

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: 47/2018/KDTM-PT

Ngày: 17/4/2018

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng tài sản gắn liền với đất thuê

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

VỚI HỘI ĐỒNG XÉT XỬ GỒM CÓ:

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

Các thẩm phán: **Ông Nguyễn Thái Sơn**

Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy

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

Đại diện Viện kiểm sát: **Bà Nguyễn Thị Hoa** - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội

Trong các ngày 12/4 và 17/4/2018, 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 111/2017/TLPT-KDTM ngày 06/11/2017, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê”. Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2017/KDTM-ST ngày 28/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 111/2018/QĐXX- PT ngày 27/3/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 132/2018/QĐ-PT ngày 09/04/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây lắp C

Địa chỉ: Số 477, phố MK, phường VT, quận HBT, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: **Bà Nguyễn Thị Kim O** - Chức vụ: Phó Tổng giám đốc Công ty

(Giấy ủy quyền số 51/GUQ-C ngày 14/10/2016)

Ông Vương Văn Q - Sinh 1980

Địa chỉ: Thôn VK, xã NH, huyện QO, thành phố Hà Nội

Ông Lê Văn H - Sinh 1989

Địa chỉ: Cụm 4, xã TX, huyện ĐP, thành phố Hà Nội

(Giấy ủy quyền số 41/GUQ-C ngày 20/11/2017)

Bị đơn: Công ty TNHH Thương mại Vận tải Nhựa Cơ khí QM

Địa chỉ: Thôn KT, xã TL, huyện TT, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: **Ông Lý Ngọc Q** - Chức vụ: Giám đốc Công ty

(Giấy ủy quyền số 02/2016/UQ-QM ngày 12/12/2016)

(Nguyên đơn có mặt, Bị đơn vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN THEO CẤP SƠ THẨM

Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây lắp C (gọi tắt là Công ty C) là đơn vị được giao sử dụng hợp pháp diện tích 34.706m² đất địa chỉ tại xã TL, huyện TT, thành phố Hà Nội, toàn bộ các tài sản hạ tầng đã đầu tư trên đất thuộc quyền sở hữu của Công ty.

Ngày 05/11/2008 Công ty C đã có văn bản số 399/C gửi UBND thành phố Hà Nội đề nghị xin được chuyển nhượng toàn bộ tài sản hạ tầng Công ty đã đầu tư xây dựng trên phần đất có diện tích khoảng 16.000m² cho Công ty TNHH Thương mại Vận tải Nhựa Cơ khí QM (Gọi tắt là Công ty QM). UBND thành phố đã có văn bản chấp nhận thể hiện tại văn bản số 6987/UBND-CT ngày 22/7/2009.

Đến tháng 1/2010 Công ty C và Công ty QM lại tiếp tục ký Hợp đồng số 05/HĐKT-C-QM nội dung thể hiện việc Công ty C chuyển nhượng toàn bộ tài sản hạ tầng đã đầu tư trên diện tích còn lại là 19.106m² với giá thỏa thuận là 8.024.500.000đ. Hợp đồng cũng ghi nhận trách nhiệm của Công ty QM phải thực hiện toàn bộ các thủ tục cần thiết để cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất sau đó cho thuê lại đất với thời hạn thực hiện hợp đồng là 12 tháng kể từ ngày Công ty chuyển tiền thanh toán đợt 1 (Ngày 10/2/2010 Công ty QM đã thanh toán tiền đợt 1 cho C là 3.000.000.000đ).

Thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng, ngày 17/3/2010 Công ty C đã gửi UBND thành phố Hà Nội và Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố văn bản số 90/2010/C-CV đề nghị UBND thành phố và các cơ quan chức năng xem xét cho Công ty C được rút Dự án tại xã TL, huyện TT và trả lại cho UBND thành phố phần diện tích đất thuê còn lại khoảng 34.706m² để UBND thành phố chuyển giao cho Công ty QM sử dụng. Công ty C cho rằng mình đã hoàn thành nghĩa vụ của mình trước thời hạn hợp đồng đã quy định, phần trách nhiệm còn lại thuộc Công ty QM phải tiến hành các thủ tục với UBND thành phố Hà Nội và các ban ngành liên quan theo quy định của pháp luật để được thuê đất trực tiếp từ Nhà nước. Thế nhưng trong suốt 7 năm qua, Công ty QM không triển khai để hoàn thiện thủ tục cần thiết xin thuê đất để UBND thành phố Hà Nội thu hồi đất từ Công ty C và giao lại cho Công ty QM. Vì vậy, Công ty C vẫn là đơn vị trực tiếp thuê và sử dụng đất, hàng năm đóng tiền thuê đất, tiền thuế sử dụng đất cho Nhà nước. Ngày 24/6/2014 UBND thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản đối với diện tích đất nêu trên cho Công ty C (gồm cả 19.106m² đất Công ty C đã làm thủ tục chuyển nhượng tài sản hạ tầng cho Công ty QM).

Việc Công ty QM không thực hiện nghĩa vụ của mình trong Hợp đồng số 05/HĐKT-C-QM làm ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty C thể hiện ở việc không nộp hết số tiền nhận chuyển nhượng tài sản đầu tư cơ sở hạ tầng (mới chuyển 5.900.000.000đ/8.024.500.000đ); Công ty C vẫn là đơn vị trực tiếp thuê đất của Nhà nước nên số tiền thuê đất phải trả theo đơn giá mới quy định từ 01/02/2011 cao hơn nhiều lần so với đơn giá thuê đất quy định tại Hợp đồng thuê đất cũ (Hợp đồng số 06/HĐTĐ ngày 18/01/2006 do UBND tỉnh Hà Tây ký cho Công ty C thuê trước đây). Tính từ khi ký Hợp đồng số 05/HĐTĐ đến ngày 31/12/2016 Công ty C đã phải nộp tổng số tiền thuê đất cho Nhà nước đối với diện tích 19.106m² là 1.236.467.448đ. Mặc dù phải nộp tiền thuê đất cho chính diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình nhưng không được chủ động trong hoạt động đầu tư, sản xuất nên gặp rất nhiều khó khăn thế nhưng nhiều lần Công ty C bàn bạc cùng Công ty QM tìm hướng giải quyết nhưng không được Công ty QM cung cấp kế hoạch hoặc lộ trình để hoàn thiện thủ tục thuê đất nhằm chấm dứt thiệt

hại cho Công ty C nên ngày 20/10/2016 Công ty C đã gửi thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng cho Công ty QM.

Công ty C đề nghị Tòa án giải quyết: Chấp nhận yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng số 05/HĐTD-C-QM về việc chuyển nhượng toàn bộ tài sản hạ tầng đã đầu tư xây dựng trên diện tích đất 19.106m² giữa Công ty và Công ty QM kể từ ngày 25/10/2016 và buộc Công ty QM phải trả lại toàn bộ tài sản hạ tầng Công ty C đã đầu tư, xây dựng trên khu đất Công ty C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở các thửa số 1,2,3 tại xã TL, huyện TT, thành phố Hà Nội. Công ty QM phải di chuyển toàn bộ thiết bị máy móc của Công ty QM trả lại nhà xưởng, mặt bằng cho Công ty C. Công ty C tự nguyện hoàn trả Công ty QM 5.900.000.000đ đã nhận từ Công ty QM. Trường hợp Công ty QM đồng ý bàn giao những tài sản hợp pháp của Công ty QM đã tạo lập hợp pháp trước ngày 25/10/2016 cho Công ty C thì Công ty sẽ nhận và thanh toán theo giá trị do Hội đồng định giá tài sản cho Công ty QM.

