**

Địa chỉ: KCN H, quận L, TP Đ

Đại diện theo pháp luật: Ông **Jung** – Chức vụ: Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Dương** – Chức vụ: Tổng quản lý (Giấy ủy quyền số 08/2017/UQ-BH ngày 29/11/2017). Có mặt.

+ **Công ty TC**

Địa chỉ: phường H, quận K, N.

Đại diện theo pháp luật: Bà **Phạm** – Chức vụ: Tổng giám đốc

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng và tại phiên tòa bà Trần Thu Hương là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Công ty P là đơn vị sự nghiệp công lập, được UBND thành phố Đà Nẵng thành lập theo Quyết định số 107/2000/QĐ-UB ngày 29/9/2000 nhằm giúp Ban Quản lý các Khu công nghiệp và Chế xuất Đà Nẵng quản lý và thực hiện dự án đầu tư Khu Công nghiệp; Công ty P được Thủ tướng Chính phủ giao làm chủ đầu tư KCN Hòa Khánh theo Quyết định số 1263/QĐ-TTg ngày 15/12/2000, Công ty P có nhiệm vụ ký kết hợp đồng cho thuê lại đất với các Doanh nghiệp và thu tiền nộp vào Ngân sách cho UBND thành phố Đà Nẵng.

Ngày 23/4/2004, Công ty P đã ký kết hợp đồng thuê lại đất số 18/2004/HĐTLĐ với Công ty MT (nay là Công ty MT, gọi tắt là Công ty MT), với diện tích ban đầu là **70.000 m²**. Diện tích được điều chỉnh qua các lần bị thu hồi đất cụ thể như sau:

Từ ngày 01/5/2004 đến ngày 31/3/2014: Diện tích 70.000m²

Từ ngày 01/4/2014 đến ngày 24/9/2015: Diện tích 58.400m²

Từ ngày 25/9/2015 trở đi: Diện tích **39.339,5m²**

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. Hợp đồng thuê lại đất, phụ lục hợp đồng đã ký và các điều chỉnh của UBND thành phố Đà Nẵng có những nội dung cơ bản như sau:

- Về tiền thuê lại đất và sử dụng hạ tầng:

+ Tiền thuê lại đất tính từ ngày 01/5/2004, với đơn giá cụ thể như sau:

Từ ngày 01/5/2004 đến 31/01/2012: 4.200đồng/m²/năm (áp dụng theo Quyết định số 2427/QĐ-UB ngày 14/5/2001 của UBND thành phố Đà Nẵng).

Từ ngày 01/02/2012 đến ngày 31/01/2017: 12.600đồng/m²/năm (áp dụng theo Quyết định số 799/QĐ-UBND ngày 20/01/2012 của UBND thành phố Đà Nẵng);

Từ ngày 01/02/2017: 23.000đồng/m²/năm (áp dụng theo Quyết định số 272/QĐ-UBND ngày 14/01/2016 của UBND thành phố Đà Nẵng);

+ Tiền sử dụng hạ tầng tính từ ngày 01/10/2006

Từ ngày 01/10/2006 đến ngày 31/01/2012: 0,12 USD/m²/năm (áp dụng theo Quyết định số 88/QĐ-UB ngày 09/10/2006 của UBND thành phố Đà Nẵng)

Từ ngày 01/02/2012 đến 31/01/2017: 4.200đồng/m²/năm (áp dụng theo Quyết định số 799/QĐ-UBND ngày 20/01/2012 của UBND thành phố Đà Nẵng)

Từ ngày 01/02/2017: 8.000đồng/m²/năm (áp dụng theo Quyết định số 272/QĐ-UBND ngày 14/01/2016 của UBND thành phố Đà Nẵng)

(Khoản 2.2 Điều 2, Hợp đồng thuê lại đất số 18/2004/HĐTLĐ ngày 23/4/2004: ...trong quá trình thực hiện hợp đồng sẽ chịu sự điều chỉnh giá theo Quyết định của cấp có thẩm quyền)

- **Về thu hồi toàn bộ diện tích đất hiện nay:** Ngày 20/10/2017 UBND thành phố có Công văn số 8352/UBND-KT v/v liên quan đến dự án của Công ty B; Tên mới: Công ty B (gọi tắt là Công ty B) tại KCN Hòa Khánh, theo đó UBND thành phố thống nhất thu hồi diện tích 39.339,5m² của Công ty MT tại đường số 3, số 7 KCN Hòa Khánh để bố trí cho **Công ty B**; đồng thời Công ty B hỗ trợ một phần kinh phí trên tinh thần tự nguyện để bù lại chi phí quản lý và sử dụng hạ tầng cho Công ty P, tương ứng với số tiền nợ gốc về tiền thuê lại đất và sử dụng hạ tầng của Công ty MT đối với diện tích đất thu hồi nêu trên (39.339,5m²).

