

Bản án số 26/2023/KDTM-PT

Ngày 26 – 9 – 2023

V/v “*Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán: Ông Lê Tự Sinh
Bà Trần Thị Bé

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Kiều Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

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

Ngày 21 và 26-9-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 14/2023/TLPT-KDTM ngày 04-8-2023 về việc “*Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2023/KDTM-ST ngày 09-6-2023 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 146/2023/QĐ-PT ngày 16-8-2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 203/2023/QĐ-PT ngày 31-8-2023; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần A; Địa chỉ: Đường số 3 Khu công nghiệp G, phường E, quận H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Trung T1, chức vụ: Tổng Giám đốc; có mặt.

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Huy D; Luật sư của Công ty Luật J, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; có mặt.

Bị đơn: Tập đoàn B; Địa chỉ: Tòa Nhà W, số 57 I, phường N, quận M, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Quang L, chức vụ: Tổng Giám đốc.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Lê K, chức danh: Trưởng Ban Kiểm tra - Pháp chế - Thanh tra; có mặt.

2. Ông Mai Xuân T, chức danh: Chuyên viên Ban Kiểm tra - Pháp chế - Thanh tra; có mặt.

Theo Giấy ủy quyền số 6758/GUQ-VNPT-KTPCTT ngày 12-11-2021 của Tổng Giám đốc Tập đoàn B.

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Lâm S và bà Nguyễn Thị S1; đều là Luật sư của Công ty Luật TNHH C thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội; Địa chỉ: Tầng x, tòa tháp O, phố P, KĐT M Q, phường R, quận Q, thành phố Hà Nội; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng; Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Trung C1, chức vụ: Chủ tịch; Địa chỉ: Tòa nhà Trung tâm hành chính, số 24 U, quận Y, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

2. Công ty TNHH F; Địa chỉ: Khu công nghiệp E1, phường G1, quận H1, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

3. Công ty V; Địa chỉ: Số 30 đường I1, phường K1, quận M1, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

4. Công ty TNHH D1; Địa chỉ: Số 21 đường U, phường N1, quận Y, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

5. Công ty Cổ phần D2; Địa chỉ: Số 21 đường U, phường N1, quận Y, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

6. Bưu điện thành phố Đ; Địa chỉ: số 01 O1, quận Y, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

* *Người kháng cáo:* Bị đơn - Tập đoàn B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:

*** Nguyên đơn Công ty Cổ phần A trình bày:**

Xuất phát từ chủ đề xã hội hóa công tác y tế của Chính phủ và Bộ y tế, được sự đồng ý về nguyên tắc và sự chỉ đạo của UBND thành phố Đà Nẵng. Năm 2017, Công ty TNHH D1 đã giao cho Công ty Cổ phần A (Công ty trực thuộc Công ty TNHH D1) tích cực tìm địa điểm thực hiện dự án xây dựng Bệnh viện nhi Trung ương tại Đà Nẵng, dự kiến trên 02 lô đất có ký hiệu xx và xx tại Khu công nghiệp E1, phường G1, quận H1, thành phố Đà Nẵng.

Nguồn gốc hai lô đất số xx và xx tại khu công nghiệp E1 là Tổng công ty V thuê lại của Công ty TNHH F theo hình thức trả tiền 01 lần cho cả thời gian thuê. Do không có nhu cầu sử dụng, năm 2013 Tập đoàn B cho phép Công ty V Đà Nẵng (Tiền thân của Tổng công ty V) tìm kiếm khách hàng chuyển nhượng

30 năm sử dụng đất còn lại của hai lô đất xx, xx tại Khu công nghiệp E1, Đà Nẵng nhằm thu hồi một phần vốn đã đầu tư thuê lại của Công ty TNHH F đúng quy định của Nhà nước (Tại Công văn số 235/VNPT-HĐTV-ĐTPT ngày 11-9-2013). Năm 2016, B tiếp tục giao cho Tổng công ty V đàm phán về giá trị chuyển nhượng lại quyền thuê đất lô xx, xx tại Khu công nghiệp E1, Đà Nẵng đúng quy định của Nhà nước, đảm bảo hiệu quả kinh tế cao nhất của Tập đoàn (Tại CV số 385/VNPT-HĐTV-KHĐT ngày 29-12-2016).

Sau nhiều lần gặp gỡ và thương thảo về các điều kiện, cơ sở pháp lý, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 02 lô xx, xx tại Khu công nghiệp E1. Ngày 20-01-2017, Tổng công ty V, Bên chuyển nhượng (Bên A) và Công ty Cổ phần A Đà Nẵng, Bên nhận chuyển nhượng (Bên B) thống nhất ký hợp đồng số 01/2017/CQSĐĐ về việc chuyển nhượng quyền thuê lại hai lô đất xx và xx với giá chuyển nhượng là 13.xx0.000.000đ (Bằng chữ: Mười ba tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng).

Tại Điều 3 của Hợp đồng hai bên có các cam kết:

a) Trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng này, Bên B sẽ chủ trì và Bên A có trách nhiệm phân phối cung cấp cho bên B bản gốc các văn bản của bên A gửi các cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc xin phép chuyển nhượng 02 lô đất cho Bên B, để Bên B thực hiện xin phép chuyển nhượng tại địa phương.

b) Trong vòng 03 ngày làm việc, kể từ ngày bên B chuyển đủ 100% giá chuyển nhượng cho bên A, bên A có trách nhiệm cung cấp đủ hồ sơ cho bên B để bên B thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi người sử dụng đất từ “Viễn thông Đ” và “Bưu điện thành phố Đ” sang tên cho Bên A. Trước đó, UBND thành phố Đà Nẵng đã ban hành Quyết định số 3303/QĐ-UBND ngày 19-4-2011 thu hồi Lô đất số xx của Bưu điện thành phố Đ và cho thuê Quyết định số 3304/QĐ-UBND ngày 19-4-2011 thu hồi Lô đất số xx của V cho thuê tại Khu Công nghiệp E1 Đà Nẵng để giao cho Công ty quản lý và khai thác đất Đ quản lý.

c) Trong vòng 03 ngày làm việc, kể từ ngày Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai lô đất được sang tên cho Bên A, Bên B có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ để hai bên ký và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 lô đất số xx và xx cho Bên B.