Công ty QM thừa nhận có ký kết Hợp đồng số 05/HĐTD-C-QM và đã nhiều lần chuyển tiền thanh toán theo Hợp đồng cho Công ty C nhiều lần với tổng số tiền là 5.440.000.000đ. Sau khi ký kết hợp đồng, Công ty QM và Công ty C nhiều lần gửi văn bản đề nghị UBND thành phố Hà Nội cùng các ban ngành liên quan làm thủ tục thu hồi đất từ Công ty C để giao cho Công ty QM thuê nhưng do thủ tục hành chính nên đến nay chưa hoàn tất thủ tục thu hồi đất. Công ty QM không đồng ý với yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng của Công ty C vì Công ty đã đầu tư, cải tạo và xây dựng một số công trình nhà xưởng, làm đường, xây tường rào, làm công rãnh, trồng cây xanh... trên diện tích thuê, hàng năm vẫn nộp tiền thuê nhà xưởng cho Công ty C.

Bản án sơ thẩm số 02/2017/KDTM-ST ngày 28/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội đã quyết định:

“1.Chấp nhận đơn khởi kiện của Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây lắp C về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng số 05/HĐKT đã ký tháng 01/2010

giữa Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây lắp C và Công ty TNHH Thương mại Vận tải nhựa và Cơ khí QM.

2. Buộc Công ty TNHH Thương mại Vận tải nhựa và Cơ khí QM phải bàn giao toàn bộ các tài sản theo Phụ lục hợp đồng số 05/HĐKT tháng 01/2010 gồm nhà quán vườn, nhà dịch vụ, hệ thống nhà kho, xưởng bia, trạm biến áp, bể nước ngầm, bể nước lọc, bể nước nổi, máy biến áp 320KVA, máy bơm nước 7,5KW + 2,8 KW, hệ thống đường điện cao thế, tường vây, đường nội bộ bê tông, đường nội bộ đá dăm, nhà xưởng ĐHKK, nhà xưởng mì và hạ tầng trên diện tích đất 18.524m² cho Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây lắp C, tại địa chỉ: Thôn KT, xã TL, huyện TT, Hà Nội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 555042 ngày 24/6/2014 mang tên Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây lắp C với tổng diện tích 35.219,40m².

3. Giao cho Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây lắp C tiếp tục quản lý, sử dụng, sở hữu các tài sản công trình do Công ty QM đầu tư xây dựng mới và cải tạo sửa chữa gồm: nhà xưởng C, nhà vệ sinh, các hạng mục sửa chữa trong trạm cấp nước như lát nền gạch hoa, nhà vệ sinh, gác xép gỗ, đường bê tông, tường rào, hệ thống cống rãnh, tường rào xây gạch chỉ, sửa nền bếp, lát gạch men, sửa cửa ốp tôn, sửa mái ngói và các cây trồng trên đất.

4. Buộc Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây lắp C phải thanh toán trả Công ty QM số tiền đã nhận theo hợp đồng là 5.900.000.000đ và thanh toán trả Công ty QM giá trị các công trình, tài sản do Công ty QM xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo trên đất là 2.233.456.000đ. Tổng cộng Công ty C phải trả Công ty QM số tiền là 8.133.456.000đ.

Đình chỉ đối với yêu cầu của Công ty C về việc đề nghị Tòa án buộc Công ty QM phải thanh toán 89.770.150đ tiền điện còn nợ”.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 31/8/2017 Công ty QM có đơn kháng cáo toàn bộ bản án và đề nghị hủy án sơ thẩm.

Ngày 26/9/2017 Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 23/QĐKNPT-VKS-KDTM đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm bởi các lý do:

-Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ lý do vì sao UBND thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty C trong khi Công ty C và Công ty QM đã có văn bản gửi các cơ quan có thẩm quyền để Công ty C trả lại đất thuê và Công ty QM thuê lại đất đó. UBND thành phố Hà Nội cũng đã có văn bản giao cho cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục thu hồi lại diện tích 19.000m² đất nhưng đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty C làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự.

- Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc Công ty QM nhận được thông báo số 305/C về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng của Công ty C vào thời gian nào bởi trong cùng ngày 20/10/2016 Công ty C gửi đồng thời 02 công văn có nội dung mâu thuẫn nhau. Công văn 305/C là thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng, còn Công văn 307/C lại có nội dung hai Công ty (C và QM) cần làm rõ việc phân định mốc giới ngăn cách giữa 2 thửa đất 1,6ha và 1,9ha để không mất thời gian của cơ quan chức năng thành phố Hà Nội trong việc phê duyệt dự án 1,6ha cho Công ty QM nhưng không được đối chất để xác định các bên đã bàn bạc thống nhất thực hiện nội dung Công văn số 307/C hay chưa nhưng đã tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

- Cấp sơ thẩm nhận định Công ty C phải chịu một phần lỗi (30%) với lý do khi nhận thấy Công ty QM vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng nhưng vẫn nhận tiền theo hợp đồng để vi phạm hợp đồng kéo dài là chưa khách quan và đúng bản chất sự việc vì khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thông báo cho Công ty QM, chỉ đến khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án thì Công ty QM mới biết. Phải xác định phần lỗi cơ bản thuộc về Công ty C và việc cấp sơ thẩm không xác định cụ thể giá trị thiệt hại do lỗi các bên gây ra đối với việc chấm dứt hợp đồng là chưa triệt để.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa.

Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội giữ Quyết định kháng nghị và phát biểu quan điểm, đề xuất hướng giải quyết vụ án có nội dung chính:

Kháng cáo của Bị đơn hợp lệ. Tòa án Hà Nội thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thời hạn. Từ khi thụ lý đơn và trong quá trình giải quyết vụ án, thẩm phán được phân công đã chấp hành đúng qui định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng qui định. Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ nhiệm vụ, quyền hạn theo qui định. Các đương sự đã chấp hành đúng theo qui định tại Điều 70, 71, 72 và 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng nghị:

Do Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục sai sót về việc thu thập chứng cứ của cấp sơ thẩm (có văn bản hỏi và được UBND thành phố Hà Nội trả lời lý do cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty C trong khi Công ty đã có đơn đề nghị UBND thành phố thu hồi đất và Công ty QM đã có công văn xin được thuê lại do C đề nghị sửa bản án về cách xác định lỗi). Cấp sơ thẩm xác định lỗi của C là 30%, còn QM là 70% là không chính xác. Phải xác định lỗi chủ yếu thuộc về C, trong khi đó C lại là bên đơn phương chấm dứt hợp đồng vì vậy phải bồi thường cho QM. Về giá trị thiệt hại, cấp sơ thẩm chưa tính toán giá trị thiệt hại của từng bên để buộc bên có lỗi phải bồi thường cho bên còn lại là chưa triệt để. Đề nghị cấp phúc thẩm toán cụ thể giá trị thiệt hại để buộc C bồi thường cho QM.

Đối với kháng cáo của Công ty QM: Công ty QM đề nghị hủy sổ đỏ mà UBND TP Hà Nội đã cấp cho Công ty C. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa sơ thẩm khi được hỏi về nội dung này Công ty QM không có ý kiến gì, do đó nội dung kháng cáo này của Công ty QM không có cơ sở để chấp nhận.

- Đối với yêu cầu được thực hiện Hợp đồng số 05: Hiện tại Công ty C đã được cấp sổ đỏ đối với diện tích của Công ty QM đang thuê, như vậy phải xác định

Công ty C có quyền sở hữu đối với diện tích đất này. Hiện Công ty C đã đơn phương chấm dứt hợp đồng với Công ty QM do đó việc Công ty C có tiếp tục cho Công ty QM thuê nữa hay không thuộc quyền của Công ty C.

Đề nghị: Chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân TP Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo và biên lai nộp tiền tạm ứng kháng cáo của Bị đơn (Công ty QM) làm và nộp trong thời hạn luật định nên kháng cáo được chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo pháp luật của Bị đơn vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nên được coi là đã từ bỏ yêu cầu kháng cáo. Hội đồng xét xử sẽ đình chỉ đối với yêu cầu kháng cáo của Bị đơn, chỉ xét xử đối với Quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội.