Ngày 25/10/2017 Công ty B đã có Công văn số 2510-2017/ĐNXN trong đó có nội dung đồng ý thực hiện nghĩa vụ hỗ trợ trả nợ thay cho Công ty MT trên tinh thần tự nguyện với số tiền nợ gốc của diện tích 39.339,5m² là: **6.230.884.608 đồng**, số tiền trên Công ty B đã nộp vào tài khoản của Công ty P tại Kho bạc nhà nước Nhà Đà Nẵng vào ngày 31 tháng 10 năm 2017.

Công ty MT đã thống nhất trả lại đất với diện tích 39.339,5m² theo chỉ đạo của UBND thành phố tại biên bản xác nhận công nợ được ký kết giữa Công ty P với Công ty MT ngày 27/10/2017.

Kể từ khi ký kết hợp đồng cho đến nay Công ty MT vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất và tiền sử dụng hạ tầng và không tiến hành các hoạt động Kinh doanh nên Ban Quản lý các KCN và Chế xuất Đà Nẵng đã có Quyết định số 105/QĐ-BQL ngày 01/11/2017 chấm dứt hoạt động dự án đầu tư nhà máy sản xuất dây cáp điện và tôn phủ màu, mã số dự án 32221000092 do Ban Quản lý các KCN và Chế xuất Đà Nẵng chứng nhận lần đầu ngày 02/7/2008 của Công ty MT.

Như vậy, Công ty MT đã vi phạm hợp đồng, không trả tiền thuê lại đất, tiền sử dụng hạ tầng, tiền chậm nộp.

Do đó, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Căn cứ thỏa thuận tại Điều 6, Hợp đồng thuê lại đất số 18/2004/HĐTLĐ ngày 23/4/2004

Công ty P khởi kiện Công ty MT để yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê lại số Hợp đồng số 18/2004/HĐTLĐ ngày 23/4/2004; Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-HK Ngày 01/4/2014 và Phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ-HK ngày 08/6/2016 được ký kết giữa Công ty P với Công ty MT. Buộc Công ty MT phải bàn giao quyền sử dụng đất thuê đối với diện tích 7.862,91 m² (thay cho yêu cầu trước đây là diện tích 39.339,5m²) tại đường số 7, KCN Hòa Khánh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng cho Công ty P.

2. Buộc Công ty MT, phải thanh toán công nợ theo Hợp đồng và Phụ lục hợp đồng thuê lại đất đã ký kết tính đến ngày **06/6/2018** số tiền là **11.268.200.567 đồng** (Mười một tỷ, hai trăm sáu mươi triệu, hai trăm lẻ năm sáu bảy đồng) để Công ty P nộp vào ngân sách nhà nước (đã trừ số tiền 6.230.884.608 đồng (sáu tỷ, hai trăm ba mươi triệu, tám trăm tám mươi bốn ngàn, sáu trăm lẻ tám đồng) mà Công ty B tự nguyện nộp thay cho Công ty MT. Trong đó:

+ **Nợ gốc:** 3.000.813.820 đồng (tiền thuê lại đất: 2.191.052.344 đồng; tiền sử dụng hạ tầng: 809.761.476 đồng).(tính đến ngày **31/12/2017**)

+ **Tiền chậm nộp:** 8.267.386.747 đồng. (tính đến ngày 06/6/2018); trong đó: Tiền chậm nộp thuê lại đất: 6.039.908.466 đồng; Tiền chậm nộp sử dụng hạ tầng: 2.227.478.281 đồng.

*** Bị đơn, Công ty MT, đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn trình bày:**

Căn cứ vào hợp đồng thuê lại đất số 18/2004/HĐTLĐ ngày 23/4/2004 và Phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ-HK ngày 08.6.2016 thì Công ty MT chỉ đồng ý bàn giao quyền sử dụng đất thuê với diện tích 29.949,5 m² của dự án Nhà máy Cấp điện Tàu thủy đã bàn giao cho Công ty B, không đồng ý bàn giao quyền sử dụng đất thuê với diện tích 9.390 m² của dự án Nhà máy sản xuất tấm lợp xốp cách nhiệt. Vì trên phần đất này Công ty MT đã thế chấp vay của Công ty TC theo hợp đồng tín dụng Hợp đồng tín dụng số D/05/27-TPQT ngày 18.11.2005. Trên cơ sở Quyết định số 993/QĐ-CNT-KHĐT ngày 17.11.2006 của Tập đoàn Công nghiệp Tàu thủy Việt Nam về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình nhà máy sản xuất tấm lợp xốp cách nhiệt tại Khu Công nghiệp Hòa Khánh, Công ty TC đã ký Phụ lục hợp đồng 06-D/05/27-TPQT ngày 25.7.2007 cho Công ty Xây lắp và Công nghiệp Tàu thủy Miền trung vay 515.920,19 USD.

Để đảm bảo cho hợp đồng vay thì hai bên có ký Hợp đồng thế chấp, cầm cố tài sản số 275-TCTS ngày 25.7.2007. Công ty MT đã thế chấp, toàn bộ tài sản hình thành trong quá trình sử dụng vốn vay cho Công ty TC.

