

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 06/2024/KDTM-PT
Ngày 11-4-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê quyền
sử dụng đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Kim Nga

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Khổng Văn Đa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:* Bà Lê Thị Hồng Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2023/TLPT-KDTM ngày 23 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/KDTM-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 28/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn (TNHH) X. Địa chỉ trụ sở chính: Thửa đất 18 và 97 tờ bản đồ số 29, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Trương Quốc D – Chức danh: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trịnh Ngọc Hoàn V, sinh năm 1975. Địa chỉ cư trú: Số A, khu phố D, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền ngày 26/6/2023).

- *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn (TNHH) H. Địa chỉ trụ sở chính: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Trịnh Văn H – Chức danh: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh M, sinh năm 1969. Địa chỉ cư trú: Số B, đường X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 19 ngày 11/7/2023).

- Người kháng cáo: Công ty TNHH X là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 05/7/2023 và tại phiên tòa, ông Trịnh Ngọc Hoàn V đại diện của Công ty TNHH X trình bày:

Công ty TNHH X (gọi tắt là Công ty Đ) và Công ty TNHH H (gọi tắt là Công ty H) có ký Hợp đồng ghi nhớ cho thuê lại quyền sử dụng đất (gọi tắt là QSDĐ) gắn với kết cấu hạ tầng ngày 05/03/2022 (gọi tắt là Hợp đồng ghi nhớ). Hợp đồng ghi nhớ nêu trên do Công ty H soạn thảo và ký bởi người đại diện là bà Nguyễn Thị Thanh H1. Theo đó, Công ty H cho Công ty Đ thuê lại QSDĐ có diện tích là 31.500m² (loại đất khu công nghiệp) tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An với tổng giá trị hợp đồng là 5.040.000 USD, tạm tính là 115.819.200.000 đồng (chưa bao gồm thuế VAT). Căn cứ Hợp đồng ghi nhớ nêu trên, Công ty Đ đã thanh toán bằng hình thức chuyển khoản cho Công ty H các đợt như sau:

+ Đợt 1: là 11.000.000.000 đồng (gồm 6.000.000.000 đồng ngày 01/03/2022 và 5.000.000.000 đồng ngày 04/03/2022);

+ Đợt 2: là 20% giá trị hợp đồng, tương đương 23.163.840.000 đồng ngày 05/04/2022.

Tổng cộng Công ty Đ đã thanh toán 34.163.840.000 đồng cho Công ty H theo Hợp đồng ghi nhớ nêu trên bằng hình thức chuyển khoản.

Tuy nhiên, sau thời gian dài Công ty H vẫn không ký kết Hợp đồng cho thuê lại QSDĐ với Công ty Đ như đã thỏa thuận mà viện nhiều lý do để trì hoãn việc ký kết hợp đồng này. Việc kéo dài thời gian ký kết hợp đồng chính thức, giao đất cho Công ty Đ đã gây thiệt hại lớn cho Công ty Đ về kế hoạch xây dựng, triển khai kinh doanh, nợ lãi Ngân hàng, Sau các lần làm việc trực tiếp đề nghị Công ty H xác định thời gian cụ thể để tiến hành các thủ tục pháp lý theo Hợp đồng ghi nhớ nêu trên, Công ty Đ đã gửi công văn số 01.2023 đề ngày 07/06/2023 để chính thức đề nghị Công ty H thực hiện giao kết hợp đồng cho thuê lại QSDĐ và giao đất. Đến ngày 14/06/2023, Công ty Đ nhận được phản hồi từ Công ty H theo công văn số 150/2023/CV-HS đề ngày 12/06/2023, tuy nhiên Công ty H vẫn không thực hiện việc ký kết hợp đồng chính thức mà tiếp tục viện nhiều lý do khác nhau để kéo dài thời gian thực hiện hợp đồng.

Nhận thấy, Công ty H đã vi phạm thời gian cam kết tại Điều 2 của Hợp đồng ghi nhớ có nội dung: “Sau 30 ngày kể từ ngày đặt cọc bên B thanh toán 20% giá trị hợp đồng cho bên A. Hai bên ký kết hợp đồng cho thuê lại QSD đất, bên A xuất hóa đơn 100% giá trị hợp đồng để nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho thuê lại QSDĐ”. Với thiện chí hợp tác, Công ty Đ đã nhiều lần làm việc

trực tiếp cũng như gửi công văn đề nghị Công ty H tiến hành các thủ tục pháp lý cần thiết để ký kết hợp đồng cho thuê lại QSDĐ, giao đất như đã thỏa thuận nhưng vẫn không nhận được sự hợp tác của Công ty H.