Xét về nội dung kháng nghị:

Tại phiên tòa, Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội thay đổi một phần nội dung kháng nghị đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm xác định lỗi của Công ty C là chủ yếu và buộc Công ty C phải bồi thường thiệt hại cho Công ty QM. Kháng nghị cũng cho rằng việc cấp sơ thẩm không xác định cụ thể giá trị thiệt hại do việc đơn phương chấm dứt hợp đồng của Công ty C để làm cơ sở buộc bên có lỗi (C) phải bồi thường cho Công ty QM là giải quyết chưa triệt để vụ án.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Tháng 1/2010 Công ty C và Công ty QM ký Hợp đồng số 05/HĐKT-C-QM thỏa thuận việc Công ty C chuyển nhượng toàn bộ tài sản hạ tầng đã đầu tư trên diện tích đất 19.106m² với giá thỏa thuận là 8.024.500.000đ. Hợp đồng quy định trách nhiệm cụ thể của từng bên để thực hiện. Thời hạn thực hiện hợp đồng là 12 tháng kể từ ngày QM chuyển tiền thanh toán đợt 1. Quá trình thực hiện hợp đồng:

- Ngày 10/2/2010 Công ty QM đã chuyển tiền thanh toán đợt 1 cho Công ty C là 3.000.000.000đ.

- Ngày 16/3/2010, Công ty QM có Công văn số 01/2010/QM-CV gửi UBND thành phố Hà Nội, Sở Kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội đề nghị chấp thuận chủ trương cho phép Công ty QM được nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với 19.106

m² đất của Công ty C.

- Ngày 17/3/2010, Công ty C có công văn số 90/2010/C-QM đề nghị UBND TP Hà Nội và các cơ quan chức năng xem xét cho Công ty C rút dự án tại xã TL, huyện TT và trả lại đất cho UBND TP Hà Nội để UBND TP Hà Nội giao cho Công ty QM sử dụng hiệu quả hơn.

- Ngày 09/04/2010 Sở Kế hoạch & Đầu tư TP Hà Nội có Công văn số 1154/KH&ĐT gửi Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét việc thu hồi đất của Công ty C cho Công ty QM thuê. Ngoài ra Sở Tài nguyên và Môi trường; UBND huyện TT đều có Công văn gửi các cơ quan có thẩm quyền xem xét tạo điều kiện cho Công ty QM thuê đất để đầu tư sản xuất kinh doanh.

- Ngày 05/7/2010, UBND thành phố Hà Nội đã có Công văn số 5089/UBND-TNMT gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư yêu cầu 2 cơ quan phối hợp với UBND huyện Thường Tín làm thủ tục thu hồi lại diện tích 19.000m² đất tại xã TL theo đề nghị của Công ty C.

Thực tế, kể từ sau năm 2011, Công ty QM vẫn không triển khai để hoàn thiện thủ tục cần thiết để được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét cho thuê đất theo quy định của pháp luật. Đến ngày 24/6/2014, UBND thành phố Hà Nội đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 555042 cho Công ty C đối với diện tích đất 35.219,40 m², trong đó có phần diện tích đất 19.106 m². Công ty QM cho rằng không biết việc Công ty C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không hợp lý bởi thực tế thì mặc dù việc chuyển nhượng tài sản trên 19.000m² đất giữa hai công ty chưa hoàn thành nhưng Công ty QM vẫn đang sử dụng phần lớn diện tích đất 35.000m² của C. Khi tiến hành làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho C, các cơ quan có thẩm quyền phải vào đo đạc, xác định mốc giới... hơn nữa cũng trên 35.000m² đất này còn có 16.000m² Công ty C và QM cũng đã triển khai việc đề nghị thu hồi đất từ C và xin thuê đất của QM, Công ty C còn cho rằng đã nhiều lần phải photo giấy chứng nhận quyền sử dụng 35.000m² đất cho QM để QM làm các thủ tục xin thuê 16.000m² đất với UBND thành phố Hà Nội.