Do vậy, Công ty chỉ đồng ý bàn giao diện tích này sau khi đã xử lý xong tài sản trên đất. Đồng thời, theo quy định tại Hợp đồng thuê lại đất số 18/2004/HĐTLĐ ngày 23/4/2004 và Phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ-HK ngày 08.6.2016 thì Công ty P có quyền yêu cầu Ngân hàng trích từ tài khoản tiền gửi Ngân hàng của bên B để nộp tiền thuê đất, tiền phạt vào tài khoản bên A hoặc nhờ cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam áp dụng các biện pháp chế tài khác để thu hồi nợ tiền thuê đất. Do đó, khi chưa thực hiện các biện pháp này thì Công ty P không thể buộc Công ty MT bàn giao quyền sử dụng đất thuê.

Tại phiên tòa, Công ty MT thống nhất diện tích đất 34.723m² và toàn bộ tài sản gắn liền trên tổng diện tích đất 39.339,5m² (trừ nhà xưởng) đã bàn giao cho Công ty B theo thủ tục biên kê, cưỡng chế và bán đấu giá, nay Công ty không có tranh chấp gì. Đối với diện tích đất còn lại 7.862,91m² trong đó có nhà xưởng thì Công ty không đồng ý trả lại đất, do nhà xưởng vẫn thuộc quyền sở hữu của Công ty nên Công ty có trách nhiệm trả tiền thuê đất và tiền sử dụng hạ tầng cho đến khi bàn giao đất cho Công ty P.

Đối với tiền thuê lại đất và tiền sử dụng hạ tầng thì Công ty thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn là Công ty MT còn nợ theo Hợp đồng và Phụ lục hợp đồng thuê lại đất đã ký kết tính đến ngày **06/6/2018** số tiền là **11.268.200.567 đồng** (Mười một tỷ, hai trăm sáu tám triệu, hai trăm lẻ năm sáu bảy đồng). Trong đó:

+ **Nợ gốc:** 3.000.813.820 đồng (tiền thuê lại đất: 2.191.052.344 đồng; tiền sử dụng hạ tầng: 809.761.476 đồng).(tính đến ngày **31/12/2017**)

+ **Tiền chậm nộp:** 8.267.386.747 đồng. (tính đến ngày 06/6/2018); trong đó: Tiền chậm nộp thuê lại đất: 6.039.908.466 đồng; Tiền chậm nộp sử dụng hạ tầng: 2.227.478.281 đồng.

Tuy nhiên, do tình hình tài chính của Công ty đang gặp khó khăn nên chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với Công ty P.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:**

*** Công ty TC, đại diện theo pháp luật là bà Phạm trình bày:**

Công ty TC và Công ty MT có ký kết hợp đồng tín dụng Hợp đồng tín dụng số D/05/27-TPQT ngày 18.11.2005. Trên cơ sở Quyết định số 993/QĐ-CNT-KHĐT ngày 17.11.2006 của Tập đoàn Công nghiệp Tàu thủy Việt Nam về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình nhà máy sản xuất tấm lợp xốp cách nhiệt tại Khu công nghiệp Hòa Khánh, Công ty TC đã ký Phụ lục hợp đồng 06-D/05/27-TPQT ngày 25.7.2007 cho Công ty MT vay số tiền 515.920,19 USD từ nguồn vốn vay của Chính phủ.

Để đảm bảo cho hợp đồng vay thì hai bên có ký Hợp đồng thế chấp, cầm cố tài sản số 275-TCTS ngày 25.7.2007. Theo đó, Công ty MT thế chấp, cầm cố cho Công ty chúng tôi toàn bộ tài sản hình thành trong quá trình sử dụng vốn vay để đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ của bên thế chấp, cầm cố (tài sản hình thành từ vốn vay này chính là tài sản hình thành của dự án nhà máy sản xuất tấm lợp xốp cách nhiệt với diện tích là 9.390 m² của Công ty MT). Các tài sản đảm bảo đã được đăng ký giao dịch đảm bảo và được có xác nhận của Trung tâm Đăng ký giao dịch tài sản tại thành phố Hà Nội ngày 14.7.2010.

Công ty MT còn nợ Công ty chúng tôi số tiền gốc là 515.920,19 USD và nợ quá hạn. Hiện nay công ty chúng tôi đang xử lý, bán tài sản thế chấp của Công ty MT.