Ngoài ra, tại thời điểm Công ty H ký Hợp đồng ghi nhớ ngày 05/03/2022 với Công ty Đ thì Công ty H chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, đến ngày 12/4/2022 mới được UBND tỉnh L cho thuê đất là vi phạm điều cấm trong xác lập giao dịch theo qui định tại Điều 188 Luật Đất đai nên bị vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự. Đồng thời, Công ty H nhiều lần cam kết, hứa hẹn sẽ thực hiện việc cho Công ty Đ thuê lại QSDĐ theo Điều 2 của Hợp đồng ghi nhớ nhưng không thực hiện là hành vi lừa dối đối với khách hàng, vi phạm Điều 127 Bộ luật Dân sự.

Nay Công ty Đ khởi kiện Công ty H, yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng ghi nhớ cho thuê lại QSDĐ gắn với kết cấu hạ tầng ngày 05 tháng 03 năm 2022 giữa Công ty H và Công ty Đ do Công ty H vi phạm hợp đồng;

- Buộc Công ty H phải trả lại cho Công ty Đ số tiền đã nhận theo Hợp đồng ghi nhớ ngày 05/03/2022 là: 34.163.840.000 đồng;

- Do Công ty H không thực hiện việc cho thuê lại QSDĐ cho Công ty Đ nên căn cứ Điều 4 của Hợp đồng ghi nhớ nêu trên, buộc Công ty H phải chịu phạt một khoản tiền tương đương với số tiền đã đặt cọc là 11.000.000.000 đồng;

Tổng cộng, buộc Công ty H thanh toán cho Công ty Đ số tiền là: 45.163.840.000 đồng một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa, Công ty Đ rút lại yêu cầu buộc Công ty H phải chịu phạt số tiền đã đặt cọc là 11.000.000.000 đồng và buộc Công ty H phải chịu mức lãi suất chậm trả theo mức lãi suất cơ bản Ngân hàng (10%/năm) của số tiền: 34.163.840.000 đồng từ ngày 05/04/2022 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm (21/9/2023), tiền lãi là 4.962.297.000 đồng. Tổng cộng gốc và lãi là 39.126.137.000 đồng (Ba mươi chín tỷ một trăm hai mươi sáu triệu một trăm ba mươi bảy ngàn đồng).

Bị đơn Công ty H do ông Nguyễn Thanh M đại diện trình bày:

Công ty H thống nhất vào ngày 05/03/2022, Công ty H và Công ty Đ có ký Hợp đồng ghi nhớ cho thuê lại QSDĐ gắn với kết cấu hạ tầng. Theo đó, Công ty H đồng ý cho Công ty Đ thuê lại QSDĐ đất với tổng diện tích đất cho thuê là 31.500m² tại Cụm C Đ, thuộc huyện Đ, tỉnh Long An. Tổng giá trị tạm tính cho thuê lại đất của Hợp đồng ghi nhớ ngày 05/3/2022 là 115.819.200.000 đồng. Công ty Đ đã thanh toán cho Công ty H tổng cộng là 34.163.840.000 đồng, trong đó đặt cọc: 11.000.000.000 đồng; thanh toán đợt 2: 23.163.840.000 đồng. Ngoài ra, trong Hợp đồng ghi nhớ còn quy định một số điều khoản về trách nhiệm và quyền lợi của hai bên.

Trong tổng diện tích đất cho thuê lại 31.500m²: đối với diện tích 16.500m² thuộc Đường số G, còn vướng khoảng 354m² là đường đất Công ty H đã thực hiện thủ tục xin giao đất, cho thuê đất phần diện tích này từ tháng 03 năm 2022; đối với diện tích 15.000m², thuộc Đường số I, còn vướng khoảng 499m² là đường đất và 3.788m² đã bồi thường giải phóng mặt bằng xong, Công ty H đã thực hiện thủ tục xin giao đất, cho thuê đất phần diện tích này từ tháng 03 năm 2022.