Thực hiện cam kết của Hợp đồng số 01/2017/CQSĐĐ ngày 20-01-2017. Phía Tổng Công ty V (Bên A) đã cung cấp cho Công ty cổ phần A (bên B) giấy tờ (bản gốc), bao gồm: 02 Giấy CNQSD đất; các thủ tục hợp đồng thuê đất với Công ty TNHH F; đăng ký kinh doanh, các chứng từ thanh toán hợp đồng như ủy nhiệm chi của bên B, phiếu thu, hóa đơn GTGT - Số hóa đơn 000xxxx ngày 31-8-2017 của V xuất cho Công ty Cổ phần A Đà Nẵng tương ứng với giá trị thanh toán của hợp đồng số 01/2017/CQSĐĐ ngày 20-01-2017, văn bản của B cho phép V được quyền sử dụng lô đất số xx và xx tại Khu công nghiệp E1 (Đà Nẵng).

Mặt khác, Công ty Cổ phần A đã thay mặt V thực hiện nghĩa vụ toàn bộ tiền thuế phi nông nghiệp và phí bảo dưỡng cơ sở hạ tầng hàng năm đối với 02 lô xx và xx trong KCN E1 cho Công ty TNHH F từ năm 2016 đến năm 2019 (V đã có văn bản xác nhận số 81/CV-BQLDAKT ngày 20-5-2020).

Công ty Cổ phần A Đà Nẵng (bên B) đã nghiêm chỉnh và tích cực thực hiện xong tất cả (100%) các nghĩa vụ cam kết trong hợp đồng như:

Chuyển đủ số tiền 13.xx0.000.000đ cho V (bên A); thực hiện các thủ tục để UBND thành phố Đà Nẵng sang tên quyền sử dụng đất cho Bên A gồm Quyết định số 1499/QĐ-UBND ngày 14-4-2018 về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 3303/QĐ- UBND ngày 19-4-2011 của UBND TP Đà Nẵng; Quyết định số 1500/QĐ-UBND ngày 13-4-2018 về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 3304/QĐ-UBND ngày 19-4-2011 của UBND TP Đà Nẵng.

Như vậy, có thể khẳng định bên A cũng đã thực hiện được một phần các cam kết trong hợp đồng; Bên B thực hiện tất cả (100%) các cam kết của hợp đồng số 01/2017/CNQSDĐ ngày 20-01-2017. Tiếp đó, theo đề nghị của các cơ quan chức năng, UBND thành phố Đà Nẵng đã ban hành Quyết định số xx17/QĐ-UBND ngày 04-12-2019 về việc duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu TL 1/2000 lô đất ký hiệu BV khu vực khu công nghiệp E1. Nội dung điều chỉnh là “khu đất bố trí xây dựng Bệnh viện chất lượng cao được mở rộng thêm về phía Bắc khu đất kháng 2.0 ha của Tổng công ty V đang thuê”.

Trên cơ sở ý kiến của Bộ y tế và chỉ đạo của UBND thành phố Đà Nẵng, Công ty Cổ phần A Đà Nẵng cùng các đối tác lập hồ sơ Đầu tư xây dựng Bệnh viện Nhi Trung ương (Giai đoạn I) tại khu vực 02 Lô đất số xx và xx Khu công nghiệp E1, Đà Nẵng.

Tuy nhiên, đầu năm 2020, Tập đoàn B chỉ đạo Tổng Công ty V trì hoãn không thực hiện các thủ tục về Công chứng hợp đồng để sang tên Giấy chứng nhận QSDĐ 02 lô đất tại Khu công nghiệp E1 cho Công ty Cổ phần A Đà Nẵng theo cam kết của Hợp đồng số 01/2017/CNQSDĐ ngày 20-01-2017 mà hai bên đã ký kết.

Từ lý do nêu trên, Công ty Cổ phần A Đà Nẵng (bên B) đã nhiều lần bày tỏ thiện chí, họp bàn với Tổng Công ty V (bên A) để tiếp tục thực hiện các thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 Lô đất nêu trên và đề nghị UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy CNQSD đất cho Công ty CP A Đà Nẵng theo quy định của pháp luật. Thế nhưng, Bên A đã viện đủ các lý do (không có căn cứ luật) để cố tình không thực hiện các cam kết của Hợp đồng. Cụ thể: Ngày 03-9-2021, V ra Văn bản số 671/VNPT Net-BQLDAKT gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, trong đó “Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng và các cơ quan ban ngành theo hướng tăng dần thủ tục để V trả lại quyền sử dụng hai lô đất số xx, xx tại Khu công nghiệp E1 đúng quy định của pháp luật...”.

Việc V cố tình không thực hiện đúng nội dung đã cam kết về thời hạn, trách nhiệm của mình như đã nêu trong Hợp đồng chuyển quyền sử dụng hai lô

đất số xx và xx tại Khu công nghiệp E1, Đà Nẵng, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến hình ảnh ngoại giao và cam kết của chính phủ, UBND thành phố Đà Nẵng và Công ty TNHH D1 với đối tác quốc tế là Công ty cổ phần W- Cộng hòa Séc, trong quá trình phát triển khai triển Dự án xây dựng Bệnh viện nhi Trung ương tại Đà Nẵng. Đồng thời, cản trở Công ty TNHH D1 triển khai thực hiện chỉ đạo của Bộ y tế, UBND thành phố Đà Nẵng về việc triển khai Dự án xây dựng Bệnh viện nhi Trung ương tại Đà Nẵng. Việc làm nêu trên của V chậm thực hiện chuyển nhượng 02 lô đất xx và xx còn gây thiệt hại đáng kể về kinh tế cho Công ty Cổ phần A Đà Nẵng.

Vì vậy, Công ty Cổ phần A Đà Nẵng đề nghị Tòa án căn cứ Khoản 1 và 2 Điều 129 BLDS/2015 giải quyết:

1. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất số 01/2017/CNQSĐĐ ngày 20-01-2017 giữa Bên chuyển đổi (Bên A) Tổng Công ty V và Bên nhận chuyển đổi (bên B) Công ty Cổ phần A Đà Nẵng.

2. Yêu cầu Tổng Công ty V phối hợp với các cơ quan, đơn vị thực hiện các thủ tục tiếp theo để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 lô đất nêu trên cho Công ty Cổ phần A Đà Nẵng.