Tuy nhiên, chúng tôi được biết phía Công ty P đã ký hợp đồng cho Công ty B thuê lại đất đối với phần đất có tài sản do chúng tôi nhận thế chấp và Công ty B đã tiến hành ngăn cản không cho chúng tôi vào khu nhà xưởng để thực hiện việc bán đấu giá tài sản. Do vậy, Công ty chúng tôi đề nghị Tòa án giải quyết cho giữ nguyên hiện trạng khu đất mà chúng tôi đã nhận thế chấp theo đúng quy định của pháp luật, tạo điều kiện cho Công ty chúng tôi bán tài sản thế chấp của Công ty MT để thu hồi vốn vay cho Chính phủ. Tuy nhiên, tại phiên tòa Công ty MT thống nhất diện tích đất 34.723m² và toàn bộ tài sản gắn liền trên tổng diện tích đất 39.339,5m² (trừ nhà xưởng) đã bàn giao cho Công ty B theo thủ tục biên kê, cường chế và bán đấu giá, thì chúng tôi không có ý kiến gì. Đối với diện tích đất còn lại 7.862,91m² trong đó có nhà xưởng thì Công ty không đồng ý trả lại đất, do nhà xưởng chúng tôi đang nhận thế chấp khi nào bán thanh lý xong thì chúng tôi bàn giao đất cho Công ty P.

*** Công ty B, đại diện theo ủy quyền là bà Dương trình bày:**

Công ty B đã mua lại dự án Nhà máy Cấp điện Tàu thủy theo quyết định thi hành án với số tiền là 64.932.000.000đ; và Công ty P đã ký hợp đồng cho chúng tôi thuê lại đất theo Hợp đồng số 09/2017/HĐTLĐ-HK ngày 01.12.2017, diện tích đất

thuê là 34.723 m² tại đường số 03 và đường số 07 Khu Công nghiệp Hòa Khánh. Diện tích đất này trước đây do bị đơn là Công ty MT thuê lại đất theo Hợp đồng thuê lại đất số 18/2004/HĐTLĐ ngày 23.4.2004. Những tài sản trên diện tích đất này trước đây cũng thuộc tài sản của bị đơn là Công ty MT nhưng bị cưỡng chế thi hành án theo bản án của Tòa án và Công ty Bị đơn vị trúng thầu. Sau đó, Công ty Bị đơn đồng ý hỗ trợ trả nợ thay cho Công ty MT với số tiền nợ gốc của tiền thuê đất trên diện tích 39.339,5m² là: 6.230.884.608 đồng; và Công ty Bị đơn nộp vào tài khoản của Công ty P tại Kho bạc nhà nước Nhà Đà Nẵng vào ngày 31 tháng 10 năm 2017. Hiện nay, Công ty Bị đơn hoạt động sản xuất trên diện tích đất này nên đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

*** Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:**

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng pháp luật tố tụng.

Các đương sự gồm: Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án và tại phiên tòa ngày hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia đầy đủ và đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Căn cứ các Điều 703, 706, 709, 713, 714 Bộ luật dân sự 2005. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Đua tham gia đầy đủ, tuy nhiên đến khi HĐXX nghị án thì ông Đua có việc đột xuất nên đã làm đơn xin HĐXX vắng mặt trong khi tuyên án và cam đoan không khiếu nại về sau. HĐXX căn cứ Điều 227 BLTTDS tuyên vắng mặt bị đơn.

[2] Về quan hệ tranh chấp:

Ngày 23/4/2004, Công ty P đã ký kết hợp đồng thuê lại đất số 18/2004/HĐTLĐ với Công ty MT và được điều chỉnh qua các lần bị thu hồi đất tính đến ngày 25/9/2015 trở đi có diện tích là **39.339,5m²**

Giá cả hợp đồng, phương thức thanh toán:

Từ ngày 01/5/2004 đến 31/01/2012: 4.200đồng/m²/năm.

Từ ngày 01/02/2012 đến ngày 31/01/2017: 12.600đồng/m²/năm;

Từ ngày 01/02/2017: 23.000đồng/m²/năm;

Phương thức thanh toán:

Trả từng năm, trả vào quý II hàng năm và trong quá trình thực hiện hợp đồng sẽ chịu sự điều chỉnh giá đất thuê lại theo Quyết định của cấp có thẩm quyền. Bất cứ sự điều chỉnh về giá đất thuê nào cũng phải được các bên thảo luận và chấp nhận bằng văn bản trước khi thực hiện.

Giá phí sử dụng hạ tầng và phương thức thanh toán:

Từ ngày 01/10/2006 đến ngày 31/01/2012: 0,12 USD/m²/năm;

Từ ngày 01/02/2012 đến 31/01/2017: 4.200đồng/m²/năm

Từ ngày 01/02/2017: 8.000đồng/m²/năm

Thời gian tính phí hạ tầng được tính từ ngày 01/10/2006

Phương thức thanh toán: Trả từng năm, trả vào quý II hàng năm và trong quá trình thực hiện hợp đồng sẽ chịu sự điều chỉnh giá đất thuê lại theo Quyết định của cấp có thẩm quyền.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Công ty P xác định trong thời gian thuê lại đất tại Khu Công nghiệp Hòa Khánh, thành phố Đà Nẵng Công ty MT đã vi phạm hợp đồng, từ khi thuê lại đất cho đến nay, Công ty MT chưa hề thanh toán tiền thuê lại đất, tiền sử dụng hạ tầng một đồng nào và chỉ khi Công ty B tiến hành mua dự án Nhà máy cấp điện thì đã đồng ý hỗ trợ (trả nợ thay) tiền sử dụng đất cho Công ty MT số tiền gốc là **6.230.884.608 đồng** và Công ty B đã nộp vào tài khoản của Công ty P tại Kho bạc Nhà nước Đà Nẵng số tiền trên vào ngày 31 tháng 10 năm 2017.