Công văn số 1743/STNMT-CCQLĐĐ ngày 09/3/2018 của Sở Tài nguyên và

Môi trường thành phố Hà Nội trả lời Tòa án lý do cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty C trong khi đã có công văn đề nghị thu hồi đất của C và Công văn đề nghị thuê đất của QM là do "chưa nhận được hồ sơ đề nghị thuê 19.000m² đất của Công ty TNHH Thương mại Vận tải nhựa Cơ khí QM tại xã TL, huyện TT".

Do vậy, cần phải xác định lỗi làm cho Hợp đồng chuyển nhượng tài sản số 05/HĐKT không thực hiện được trong suốt 8 năm qua phần lớn thuộc về Công ty QM. Tuy nhiên việc xác định mức lỗi ở đây là rất khó, HĐXX thấy chỉ đánh giá mức độ tương đối cho các bên: Công ty C phải chịu 40% lỗi, Công ty QM phải chịu 60% là phù hợp.

Mặc dù cấp sơ thẩm đã xác định lỗi nhưng không tính toán giá trị thiệt hại của việc chấm dứt hợp đồng làm cơ sở cho việc xác định nghĩa vụ phải bồi thường thiệt hại cho các bên là chưa giải quyết triệt để vụ án. Phần kháng nghị này của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội có căn cứ chấp nhận.

Thiệt hại ở đây được xác định là số tiền lãi của số tiền 5.900.000.000đ mà Công ty QM đã chuyển nhiều lần cho Công ty C và số tiền thiệt hại của Công ty C phải chịu trong 7 năm (kể từ ngày hết hạn thời gian thực hiện hợp đồng mà hai bên đã ấn định) bao gồm: Tiền thuê đất, tiền thuế đất phi nông nghiệp Công ty C phải nộp trong 7 năm; Tiền lương Công ty C phải chi trả cho 4 nhân viên bảo vệ phải trông coi, bảo vệ khu đất và nhà xưởng, tài sản của Công ty QM đã gửi tại khu đất suốt từ năm 2011 đến thời điểm xét xử.

Giá trị thiệt hại cụ thể như sau:

- Số tiền lãi của $5.900.000.000 \times 7\%/năm = 0,58\%/tháng$ (Theo Quyết định số 277/QĐ-NHNN ngày 3/3/2017 công bố về lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa bằng tiền VND) tính từ ngày thanh toán cuối cùng 17/01/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm 28/8/2017 là 67 tháng.
- $5.900.000.000đ \times 0,58\%/tháng \times 67 tháng = 2.292.740.000đ$.
- 1.127.176.720đ tiền thuê đất C nộp trong 7 năm (đã trừ đi số tiền C thu được từ tiền thuê nhà xưởng của QM)

- 69.691.000đ tiền thuê đất nông nghiệp C nộp trong 7 năm.

- 2.071.627.628đ tiền lương chi cho 4 nhân viên bảo vệ và quản lý tại cơ sở KT của Công ty C trong 7 năm.

Tổng cộng: 5.561.235.348đ.

Ngoài ra Công ty C còn kê khai thiệt hại và nộp chứng từ tiền thuê Công ty Dịch vụ bảo vệ từ tháng 12/2016 đến hết tháng 6/2017 vì Công ty QM thuê người đập phá tài sản và đe dọa đánh bảo vệ của Công ty C là 374.000.000đ nhưng HĐXX không chấp nhận bởi đã chấp nhận số tiền lương cho 4 bảo vệ của Công ty C.

Giá trị thiệt hại 5.561.235.348đ, với tỷ lệ lỗi 40% - 60% thì thiệt hại của Công ty C phải chịu là 2.224.494.139đ; Công ty QM phải chịu là 3.336.741.209đ. Đối trừ nghĩa vụ theo tỷ lệ lỗi, Công ty QM còn phải bồi thường cho Công ty C là 1.112.247.070đ nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty C tự nguyện không yêu cầu QM phải bồi thường thiệt hại nếu có. Xét sự tự nguyện này là tự nguyện và không trái quy định của pháp luật nên HĐXX sẽ ghi nhận sự tự nguyện này.