Trong vụ án này Công ty Cổ phần A Đà Nẵng chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết Công nhận hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Nếu trường hợp Tòa án không chấp nhận đơn thì Công ty Cổ phần A Đà Nẵng sẽ khởi kiện một vụ án tranh chấp bồi thường thiệt hại riêng, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

*** Bị đơn - Tập đoàn B trình bày:**

- Năm 2002, đề án thí điểm thành lập B được xây dựng và trình Chính phủ phê duyệt. Theo đó, việc tổ chức quản lý mạng lưới viễn thông nội hạt theo mô hình 03 Tổng công ty I, II, III, tương ứng với 03 miền Bắc, Trung, Nam. Xuất phát từ yêu cầu này, B đã làm việc với các cơ quan có thẩm quyền tại TP Đà Nẵng để tìm kiếm lô đất xây dựng Tổng Công ty Vùng 3 đặt tại TP Đà Nẵng để quản lý mạng lưới viễn thông của miền Trung Việt Nam.

- Ngày 09-01-2006, Thủ tướng Chính phủ có quyết định số 06/2006/QĐ-TTg về việc thành lập công ty mẹ - Tập đoàn B Việt Nam. Theo đó, tại mục 7 của quyết định tổ chức quản lý, điều hành của tập đoàn bao gồm các đơn vị trong đó có các tổng công ty Viễn thông vùng I, II, III.

- Được sự hỗ trợ của các cấp chính quyền; Ngày 18-7-2006, UBND TP Đà Nẵng có quyết định số 4837/QĐ/UBND về việc phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết Trung tâm Viễn thông vùng.

- Ngày 23-8-2007, B ký hợp đồng số 291/HĐ-TLĐ với công ty Liên doanh F về việc thuê lại của công ty này 02 lô đất số xx, xx tại KCN E1, TP Đà Nẵng, ký Phụ lục Hợp đồng số 69/HĐ-TLĐ ngày 20-10-2008 kèm theo. Diện tích cho thuê là 22.466 m², thời hạn thuê 50 năm (đến 21-9-2043), trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, giá thuê trước VAT là 27 USD/m², giá thuê chưa bao

gồm các khoản phí và phí được trả cho bên bảo trì và cung cấp các dịch vụ, tiện ích theo quy định. Trên nền tảng này; Ngày 18-4-2008, Hội đồng quản trị (HĐQT) B ban hành Quyết định số 169/QĐ-ĐTPT-HĐQT về việc: “giao nhiệm vụ cho Viễn thông Đ thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư dự án xây dựng công trình Trung tâm giao dịch và điều hành Viễn thông khu vực Miền Trung”.

- Ngày 12-12-2009, UBND TP Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất số xx cho Buru điện TP Đà Nẵng, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất số x cho Viễn thông TP Đà Nẵng (khi đó cả hai đều là đơn vị trực thuộc B)

- Ngày 19-4-2011, UBND TP Đà Nẵng ban hành Quyết định số 3303/QĐ-UBND 3304/QĐ-UBND về việc thu hồi 02 lô đất nói trên, giao cho Trung tâm phát triển bãi đất thành phố Đà Nẵng quản lý để thực hiện quy hoạch lại.

- Sau khi nhận được 02 quyết định thu hồi; Ngày 12-7-2011, B có văn bản số 2827/VNPT-ĐTPT gửi Chủ tịch UBND TP Đà Nẵng cho phép B tiếp tục triển khai dự án: “Trung tâm giao dịch viễn thông khu vực Miền Trung” theo quyết định phê duyệt mặt số 4387/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND TP Đà Nẵng; đồng thời B cũng đã trực tiếp làm việc với chính quyền để báo cáo về tầm quan trọng của dự án nhằm phục vụ nhu cầu thiết yếu của nhân dân khu vực miền Trung, qua đó được các cấp chính quyền sẽ xem xét và đáp ứng nhu cầu chính đáng của B; xuất phát từ cơ sở, B đã tiếp tục thực hiện các nội dung công việc sau:

- Ngày 12-9-2011, tập đoàn HDTV có Quyết định số 211/QĐ-VNPT-HDTV -ĐTPT về việc “giao nhiệm vụ cho Công ty Viễn thông liên tỉnh (VTN) làm công tác chuẩn bị đầu tư dự án xây dựng công trình Trung tâm giao dịch, điều hành viễn thông khu vực miền Trung và quy hoạch phân lô bán nền để xây dựng nhà ở”.

- Ngày 13-01-2012, VNPT tiếp tục có văn bản số 189/VNPT-ĐTPT gửi ông Chủ tịch Hội đồng nhân dân và Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị sớm có quyết định hủy bỏ hai quyết định thu hồi hai lô đất nêu trên để VNPT được triển khai dự án Trung tâm giao dịch, điều hành viễn thông khu vực miền Trung trên hai lô đất này.

Trong thời gian chờ đợi, cấp thẩm quyền có ý kiến về hai Quyết định số 3303/QĐ-UBND, 3304/QĐ-UBND ngày 19-4-2011 về việc thu hồi 02 lô đất số xx, x tại KCN E1, TP Đà Nẵng; đến giữa năm 2012, B được biết Thủ tướng Chính phủ điều chỉnh Quyết định số 06/2006/QĐ-TTg nêu trên, theo đó mô hình tổ chức của B không còn 03 Tổng công ty vùng I, II, III; điều này cũng có nghĩa là B không còn nhu cầu sử dụng hai lô đất số xx, xx tại KCN E1, TP Đà Nẵng. Vì lẽ đó, ngày 09-5-2013, HDTV có văn bản số 235/VNPT-HDTV-ĐTPT ngày 09-11-2013 gửi Tổng Giám đốc với nội dung “Chấp nhận chủ trương để công ty VTN tìm kiếm khách hàng chuyển nhượng 30 năm sử dụng đất còn lại của hai lô đất xx, xx KCN E1, Đà Nẵng, thu hồi một phần vốn đã đầu tư thuê lại của công ty F đúng quy định của nhà nước”.

- Ngày 01-10-2014, Công ty VTN đã có văn bản số 2695/VTN-BQLKT gửi Chủ tịch UBND TP Đà Nẵng, Ban quản lý các dự án KCN và chế xuất Đà Nẵng về việc đề nghị cho phép chuyển quyền sử dụng 02 lô đất.