Số tiền Công ty MT còn nợ theo Hợp đồng và Phụ lục hợp đồng thuê lại đất và tiền sử dụng hạ tầng tính đến ngày **06/6/2018** số tiền là **11.268.200.567 đồng** (Mười một tỷ, hai trăm sáu tám triệu, hai trăm ngàn, năm trăm sáu mươi bảy đồng). Trong đó:

+ **Nợ gốc:** 3.000.813.820 đồng (tiền thuê lại đất: 2.191.052.344 đồng; tiền sử dụng hạ tầng: 809.761.476 đồng).(tính đến ngày **31/12/2017**)

+ **Tiền chậm nộp:** 8.267.386.747 đồng (tính đến ngày 06/6/2018); trong đó: Tiền chậm nộp thuê lại đất: 6.039.908.466 đồng; Tiền chậm nộp sử dụng hạ tầng: 2.227.478.281 đồng.

Do đó, Công ty P yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê lại đất số 18/2004/HĐTLĐ Ngày 23/4/2004, và Công ty MT phải giao trả lại Quyền sử dụng đất thuê lại đối với diện tích diện tích 7.862,91m² (thay cho yêu cầu trước đây là diện tích 39.339,5m²) tại đường số 7 KCN Hòa Khánh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng cho Công ty P.

Đồng thời yêu cầu Công ty MT phải trả số tiền đối với dư nợ gốc tính đến ngày 31/12/2017 và tiền chậm nộp tính đến ngày **06/6/2018** số tiền là **11.268.200.567 đồng** (Mười một tỷ, hai trăm sáu tám triệu, hai trăm ngàn, năm trăm sáu mươi bảy đồng) để Công ty P nộp vào ngân sách nhà nước.

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty MT và đại diện theo pháp luật của Công ty TC thì cho rằng chỉ đồng ý bàn giao quyền sử

dụng đất thuê với diện tích 29.949,5 m² của dự án Nhà máy Cấp điện Tàu thủy (đã bán đấu giá và bàn giao cho Công ty B), không đồng ý bàn giao quyền sử dụng đất thuê với diện tích 9.390 m² của dự án nhà máy sản xuất tấm lợp xốp cách nhiệt; Vì tài sản này đã thế chấp cho VFC, khi nào xử thanh lý xong thì sẽ bàn giao.

Tuy nhiên, tại phiên tòa, Công ty MT và Công ty TC thống nhất diện tích đất 34.723m² và toàn bộ tài sản gắn liền trên tổng diện tích đất 39.339,5m² (trừ nhà xưởng) đã bàn giao cho Công ty B theo thủ tục biên kê, cưỡng chế và bán đấu giá, nên không có tranh chấp gì. Riêng đối với diện tích đất còn lại 7.862,91m² trong đó có nhà xưởng thì không đồng ý trả lại đất, nhưng thống nhất Công ty MT tiếp tục trả tiền thuê đất và tiền sử dụng hạ tầng đối với diện tích đất 7.862,91m² cho đến khi bàn giao đất cho Công ty P.

Riêng phần công nợ thì Công ty MT thống nhất trả cho Công ty P số tiền là **11.268.200.567 đồng**. Tuy nhiên, Công ty MT đang khó khăn nên chưa thể thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay được.

* Trong khi đó đại diện theo ủy quyền của Công ty B thì cho rằng, công ty đã mua lại dự án Nhà máy Cấp điện Tàu thủy theo quyết định thi hành án với số tiền là 64.932.000.000đ; Đồng thời, thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND Tp Đà Nẵng tại Công văn số 8352/UBND-KT ngày 20/10/2017, thống nhất thu hồi diện tích 39.339,5m² đất của Công ty MT giao cho Công ty B thuê, với điều kiện Công ty B hỗ trợ trả tiền thuê lại đất của Công ty MT.

Ngày 25/10/2017 Công ty B đã đồng ý thực hiện nghĩa vụ hỗ trợ trả nợ thay cho Công ty MT trên tinh thần tự nguyện với số tiền nợ gốc của tiền thuê đất trên diện tích 39.339,5m² là: 6.230.884.608 đồng; và Công ty B đã nộp vào tài khoản của Công ty P tại Kho bạc nhà nước Nhà Đà Nẵng vào ngày 31 tháng 10 năm 2017.