Trong quá trình thỏa thuận, ký kết và thực hiện Hợp đồng ghi nhớ, Công ty Đ đã hiểu rõ các thủ tục pháp lý là còn chờ hoàn thiện các thủ tục cho thuê lại đất cho Công ty Đ tại Dự án Cụm C. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty H đã nỗ lực thực hiện thủ tục xin giao đất/cho thuê đất phần diện tích đã bồi thường giải phóng mặt bằng xong; phần diện tích là đường đất, kênh, ao (do nhà nước quản lý) của Cụm C - Đ. Tuy nhiên, đã hơn 02 năm qua, hồ sơ thủ tục cấp giấy đang bị ách tắc tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An. Với lý do: công tác thẩm định giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An bị chậm vì thủ tục đấu thầu nên chưa lựa chọn được đơn vị tư vấn thẩm định giá đất để xác định giá đất cho Chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính. Vấn đề này không chỉ riêng Công ty H bị vướng về thủ tục giao đất, cho thuê đất tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An. Công ty H, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh Long An và các nhà đầu tư đã rất nhiều lần có văn bản kiến nghị đến UBND tỉnh tháo gỡ khó khăn vướng mắc này. Đây là do yếu tố khách quan không phải lỗi của Công ty H. Vì vậy, giữa Công ty H và Công ty Đ chưa thể tiến hành ký kết Hợp đồng cho thuê lại QSDĐ chính thức để làm cơ sở lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho Công ty Đ đối với phần diện tích trong Hợp đồng ghi nhớ cho thuê lại QSDĐ gắn liền với kết cấu hạ tầng ngày 05/03/2022.

Do đó, Công ty Đ khởi kiện yêu cầu vô hiệu Hợp đồng ghi nhớ cho thuê lại QSDĐ gắn với kết cấu hạ tầng ngày 05/3/2022; buộc Công ty H hoàn trả cho Công ty Đ số tiền đã thanh toán và tiền lãi do chậm trả như nội dung trong đơn khởi kiện và đề nghị tại phiên tòa là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ.

Đồng thời, Công ty H cũng có yêu cầu phản tố đối với Công ty Đ: Buộc Công ty Đ tiếp tục thực hiện Hợp đồng ghi nhớ cho thuê lại QSDĐ gắn với kết cấu hạ tầng ngày 05/03/2022 được ký kết giữa Công ty H và Công ty Đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty Đ không thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện và không cung cấp thêm chứng cứ.

Bị đơn Công ty H giữ nguyên yêu cầu phản tố và không cung cấp thêm chứng cứ gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2023/KDTM-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ đối với Công ty H về việc yêu cầu: “Vô hiệu Hợp đồng ghi nhớ cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng ngày 05 tháng 03 năm 2022”.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ đối với Công ty H về việc hoàn trả số tiền đã nhận theo Hợp đồng ghi nhớ ngày 05/03/2022 là: 34.163.840.000 đồng và lãi suất chậm trả là 4.962.297.000 đồng. Tổng cộng tiền đã nhận theo hợp đồng và lãi không được chấp nhận là 39.126.137.000 đồng (Ba mươi chín tỷ một trăm hai mươi sáu triệu một trăm ba mươi bảy ngàn đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty H đối với Công ty Đ về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng ghi nhớ cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng ngày 05 tháng 03 năm 2022.

4. Đình chỉ yêu cầu của Công ty Đ buộc Công ty H phải chịu phạt số tiền đã đặt cọc là 11.000.000.000 đồng (Mười một tỷ đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 29/9/2023, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa nhận được đơn kháng của Công ty Đ là nguyên đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, đơn kháng cáo; nguyên đơn là Công ty Đ và bị đơn là Công ty H thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

- Kể từ ngày hôm nay 11/4/2024 cho đến hết ngày 31/12/2024, khi Công ty H được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với toàn bộ diện tích 31.500m² (gồm một phần lô C7 + toàn bộ lô C8 + toàn bộ lô C9 + một phần lô C10 đường số 7 với tổng diện tích là 16.500m² và một phần lô I11 + toàn bộ lô I12 + toàn bộ lô I13 + một phần lô I14 đường số 9 với tổng diện tích là 15.000m²), loại đất khu công nghiệp tại Cụm C, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An thì Công ty H và Công ty Đ có nghĩa vụ giao kết hợp đồng thuê QSDĐ chính thức trên cơ sở Hợp đồng ghi nhớ cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng ngày 05 tháng 03 năm 2022 được ký kết giữa Công ty H và Công ty Đ.

- Kể từ ngày 01/01/2025, nếu hai bên không giao kết hợp đồng thuê QSDĐ chính thức như nêu tại phần trên, thì Công ty H và Công ty Đ đồng ý chấm dứt Hợp đồng ghi nhớ cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng ngày 05 tháng 03 năm 2022 được ký kết giữa Công ty H và Công ty Đ.

Ngay khi Hợp đồng ghi nhớ nêu trên chấm dứt thì Công ty H phải hoàn trả một lần cho Công ty Đ với tổng số tiền là 35.163.840.000 đồng (ba mươi lăm tỷ một trăm sáu mươi ba triệu tám trăm bốn mươi ngàn đồng) [Gồm số tiền đã

thanh toán trước đó là 34.163.840.000 đồng và khoản tiền lãi (của số tiền 34.163.840.000 đồng) là 1.000.000.000 đồng].