- Năm 2015, Tập đoàn thực hiện tái cơ cấu, khi đó V được thành lập, có nhiệm vụ kế thừa toàn bộ các công việc của Công ty VTN trước đó. Theo đó, ngày 15-12-2016, Bưu điện TP Đ trực thuộc Tổng Công ty B Việt Nam có văn bản số 985/BĐTPĐN gửi V về việc “đề nghị chuyển đổi tên người sử dụng đất và thực hiện các thủ tục liên quan lô đất xx tại KCN Đà Nẵng từ Bưu điện TP Đà Nẵng sang V theo đúng chỉ đạo của Tập đoàn”.

- Ngày 26/12/2016, Tổng giám đốc có tờ trình số 6992/TT-VNPT-KHĐT đề xuất HĐTV chuyển nhượng quyền cho thuê lại 02 lô đất; ngày 29-12-2016, HĐTV có văn bản số 385/VNPT-HĐTV-KHĐT gửi Tổng Giám đốc B với nội dung: (i) chấp thuận chủ trương để V chuyển nhượng lại quyền cho thuê 02 lô đất, (ii) giao V đàm phán về giá trị chuyển nhượng lại quyền thuê đất đúng quy định, đảm bảo hiệu quả kinh tế cao nhất của Tập đoàn.

Ngày 12-01-2017, V và Công ty cổ phần A Đà Nẵng ký biên bản đàm phán hợp đồng.

Ngày 20-01-2017, bên A là V và bên B là Công ty cổ phần A Đà Nẵng ký kết hợp đồng số 01/2017/CNQSDĐ về việc chuyển nhượng quyền thuê lại 02 lô đất này và tình trạng pháp lý về đất; theo đó B đã cung cấp hồ sơ, tài liệu về đất gồm:

Bản gốc hai giấy chứng nhận quyền sử dụng hai lô đất do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 12-02-2009;

Bản hợp đồng thuê lại hai lô đất với Công ty TNHH F gồm: Hợp đồng cho thuê lại đất số 291/HĐ-TLD ngày 23-8-2007 và phụ lục hợp đồng kèm theo ngày 20-10-2008; Hợp đồng cho thuê lại số 69/HĐ-TLD ngày 20-10-2008; 04 bản sao y đăng ký kinh doanh và 01 bản sao y chứng minh nhân dân của người đại diện theo pháp luật của bên A; 01 bản gốc và 02 bản sao văn bản số 385/VNPT-HĐTV-KHĐT cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng 02 lô đất đến hết ngày 21-9-2043 của Hội đồng thành viên B; Văn bản của Bưu điện Đ và Viễn thông Đ gửi Tổng công ty V về thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến hai lô đất số xx, xx khu công nghiệp Đà Nẵng.

+ Văn bản số 2827/VNPT-ĐTPT ngày 7-12-2011 của Tổng giám đốc B gửi Chủ tịch UBND TP Đà Nẵng về việc triển khai dự án trên hai lô đất xx, xx Khu CN E1 - Đà Nẵng, đề nghị hủy quyết định thu hồi số 33xx, 33xx nói trên.

Ngày 19-4-2018, V có văn bản số 2175/VNPT-Net – BQLDAKT gửi Ủy ban UBND TP Đà Nẵng, Ban quản lý các khu công nghiệp và chế xuất Đà Nẵng xin điều chỉnh tên chủ sử dụng 02 lô đất số xx, xx từ Bưu điện Đ, Viễn thông Đ sang V.

- Ngày 04-3-2019, V đứng tên chủ sử dụng đất trên GCN quyền sử dụng đất của cả 02 lô đất số xx và xx.

- Ngày 25-01-2021, Công ty cổ phần A Đà Nẵng có văn bản số 16/CV-VLXD gửi ông Chủ tịch HĐQT B đề nghị B hoàn thiện thủ tục chuyển quyền cho thuê lại 02 lô đất số xx và xx KCN E1, TP Đà Nẵng sang công ty này.

Ý kiến của Công ty B đối với yêu cầu của Nguyên đơn:

Như B đã trình bày, do B không còn nhu cầu sử dụng 02 lô đất mà vẫn phải tuân theo các chi phí đầu tư, các khoản phí và hiệu lực phí “Phí dịch vụ” cho công việc được bảo đảm và cung cấp dịch vụ, tiện ích theo quy định. Để tránh lãng phí, B mong muốn chuyển nhượng. Sau khi ký Hợp đồng số 01/2017/CQSĐĐ giữa 02 bên, B đã nghiên cứu kỹ hơn các quy định, có một số vướng mắc về mặt pháp lý nên B không thể thực hiện các thủ tục sang tên được, cụ thể:

- Ngày ký hợp đồng số 01/2017/CQSĐĐ là ngày 12-01-2017, thời điểm này 02 Quyết định thu hồi đất số 3303/QĐ-UBND, 3304/QĐ-UBND đối với 02 lô đất vẫn đang có hiệu lực pháp luật.

- Theo Điều 4 Thông tư số 45/2013/TT-BTC của BTC, tiền thuê 02 lô đất nói trên có thể được xác định là tài sản cố định vô hình đáp ứng đủ cả 03 điều kiện theo quy định của pháp luật, đó là: (i) đất thuê trả tiền một lần, (ii) đất thuê trước ngày Luật đất đai 2003 có hiệu lực, (iii) đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Tại khoản 3 điều 27 Nghị định số 91/2015 quy định, phương thức thanh lý cùng bán tài sản cố định phải thông qua đấu giá. V chưa thực sự thuê tổ chức đấu giá mà đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng số 01/2017/CQSĐĐ. Mặt khác, Hợp đồng số 01/2017/CQSĐĐ được ký giữa 02 bên chưa được công chứng, chứng thực.

Thực tế, trong quá trình thực hiện hợp đồng, bên B đã nhiều lần yêu cầu B không thực hiện các thủ tục sang tên 02 lô đất số xx, xx cho Công ty. B khẳng định, B rất nghiêm túc thực hiện nhiệm vụ. Tuy nhiên, B là doanh nghiệp 100% vốn nhà nước, phải chịu sự điều chỉnh của các văn bản luật liên quan như Luật quản lý vốn nhà nước số 69/2014/QH13; Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13-10-2015 của Chính phủ, Nghị định 167/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công; Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19-01-2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước. Đây là quy định rằng B là doanh nghiệp 100% vốn nhà nước phải thực hiện.