Đến ngày 01 tháng 12 năm 2017, Công ty P đã ký hợp đồng thuê lại đất số 09/2017/HĐTLĐ-HK cho Công ty B thuê lại đất có diện tích 34.723 m²/39.339,5m² ; và Công ty chúng tôi đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê lại đất và tiền sử dụng hạ tầng của năm 2018 với số tiền 1.076.413.000 đ.

Hiện nay, Công ty B đã hoạt động sản xuất trên diện tích đất này nên đề nghị Tòa án xem xét, bảo vệ quyền lợi cho doanh nghiệp, yêu cầu phía Công ty P phải làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty chúng tôi theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của Công ty P đối với Công ty MT về việc chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê lại đất và yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất theo hợp đồng thuê lại đất số 18/2004/HĐTLĐ ngày 23/4/2004, thì thấy:

Căn cứ thỏa thuận tại Điều 6 Hợp đồng thuê lại đất số 18/2004/HĐTLĐ ngày 23/4/2004 thì Công ty Xây lắp và Công nghiệp Tàu thủy Miền trung đã vi phạm hợp đồng về việc không trả tiền thuê lại đất, tiền sử dụng hạ tầng, tiền chậm nộp nên Công ty P đã khởi kiện Công ty MT về việc chấm dứt hợp đồng thuê lại đất số

18/2014/HĐTLĐ ngày 23/4/2004 và yêu cầu trả lại Quyền sử dụng đất đã thuê đối với diện tích đất diện tích 7.862,91m² (thay cho yêu cầu trước đây là diện tích 39.339,5m²) tại đường số 7, KCN Hòa Khánh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng cho Công ty P.

Lý do thay đổi yêu cầu khởi kiện và xác định diện tích từ 39.339,5m² xuống còn 7.862,91 m² là do thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND TP Đà Nẵng tại Công văn số 8352/UBND-KT ngày 20/10/2017, theo đó thống nhất thu hồi diện tích đất 39.339,5m² của Công ty MT đang thuê, giao cho Công ty B; Để có cơ sở cho việc giao đất, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Tp Đà Nẵng tiến hành đo đạc thực tế và bàn giao đất cho Công ty B theo hợp đồng có diện tích 34.723 m²; phần còn lại được xác định chưa giao là 7.862,91 m²(trong đó, có phần diện tích nhà xưởng 4.617 m² của Công ty MT). Do vậy, Công ty P yêu cầu chấm dứt hợp đồng đối với Công ty MT và Công ty phải trả lại diện tích là 7.862,91 m² là có căn cứ.

Trong khi đó Công ty MT cho rằng trên phần diện tích của dự án xấp xỉ cách nhiệt, Công ty đã thế chấp cho VFC vay số tiền 515.920,19 USD theo Hợp đồng tín dụng số D/05/27-TPQT ngày 18.11.2005 và toàn bộ tài sản là nhà xưởng, thiết bị máy móc. Do vậy, khi nào bán thanh lý xong thì sẽ bàn giao đất còn lại là 7.862,91 m² cho Daizco. Nhưng tại Biên bản xác nhận công nợ được ký kết giữa Công ty P với Công ty MT ngày 27/10/2017 thì Công ty MT đã thống nhất trả lại đất với diện tích 39.339,5m² theo chỉ đạo của UBND thành phố Đà Nẵng.

Hơn nữa, theo Bản án số 24/KDTM-PT ngày 15/9/2014 của TAND TP Đà Nẵng và quá trình thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu đã kê biên toàn bộ phần xây dựng (tài sản trên đất) trên diện tích khu đất 39.339,5m² của Công ty MT chỉ trừ phần nhà kho có diện tích 4.617m²; Các biên bản kê biên tài sản thi hành án ngày 22/4/2015 và biên bản giao nhận tài sản thi hành án ngày 02/8/2017 do Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu lập và giao cho Công ty B cũng thể hiện chỉ trừ phần nhà kho có diện tích 4.617m²;

Đồng thời Hợp đồng thế chấp, cầm cố tài sản số 275-TCTS ngày 25.7.2007 mà các bên đã ký kết và biên bản bàn giao tài sản thế chấp giữa bên vay là Công ty MT và bên cho vay là Công ty TC lập ngày 03/11/2017 chỉ thể hiện nhà xưởng làm bằng thép tiền chế, khung cột, kèo xà gỗ thép, tường xây gạch, mái tôn không cầu trục có diện tích xây dựng là 4.347m², (đo thực tế là 4.617m²) ngoài ra không có các công trình phụ trợ như tường rào, cổng ngõ .v.v... Đặc biệt, tại phiên tòa, cả Công ty TC và Công ty MT cũng thừa nhận tài sản bàn giao, và nhận thế chấp chỉ liên quan đến phần diện tích nhà kho bao gồm các tài sản là thiết bị máy móc nằm bên trong nhà kho chứ không nhận bàn giao hay thế chấp các phần phụ trợ khác. Hơn nữa, từ khi bàn giao tài sản theo bản án trên cho Công ty B cho đến nay đã gần 01 năm nhưng các bên đương sự đều không có ai khiếu nại gì liên quan đến tài sản mà Công ty B đã mua và nhận bàn giao.