Bản án sơ thẩm bị sửa nhưng Công ty QM vẫn phải chịu án phí phúc thẩm do đình chỉ yêu cầu kháng cáo.

Từ những nhận định trên:

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

QUYẾT ĐỊNH

I. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH Thương mại Vận tải Nhựa Cơ khí QM.

II. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội. Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2017/KDTM-ST ngày 28/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê số 05/HĐKT giữa Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây lắp C và Công ty TNHH Thương mại Vận tải Nhựa Cơ khí QM.

2. Buộc Công ty TNHH Thương mại Vận tải Nhựa Cơ khí QM phải bàn giao toàn bộ các tài sản theo Phụ lục hợp đồng số 05/HĐKT tháng 01/2010 gồm nhà quán vườn, nhà dịch vụ, hệ thống nhà kho, xưởng bia, trạm biến áp, bể nước ngầm, bể nước lọc, bể nước nổi, máy biến áp 320KVA, máy bơm nước 7,5KW + 2,8 KW, hệ thống đường điện cao thế, tường vây, đường nội bộ bê tông, đường nội bộ đá dăm, nhà xưởng ĐHKK, nhà xưởng mì và hạ tầng trên diện tích đất 18.524m² tại địa chỉ: Thôn KT, xã TL, huyện TT, Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 555042 ngày 24/6/2014, diện tích 35.219,40m² trả lại cho Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây lắp C.

3. Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây lắp C được sở hữu toàn bộ những công trình do Công ty TNHH Thương mại Vận tải Nhựa Cơ khí QM đầu tư xây dựng, cải tạo, sửa chữa gồm: nhà xưởng C, nhà vệ sinh, các hạng mục sửa chữa trong trạm cấp nước như lát nền gạch hoa, nhà vệ sinh, gác xép gỗ, đường bê tông, tường rào, hệ thống cống rãnh, tường rào xây gạch chỉ, sửa nền bếp, lát gạch men, sửa cửa ôp tôn, sửa mái ngói và các cây trồng trên đất.

4. Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây lắp C phải thanh toán trả Công ty TNHH Thương mại Vận tải Nhựa Cơ khí QM số tiền nhận chuyển nhượng tài sản: 5.900.000.000đ và 2.233.456.000đ tiền giá trị các công trình, tài sản Công ty TNHH Thương mại Vận tải Nhựa Cơ khí QM xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo trên đất. Tổng cộng là 8.133.456.000đ (*Tám tỷ, một trăm ba ba triệu, bốn trăm năm mươi sáu nghìn đồng*).

5. Đình chỉ yêu cầu thanh toán 89.770.150đ tiền điện còn nợ của Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây lắp C đối với Công ty TNHH Thương mại Vận tải Nhựa Cơ khí QM.

6. Xác định tổng giá trị thiệt hại do chấm dứt hợp đồng giữa Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây lắp C và Công ty TNHH Thương mại Vận tải Nhựa Cơ khí QM là 5.561.235.348đ. Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây lắp C chịu 40% lỗi tương đương giá trị thiệt hại là: 2.224.494.139đ; Công ty TNHH Thương mại

Vận tải Nhựa Cơ khí QM phải chịu 60% lỗi tương đương giá trị thiệt hại là 3.336.741.209đ.

- Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây lắp C không yêu cầu Công ty TNHH Thương mại Vận tải Nhựa Cơ khí QM phải bồi thường 1.112.247.070đ tiền bồi thường thiệt hại do lỗi gây ra.

7. Về án phí: Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây lắp C phải chịu 118.357.000đ án phí KDTM sơ thẩm, Công ty đã nộp 58.000.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 02826 ngày 21/11/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội. Công ty TNHH Thương mại Vận tải Nhựa Cơ khí QM phải chịu 98.734.000đ án phí KDTM sơ thẩm và 2.000.000đ án phí KDTM phúc thẩm, Công ty đã nộp 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0006547 ngày 11/9/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

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

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Thị Thúy Hạnh