Công ty B kính đề nghị Tòa án:

- Xem xét, đánh giá về thủ tục chuyển nhượng quyền cho thuê lại 02 lô đất số xx, xx tại KCN E1, TP Đà Nẵng giữa B và Công ty cổ phần A Đà Nẵng có đúng thủ tục hay không. - Việc ký hợp đồng số 01/2017/CQSĐĐ ngày 12-01-2017 vào thời điểm 02 Quyết định thu hồi đất số 3303/QĐ-UBND, 3304/QĐ-UBND vẫn có hiệu lực pháp luật phù hợp với quy định của pháp luật hay không.

B cho rằng, Hợp đồng số 01/2017/CQSDĐ ký giữa B và Công ty cổ phần A Đà Nẵng là hợp đồng vô hiệu.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH D1 trình bày:**

Công ty TNHH D1 được biết ngày 21-7-2021 Công ty Cổ phần A Đà Nẵng khởi kiện đối với Tập đoàn B “V/v yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (CQSDĐ) số 01/2017/CQSDĐ ngày 20-01-2017 có hiệu lực theo quy định của pháp luật” đối với 02 lô đất có ký hiệu xx và xx tại Khu Công nghiệp Đà Nẵng (khu Công nghiệp E1), phường G1, quận H1, thành phố Đà Nẵng. Đơn vị khởi kiện của Công ty đã được Tòa án nhân dân Quận Sơn Trà tiếp nhận và thụ lý. Sau đó, Tòa án có bổ sung Công ty chúng tôi là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Là cổ đông sở hữu 79,704% cổ phần tại Công ty A, có ý kiến không liên quan đến việc khởi kiện của Công ty A cụ thể như sau: Công ty A là đơn vị có tư cách pháp nhân và kế toán độc lập, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (CQSDĐ) 02 lô đất có ký hiệu xx và x tại khu Công nghiệp Đà Nẵng E1, phường G1, quận H1, thành phố Đà Nẵng với A của Công ty phù hợp với quy định và được ĐHĐ cổ đông, HĐQT Công ty A thông qua. Theo đó, sự kiện bắt đầu tranh chấp thương mại giữa Công ty A với B thuộc thẩm quyền của Công ty A. D Group không phải là người có quyền lợi, có nghĩa vụ liên quan đến tranh chấp thương mại giữa hai đơn vị. D Group có ý kiến như trên gửi đến Tòa án nhân dân quận Sơn Trà để được biết; Đồng thời, đề nghị Quý Tòa không đưa D Group là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án tranh chấp thương mại giữa Công ty A với B.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty Cổ phần D2 trình bày:**

Công ty Cổ phần D2 được biết đến ngày 21-7-2021 Công ty Cổ phần A Đà Nẵng khởi kiện Tập đoàn B “V/v Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất (CQSDĐ) số 01/2017/CQSDĐ ngày 20-01-2017 có hiệu lực theo quy định của luật” đối với 02 lô đất có ký hiệu xx và xx tại khu Công nghiệp Đà Nẵng (khu Công nghiệp E1), phường G1, quận H1, thành phố Đà Nẵng. Đơn vị khởi kiện của Công ty đã được Tòa án nhân dân quận Sơn Trà tiếp nhận và thụ lý. Sau đó Tòa án có bổ sung Công ty chúng tôi là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Là cổ đông sở hữu 10.740% cổ phần tại Công ty A, Cổ phần D2 có ý kiến liên quan đến việc khởi kiện của Công ty A cụ thể như sau: Công ty Cổ phần A Đà Nẵng là đơn vị có tư cách pháp nhân và kế toán độc lập, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (CQSDĐ) 02 lô đất có ký hiệu xx và xx tại khu Công nghiệp E1, phường G1, quận H1, thành phố Đà Nẵng với A của Công ty phù hợp với quy định và được ĐHĐ cổ đông, HĐQT Công ty A thông qua. Theo đó, sự kiện bắt đầu tranh chấp thương mại giữa Công ty A với B thuộc thẩm quyền của Công ty A. Công ty Cổ phần D2 không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến tranh chấp thương mại giữa hai đơn vị. Đồng thời, đề nghị Quý Tòa không đưa D Group là người

có quyền lợi, nghĩa là có nhiệm vụ liên quan đến vụ án tranh chấp thương mại giữa Công ty A với B.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cung cấp các tài liệu chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án đồng thời có ý kiến:***

Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất số 01/2017/CQSĐĐ ngày 20-01-2017 ký kết giữa Tổng Công ty V và Công ty Cổ phần A Đà Nẵng không phù hợp với quy định của luật đất đai, quy định quản lý Khu Công nghiệp Đà Nẵng. Vì vậy, không có cơ sở để đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất đối với lô đất số xx, xx Khu Công nghiệp Đà Nẵng cho Công ty Cổ phần A Đà Nẵng. Dự án Bệnh viện Nhi Trung ương do Công ty Cổ phần A Đà Nẵng đề xuất thành phố cho phép nghiên cứu tại khu đất có biểu tượng BV, diện tích 49.6xxm² (Giai đoạn 1 trên khu đất ký hiệu lô xx, xx KCN Đà Nẵng, tổng diện tích 2,2 ha). Hiện nay, dự án này chưa được thành phố phê duyệt chủ đầu tư và các quy hoạch xây dựng chi tiết có liên quan. Hiện trạng đất trống, thuộc Khu Công nghiệp Đà Nẵng do Công ty TNHH F làm chủ đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp. Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng có ý kiến như trên để Tòa án nhân dân quận Sơn Trà xem xét, thực hiện các thủ tục tiếp theo đúng quy định.

**** Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:***

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án là đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013; Điều 49 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần A Đà Nẵng đối với bị đơn Tập đoàn B về việc “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

**** Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đã xét xử tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2023/KDTM-ST ngày 09-6-2023 như sau:***

Căn cứ các điều 116, 117, 118, 119, 122, 129, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; 166, 170, 167, 168 Luật đất đai năm 2013; Điều 3 và Điều 97 Luật quản lý tài sản công tại doanh nghiệp; Điều 39, 40 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 147, 227, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 14-10-2022; Nghị định 25/2016/NĐ-CP ngày 06-4-2016 của Chính phủ; Nghị định 167/2017/NĐ-CP sửa đổi bổ sung bởi nghị định 67/2021/NĐ-CP của Chính phủ; Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25-4-2013 của Bộ tài chính; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần A Đà Nẵng đối với Tập đoàn B về việc “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

Tuyên xử:

1/ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (quyền thuê đất còn lại) số 01/2017/CQSĐĐ ngày 20-01-2017 giữa bên chuyển nhượng Tổng công ty V thuộc Tập đoàn B bên nhận chuyển nhượng Công ty A có hiệu lực pháp luật.