Đồng thời qua xem xét thực tế tại Công ty MT (đường số 3, 7 khu công nghiệp Hòa Khánh, quận Liên Chiểu) đã không còn hoạt động và Ban Quản lý các KCN và Chế xuất Đà Nẵng đã có Quyết định số 105/QĐ-BQL ngày 01/11/2017

chấm dứt hoạt động dự án đầu tư nhà máy sản xuất dây cáp điện và tôn phủ màu, mã số dự án 32221000092 do Ban Quản lý các KCN và Chế xuất Đà Nẵng chứng nhận lần đầu ngày 02/7/2008; và Sở Kế hoạch Đầu tư TP Đà Nẵng đã có Quyết định thu hồi giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh số 115649/17 ngày 29/12/2017 đối với Công ty MT.

Từ những phân tích trên, cho thấy Công ty MT đã vi phạm hợp đồng thuê lại đất số 18/2004/HĐTLD ngày 23/4/2004 về việc không trả tiền thuê lại đất, tiền sử dụng hạ tầng, tiền chậm nộp nên yêu cầu khởi kiện của Công ty P về việc chấm dứt hợp đồng thuê lại đất đối với Công ty MT tại đường số 3, 7 Khu Công nghiệp Hòa Khánh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng là có căn cứ và phù hợp với quy định tại mục 5.2 Điều 6 của Hợp đồng thuê lại đất số 18/2004/HĐTLD ngày 23/4/2004 và các Điều 703, 706, 707, 709, 713, 714 Bộ luật dân sự năm 2005 nên Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc Công ty MT trả lại diện tích 7.862,91 m² là diện tích đất thực tế còn lại sau khi đã giao cho Công ty B có diện tích 34.723 m² tại đường số 3, 7 Khu Công nghiệp Hòa Khánh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng là phù hợp.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện của Công ty P yêu cầu Công ty MT phải trả số tiền nợ tính đến ngày **06/6/2018** số tiền là **11.268.200.567 đồng** (*Mười một tỷ, hai trăm sáu tám triệu, hai trăm ngàn, năm trăm sáu mươi bảy đồng*). Trong đó:

+ **Nợ gốc:** 3.000.813.820 đồng; (tiền thuê lại đất: **2.191.052.344 đồng**; tiền sử dụng hạ tầng: 809.761.476 đồng). (tính đến ngày 31/12/2017)

+ **Tiền chậm nộp:** 8.267.386.747 đồng (tính đến ngày **06/6/2018**); trong đó: Tiền chậm nộp thuê lại đất: 6.039.908.466 đồng; Tiền chậm nộp sử dụng hạ tầng: 2.227.478.281 đồng.

Số tiền này Công ty MT xác nhận nợ và đồng ý trả nhưng chưa có phương án thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với Daizco. Do vậy, xét thấy yêu cầu của Daizco là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận.

Riêng đối với tiền thuê lại đất và tiền sử dụng hạ tầng từ ngày xét xử đến khi bàn giao đất; tại phiên tòa đại diện cho bị đơn cũng thống nhất sẽ tiếp tục trả tiền thuê lại đất và tiền sử dụng hạ tầng tương ứng với diện tích 7.862,91 m² theo mức giá trong hợp đồng thuê lại đất số 18/2004/HĐTLD ngày 23/4/2004 cho đến khi Công ty MT bàn giao đất cho Công ty P, điều này phù hợp với quy định trong Hợp đồng mà các bên đã ký kết, do vậy, HĐXX ghi nhận.

[3.3] Xét đề nghị của Công ty TC thì thấy:

Công ty TC là đơn vị có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án là đơn vị nhận thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay của dự án xấp cách nhiệt, quá trình giải quyết vụ án, Công ty TC cũng xác nhận Công ty MT còn nợ Công ty TC số tiền gốc là 515.920,19 USD và nợ quá hạn theo đồng tín dụng Hợp đồng tín dụng số D/05/27-TPQT ngày 18.11.2005, nhưng Công ty TC không có đơn yêu cầu phản tố độc lập theo quy định tại Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để buộc Công ty MT trả nợ mà chỉ đề nghị Tòa án tạo điều kiện giữ nguyên hiện trạng để Công ty TC bán đấu giá tài sản thế chấp thu hồi nợ cho Nhà nước thì HĐXX xét thấy:

Tại phiên tòa, cả Công ty TC và Công ty MT cũng thừa nhận tài sản bàn giao nhận thế chấp chỉ liên quan đến phần diện tích nhà kho và các tài sản là thiết bị máy móc bên trong nhà kho có diện tích xây dựng là 4.347m², (đo thực tế là 4.617m²) ngoài ra, không có các công trình phụ trợ như tường rào, cổng ngõ .v.v...

Qua xem xét thực tế thì trên diện tích đất cũng như nhà kho mà Công ty TC cho rằng có thiết bị máy móc đã nhận thế chấp là không có cơ sở, vì hiện tại chỉ có phần nhà xưởng (nhà kho) diện tích 4.617m², bên trong hoàn toàn không có thiết bị máy móc và không có hoạt động gì trên diện tích này.

Hơn nữa, theo hồ sơ bán đấu giá mà Công ty B đã mua và đã nhận bàn giao từ Chi cục Thi hành án Dân sự quận Liên Chiểu thì toàn bộ thiết bị máy móc, nhà xưởng, tường rào bảo vệ nhà máy v.v.. theo biên bản v/v giao nhận tài sản THA ngày 02/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu có xác nhận của VFC, Công ty MT và các bên có liên quan... (trừ diện tích nhà kho 4.617m²); Từ đó đến nay không có cá nhân hay tổ chức nào khiếu nại liên quan đến việc mua và nhận bàn giao tài sản của Công ty B. Do vậy, những tài sản trên là tài sản hợp pháp của Công ty B; Tại phiên tòa, Công ty MT và Công ty TC không có ý kiến gì liên quan đến diện tích 34.723 m² và tài sản mà Công ty B đã nhận bàn giao.

Do vậy, sau này Công ty TC bán đấu giá tài sản thế chấp liên quan đến dự án xấp cách nhiệt, nếu đơn vị nào trúng thầu sẽ được thực hiện theo quy định của Luật Đấu thầu và Luật Đất đai về ưu tiên thuê lại đất đối với đơn vị trúng thầu. Nếu có tranh chấp phát sinh từ vốn vay liên quan đến nhà kho có diện tích 4.617m² tại khu Công nghiệp Hòa Khánh giữa Công ty TC và Công ty MT mà các bên có yêu cầu thì Tòa án sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

[3.4] Xét đề nghị của Công ty B, là đơn vị đã mua tài sản và nhận bàn giao tài sản từ Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, có đề nghị HĐXX xem xét, yêu cầu phía Công ty P phải làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho doanh nghiệp thì thấy:

Công ty B là đơn vị đã trúng thầu mua tài sản, đã nhận bàn giao tài sản từ Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu và đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính, thanh toán tiền mua tài sản; Đặc biệt là đã được Công ty P ký hợp đồng thuê lại đất số 09/2017/HĐTLĐ-HK ngày 01.12.2017, diện tích đất thuê là 34.723 m² tại đường số 03 và đường số 07 khu công nghiệp Hòa Khánh và đã nộp tiền thuê lại đất theo đúng quy định của pháp luật thì về nguyên tắc quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty B sẽ được đảm bảo. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty B thuộc thẩm quyền của Ban Quản lý các KCN và Chế xuất Đà Nẵng, HĐXX không xem xét. Nếu có tranh chấp mà Công ty B có yêu cầu thì Tòa án sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

[3.5] Án phí Kinh doanh thương mại:

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá

nhân có liên quan đến án phí và lệ phí Tòa án thì Công ty MT phải chịu số tiền là: 119.268.200 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Các Điều 703, 706, 707, 709, 713, 714, 719 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty P đối với Công ty MT. Xử:

1. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê lại đất số 18/2004/HĐTLĐ ngày 23/4/2004 được ký kết giữa Công ty P với Công ty MT.

Buộc Công ty MT trả lại diện tích 7.862,91 m² còn lại tại đường số 3, 7 Khu Công nghiệp Hòa Khánh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng cho Công ty P (có sơ đồ kèm theo).

2. Buộc Công ty MT phải thanh toán cho Công ty P số tiền là **11.268.200.567 đồng** (*Mười một tỷ, hai trăm sáu tám triệu, hai trăm ngàn, năm trăm sáu mươi bảy đồng*). Trong đó:

+ **Nợ gốc:** 3.000.813.820 đồng (tiền thuê lại đất: 2.191.052.344 đồng; tiền sử dụng hạ tầng: **809.761.476 đồng**). (tính đến ngày **31/12/2017**)

+ **Tiền chậm nộp:** 8.267.386.747 đồng. (tính đến ngày **06/6/2018**); trong đó: Tiền chậm nộp thuê lại đất: **6.039.908.466 đồng**; Tiền chậm nộp sử dụng hạ tầng: **2.227.478.281 đồng**;

3. Về án phí Kinh doanh Thương mại sơ thẩm:

+ Công ty MT phải chịu số tiền: 119.268.200đ (*Một trăm mười chín triệu, hai trăm sáu mươi tám ngàn, hai trăm đồng y*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi suất nợ quá hạn theo quy định tại Điều 468 BLDS tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Án xử công khai sơ thẩm nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Riêng bị đơn vắng mặt (có lý do khi tuyên án) được quyền kháng cáo trong hạn 15 từ ngày nhận (hoặc niêm yết) trích sao bản án.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 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 Q. Liên Chiểu;
- Chi cục THA Q. Liên Chiểu;
- Hồ sơ vụ án;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phan Văn Trình