2/ Công ty A được liên hệ với Công ty TNHH F để ký hợp đồng thuê đất có thời hạn còn lại; được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất đối với hai lô đất số xx, xx Khu công nghiệp Đà Nẵng đối với thời hạn thuê đất còn lại được ghi trong giấy chứng nhận QSDĐ.

3/ Án phí KDTM sơ thẩm về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng: Tập đoàn B phải chịu là 3.000.000đ (ba triệu đồng).

- Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho Công ty cổ phần A số tiền tạm ứng án phí 3.000.000đ (ba triệu đồng) đã nộp tại biên lai thu số 0003018 ngày 13-8-2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng.

- Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ Công ty cổ phần A tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

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

*** Đơn kháng cáo:**

Ngày 14-6-2023, Tập đoàn B có Đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nói trên với những quan điểm như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Hủy bản án sơ thẩm số 07/2023/KDTM-ST ngày 09-6-2023 của Tòa án nhân dân Quận Sơn Trà về công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyên đơn là Công ty Cổ phần A và Bị đơn là Tập đoàn B Việt Nam. Đồng thời, Tuyên Hợp đồng số 01/2017/CQSĐĐ giữa V và Công ty cổ phần A Đà Nẵng là hợp đồng vô hiệu.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:**

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn Tập đoàn B, giữ nguyên Bản án số 07/2023/KDTM-ST ngày 09-6-2023 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, quyết định:

1, Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (với thời gian thuê đất còn lại) số 01/2017/CQSĐĐ ngày 20-01-2017 giữa bên chuyển nhượng Tổng Công ty V thuộc Tập đoàn B bên nhận chuyển nhượng Công ty A có hiệu lực pháp luật.

2, Công nhận quyền sử dụng đất (với thời gian thuê đất còn lại) tại thửa đất số xx, tờ bản đồ số xx, lô xx và thửa đất số x, tờ bản đồ số xx, lô x, cùng địa chỉ: đường số x, Khu Công nghiệp Đà Nẵng (E1), phường G1, quận H1, thành phố Đà Nẵng có các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần lượt tương ứng là số AN 10xxxx đứng tên Bưu điện thành phố Đ và số AN 10xxxx đứng tên Viễn thông Đ do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cùng ngày 12-02-2009 được Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng chỉnh lý biến động vào ngày 04-3-2019 đứng tên người sử dụng đất là Tổng Công ty V cho Công ty A.

3, Công ty A được liên hệ với Công ty TNHH F để ký hợp đồng thuê đất có thời hạn còn lại; được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất đối với hai lô đất số xx, xx Khu công nghiệp Đà Nẵng đối với thời hạn thuê đất còn lại được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng; Công ty TNHH F; Công ty V; Công ty TNHH D1; Công ty Cổ phần D2; Bưu điện thành phố Đ đã được Tòa án thực hiện các thủ tục triệu tập họp lệ để tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng đến lần thứ hai vẫn không có mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Tập đoàn B nêu các lý do kháng cáo Bản án số 07/2023/KDTM-ST ngày 09-6-2023 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng gồm: Đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2017/CQSĐĐ ngày 20-01-2017 bị cấm giao dịch theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, Bộ luật Dân sự năm 2015. Đồng thời, quyền sử dụng đất có được thông qua trả tiền thuê là tài sản cố định vô hình và chuyển nhượng tài sản cố định vô hình phải thực hiện thông qua đấu giá.

Xét đơn kháng cáo của Tập đoàn B:

[3] Xét kháng cáo về đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị cấm giao dịch:

[3.1] Đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2017/CQSĐĐ ngày 20-01-2017 giữa Tổng Công ty V với Công ty Cổ phần A Đà Nẵng là:

Thửa đất số xx, tờ bản đồ số xx, địa chỉ tại Lô xx, đường số x, Khu Công nghiệp Đà Nẵng (E1), phường G1, quận H1, thành phố Đà Nẵng;

Thửa đất số x, tờ bản đồ số xx, địa chỉ tại Lô xx, đường số x, Khu Công nghiệp Đà Nẵng (E1), phường G1, quận H1, thành phố Đà Nẵng;

Hai lô đất này có nguồn gốc là do Bru điện thành phố Đ thuê lại của Công ty Liên doanh F, thời hạn sử dụng đất đến ngày 21-9-2043. Giá trị chuyển nhượng của hợp đồng là 13.550.000.000đ.

Tại thời điểm chuyển nhượng, hai lô đất xx, xx Khu Công nghiệp E1 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên là Bru điện thành phố Đ và Viễn thông Đ (hai đơn vị phụ thuộc của Tập đoàn B) và hai lô đất đã bị UBND thành phố Đà Nẵng thu hồi theo các Quyết định số 3303/QĐ-UBND và Quyết định số 3304/QĐ-UBND cùng ngày 19-4-2011. Về tình trạng pháp lý của hai lô đất các bên đều biết rõ và tự nguyện giao kết hợp đồng. Đồng thời, hai bên còn thoả thuận cụ thể tại Hợp đồng là sau khi Công ty Cổ phần A Đà Nẵng thanh toán đủ tiền chuyển nhượng thì sẽ là bên trực tiếp làm các thủ tục với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để Tổng Công ty V được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi hai bên mới ra công chứng Hợp đồng chuyển nhượng.

Thực hiện hợp đồng, Công ty Cổ phần A Đà Nẵng đã thanh toán đủ 13.550.000.000đ và Tổng Công ty V đã bàn giao bản gốc các giấy tờ pháp lý của hai lô đất xx, xx tại Khu công nghiệp E1 cho Công ty Cổ phần A Đà Nẵng tại Biên bản bàn giao ngày 20-01-2017.

[3.2] Trước, trong và sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 20-01-2017, phía Tập đoàn B vẫn thường xuyên làm việc, trao đổi văn bản với UBND thành phố Đà Nẵng để xem xét lại việc thu hồi hai lô đất. UBND thành phố Đà Nẵng tại các văn bản trả lời cũng đề cập đến việc Tổng Công ty V đã chuyển nhượng hai lô đất xx, xx tại Khu công nghiệp E1 cho Công ty Cổ phần A Đà Nẵng và điều chỉnh một phần quy hoạch hai lô đất này để xây dựng Bệnh viện Nhi mở rộng đúng như mục đích nhận chuyển nhượng mà Công ty A trình bày.

[3.3] Thực tế, Tập đoàn B cùng với Công ty Cổ phần A Đà Nẵng đã tiến hành các thủ tục theo thoả thuận và đến năm 2018, UBND thành phố Đà Nẵng đã ban hành các Quyết định thu hồi, huỷ bỏ Quyết định thu hồi hai lô đất xx, xx tại Khu công nghiệp E1 là Quyết định số 1499/QĐ-UBND ngày 14-4-2018 và Quyết định số 1500/QĐ-UBND ngày 13-4-2018.

Ngày 04-3-2019, Tổng Công ty V chính thức đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai lô đất xx, xx tại Khu công nghiệp E1. Đến thời điểm này, hai bên đã thực hiện gần như tất cả các điều khoản quy định tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2017/CQSĐĐ ngày 20-01-2017; chỉ còn một nội dung cuối cùng là hai bên ra công chứng hợp đồng thì phía Tổng Công ty V không thực hiện và phát sinh tranh chấp.

[3.4] Công ty Cổ phần A Đà Nẵng cũng đã thực hiện việc nộp thay cho Tổng Công ty V toàn bộ tiền thuế phi nông nghiệp và phí bảo dưỡng cơ sở hạ tầng hàng năm đối với hai lô đất xx, xx trong Khu công nghiệp E1 từ sau khi ký hợp đồng,

thể hiện chứng từ nộp tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam năm 2018 là 868.479.421đ, năm 2019 là 222.910.083đ.

[3.5] Trình bày tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của Tập đoàn B cũng thừa nhận quá trình để Tổng Công ty V được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai lô đất xx, xx tại Khu công nghiệp E1 là do Công ty Cổ phần A Đà Nẵng thực hiện và họ cũng xác định không có tranh chấp gì đối với Hợp đồng số 01/2017/CQSDĐ ngày 20-01-2017 mà là do sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng mới phát hiện có sai sót về pháp luật.

Như vậy, mặc dù thời điểm chuyển nhượng hai lô đất xx, xx tại Khu công nghiệp E1 đang có quyết định thu hồi đất của UBND thành phố Đà Nẵng nhưng đến thời điểm Toà án nhân dân quận H1 thụ lý, giải quyết vụ án thì hai lô đất đã được đứng tên của bên chuyển nhượng là Tổng Công ty V nên việc Tập đoàn B kháng cáo cho rằng Đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2017/CQSDĐ ngày 20-01-2017 bị cấm giao dịch là không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét kháng cáo về hai lô đất xx, xx Khu Công nghiệp E1 là tài sản cố định vô hình và chuyển nhượng tài sản cố định vô hình phải thực hiện thông qua đấu giá:

Tập đoàn B căn cứ điểm đ Điều 4 của Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25-4-2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định để cho rằng quyền sử dụng hai lô đất xx, xx Khu Công nghiệp E1 là tài sản cố định vô hình.

[4.1] Hội đồng xét xử xét thấy, điểm đ Điều 4 của Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25-4-2013 nguyên văn như sau:

“đ) TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất:

- TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất bao gồm:

+ *Quyền sử dụng đất được nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp (bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn, quyền sử dụng đất không thời hạn).*

+ *Quyền sử dụng đất thuê trước ngày có hiệu lực của Luật Đất đai năm 2003 mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm năm và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

Nguyên giá TSCĐ là quyền sử dụng đất được xác định là toàn bộ khoản tiền chi ra để có quyền sử dụng đất hợp pháp cộng (+) các chi phí cho đền bù giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ (không bao gồm các chi phí chi ra để xây dựng các công trình trên đất); hoặc là giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn.

- Quyền sử dụng đất không ghi nhận là TSCĐ vô hình gồm:

+ *Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất.*

+ *Thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê (thời gian thuê đất sau ngày có hiệu lực thi hành của Luật đất đai năm 2003, không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì tiền thuê đất được phân bổ dần vào chi phí kinh doanh theo số năm thuê đất.*

+ *Thuê đất trả tiền thuê hàng năm thì tiền thuê đất được hạch toán vào chi phí kinh doanh trong kỳ tương ứng số tiền thuê đất trả hàng năm.*”

Căn cứ Hợp đồng cho thuê lại đất ngày 23-8-2007 của Công ty Liên doanh F (nay là Công ty TNHH F) cho Bru điện thành phố Đ thuộc Tổng công ty B (nay là Tập đoàn B) thuê lại hai lô đất xx, xx Khu Công nghiệp E1; hình thức trả tiền thuê đất một lần. Hợp đồng này được thực hiện ngày 23-8-2007, tức là sau ngày có hiệu lực thi hành của Luật đất đai năm 2003 (ngày 01-7-2004) nên theo trích dẫn quy định ở trên thì quyền sử dụng đất của hai lô đất xx, xx Khu Công nghiệp E1 không được ghi nhận là tài sản cố định vô hình. Cách hiểu của Tập đoàn B là không chính xác.

[4.2] Tổng Công ty V ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai lô đất xx, xx Khu Công nghiệp E1 với Công ty Cổ phần A Đà Nẵng vào ngày 20-01-2017 nên pháp luật về đấu giá tài sản được áp dụng là Nghị định số 17/2020/NĐ-CP ngày 04-3-2010 của Chính phủ quy định về bán đấu giá tài sản. Điểm d Khoản 2 Điều 1 Nghị định này quy định:

“2. Nghị định này áp dụng đối với việc bán đấu giá các loại tài sản sau đây:

...

d) Tài sản nhà nước được xử lý bằng bán đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước; tài sản là quyền sử dụng đất trong trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất được bán đấu giá theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;”

Hai lô đất xx, xx Khu Công nghiệp E1 được Bru điện thành phố Đ thuộc Tổng công ty B thuê lại của Công ty Liên doanh F chứ không thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất. Do vậy, tại thời điểm chuyển nhượng ngày 20-01-2017 thì hai lô đất xx, xx Khu Công nghiệp E1 không thuộc loại tài sản phải thông qua đấu giá tài sản.

Từ những phân tích trên, Tập đoàn B kháng cáo vì cho rằng quyền sử dụng đất có được thông qua trả tiền thuê đất một lần là tài sản cố định vô hình và chuyển nhượng tài sản cố định vô hình phải thực hiện thông qua đấu giá không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Ngày 04-12-2019, UBND thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số 5517/QĐ-UBND v/v “Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu TL1/2000 lô đất ký hiệu BV Khu vực khu công nghiệp E1” với nội dung điều chỉnh là: *Khu đất bố trí xây dựng Bệnh viện chất lượng cao được mở rộng thêm về phía Bắc (khu đất khoảng 2,0ha của Tổng công ty V đang thuê).*

Tiếp theo, ngày 05-9-2020, UBND thành phố Đà Nẵng gửi Công văn số 5930/UBND-ĐTĐT cho các Sở, Ban, Ngành và các doanh nghiệp liên quan, trong đó có nội dung: *Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý Khu công nghệ cao và Các khu công nghiệp Đà Nẵng, Công ty TNHH F, Công ty A, Tổng Công ty V và các đơn vị có liên quan tham mưu UBND thành phố quyết định về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô xx, xx – Khu công nghiệp Đà Nẵng (diện tích khoảng 2,2ha) theo đúng quy định pháp luật hiện hành, để thực hiện dự án Bệnh viện Nhi Trung ương.*

Ngoài ra, còn một số văn bản trao đổi qua lại giữa các Sở, Ban, Ngành của địa phương thể hiện các cơ quan nhà nước đều có thông tin Tổng Công ty V và Công ty Cổ phần A Đà Nẵng ký kết hợp đồng chuyển nhượng hai lô đất có ký hiệu xx và xx tại Khu công nghiệp E1, không có ý kiến phản đối hay xử phạt gì và còn yêu cầu hai bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật để thực hiện dự án Bệnh viện Nhi Trung ương. Do vậy, UBND thành phố Đà Nẵng có ý kiến về vụ án này sau khi Toà án thụ lý, giải quyết tranh chấp giữa Tập đoàn B với Công ty Cổ phần A Đà Nẵng là không phù hợp với các văn bản nêu trên.

[6] Tại thời điểm Toà án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2017/CQSDĐ ngày 20-01-2017 giữa Tổng Công ty V với Công ty Cổ phần A Đà Nẵng đã được thực hiện như sau: Đối tượng của hợp đồng là 02 lô đất có ký hiệu xx và xx tại Khu công nghiệp E1, phường G1, quận H1, thành phố Đà Nẵng đã được đứng tên bên chuyển nhượng và không thuộc loại tài sản phải thông qua đấu giá tài sản; Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ tiền; Bên chuyển nhượng đã bàn giao toàn bộ bản gốc hồ sơ pháp lý của hai lô đất cho bên nhận chuyển nhượng; Bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuế phi nông nghiệp và phí bảo dưỡng cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp; Hợp đồng chỉ còn chưa tuân thủ quy định về mặt hình thức - chưa được công chứng theo quy định. Với các nội dung đã thực hiện như trên, căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Án lệ số 55/2022/AL ngày 14-10-2022 của Tòa án nhân dân Tối cao công bố thì có cơ sở để công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng.

[7] Toà án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần A Đà Nẵng; Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2017/CQSDĐ ngày 20-01-2017 có hiệu lực pháp luật và Công ty được liên hệ để được đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất đối với hai lô đất số xx, xx Khu công nghiệp Đà Nẵng đối với thời hạn thuê đất còn lại là phù hợp pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án của Toà án cấp sơ thẩm không có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng gì làm thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự nên không có căn cứ để Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm như đơn kháng cáo của Tập đoàn B.

Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, Tập đoàn B không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Tập đoàn B không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định.

[9] Đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa hôm nay là phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 148, Điều 293, Khoản 3 Điều 296, Khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các điều 116, 117, 118, 119, 122, 129, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; 166, 170, 167, 168 Luật đất đai năm 2013; Điều 3 và Điều 97 Luật quản lý tài sản công tại doanh nghiệp; Điều 39, 40 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; Án lệ số số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 14-10-2022; Nghị định 25/2016/NĐ-CP ngày 06-4-2016 của Chính phủ; Nghị định 167/2017/NĐ-CP sửa đổi bổ sung bởi nghị định 67/2021/NĐ-CP của Chính phủ; Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25-4-2013 của Bộ tài chính;

- Nghị quyết 326/2016 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.

Tuyên xử:

Không chấp nhận Đơn kháng cáo của Tập đoàn B.

I. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2023/KDTM-ST ngày 09-6-2023 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần A Đà Nẵng đối với Tập đoàn B về việc “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”;

1/ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (quyền thuê đất còn lại) số 01/2017/CQSDĐ ngày 20-01-2017 giữa bên chuyển nhượng Tổng công ty V thuộc Tập đoàn B với bên nhận chuyển nhượng Công ty Cổ phần A Đà Nẵng có hiệu lực pháp luật.

2/ Công ty Cổ phần A Đà Nẵng được liên hệ với Công ty TNHH F để ký hợp đồng thuê đất có thời hạn còn lại; được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất đối với hai lô

đất số xx, xx Khu công nghiệp Đà Nẵng đối với thời hạn thuê đất còn lại được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3/ Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng: Tập đoàn B phải chịu là 3.000.000đ (ba triệu đồng).

- Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho Công ty Cổ phần A Đà Nẵng số tiền tạm ứng án phí 3.000.000đ (ba triệu đồng) đã nộp tại biên lai thu số 000xxxx ngày 13-8-2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng.

- Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ Công ty Cổ phần A Đà Nẵng tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

II. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Tập đoàn B phải chịu 2.000.000đ; nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000đ theo Biên lai thu số 000xxxx ngày 05-7-2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng; đã nộp đủ.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Thành phố Đà Nẵng;
- TAND Q. Sơn Trà, TPĐN;
- Chi cục THADS Q. Sơn Trà, TPĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Thị Thanh Mai