Công ty H có quyền sử dụng đối với toàn bộ diện tích 31.500m² nêu trên, loại đất khu công nghiệp tại Cụm C, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm: Công ty Đ đồng ý chịu 3.000.000 đồng.

- Về án phí sơ thẩm: Công ty H đồng ý chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với tranh chấp về kinh doanh, thương mại là 3.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo: Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như trên, thỏa thuận này là tự nguyện, đúng pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại các Điều 30, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là Công ty Đ và bị đơn là Công ty H thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

- Kể từ ngày hôm nay 11/4/2024 cho đến hết ngày 31/12/2024, khi Công ty H được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với toàn bộ diện tích 31.500m² (gồm một phần lô C7 + toàn bộ lô C8 + toàn bộ lô C9 + một phần lô C10 đường số 7 với tổng diện tích là 16.500m² và một phần lô I11 + toàn bộ lô I12 + toàn bộ lô I13 + một phần lô I14 đường số 9 với tổng diện tích là 15.000m²), loại đất khu công nghiệp tại Cụm C, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An thì Công ty H

và Công ty Đ có nghĩa vụ giao kết hợp đồng thuê QSDĐ chính thức trên cơ sở Hợp đồng ghi nhớ cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng ngày 05 tháng 03 năm 2022 được ký kết giữa Công ty H và Công ty Đ.

- Kể từ ngày 01/01/2025, nếu hai bên không giao kết hợp đồng thuê QSDĐ chính thức như nêu tại phần trên, thì Công ty H và Công ty Đ đồng ý chấm dứt Hợp đồng ghi nhớ cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng ngày 05 tháng 03 năm 2022 được ký kết giữa Công ty H và Công ty Đ.

Ngay khi Hợp đồng ghi nhớ nêu trên chấm dứt thì Công ty H phải hoàn trả một lần cho Công ty Đ với tổng số tiền là 35.163.840.000 đồng (ba mươi lăm tỷ một trăm sáu mươi ba triệu tám trăm bốn mươi ngàn đồng) [Gồm số tiền đã thanh toán trước đó là 34.163.840.000 đồng và khoản tiền lãi (của số tiền 34.163.840.000 đồng) là 1.000.000.000 đồng].

Công ty H có quyền sử dụng đối với toàn bộ diện tích 31.500m² nêu trên, loại đất khu công nghiệp tại Cụm C, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm: Công ty Đ đồng ý chịu 3.000.000 đồng.

- Về án phí sơ thẩm: Công ty H đồng ý chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với tranh chấp về kinh doanh, thương mại là 3.000.000 đồng.

[4] Xét thấy, việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, công nhận sự thỏa thuận này của các đương sự như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[5] Về án phí phúc thẩm, do Công ty Đ là bên kháng cáo nên phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm đối với tranh chấp về kinh doanh, thương mại là 2.000.000 đồng.

[6] Các phần khác không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/KDTM-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

Căn cứ các Điều 30, 35, 39, 147, 148, 300, 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, 357, 422, 468 Bộ luật Dân sự; các Điều 24, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Công nhận sự thỏa thuận của Công ty H và Công ty Đ tại phiên tòa phúc thẩm, cụ thể như sau:

- Kể từ ngày 11/4/2024 cho đến hết ngày 31/12/2024, khi Công ty H được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với toàn bộ diện tích 31.500m² (gồm một phần lô C7 + toàn bộ lô C8 + toàn bộ lô C9 + một phần lô C10 đường số 7 với tổng diện tích là 16.500m² và một phần lô I11 + toàn bộ lô I12 + toàn bộ lô I13 + một phần lô I14 đường số 9 với tổng diện tích là 15.000m²), loại đất khu công nghiệp tại Cụm C, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An thì Công ty H và Công ty Đ có nghĩa vụ giao kết hợp đồng thuê QSDĐ chính thức trên cơ sở Hợp đồng ghi nhớ cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng ngày 05 tháng 03 năm 2022 được ký kết giữa Công ty H và Công ty Đ.

- Kể từ ngày 01/01/2025, nếu hai bên không giao kết hợp đồng thuê QSDĐ chính thức như nêu tại phần trên, thì Công ty H và Công ty Đ đồng ý chấm dứt Hợp đồng ghi nhớ cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng ngày 05 tháng 03 năm 2022 được ký kết giữa Công ty H và Công ty Đ.

Ngay khi Hợp đồng ghi nhớ nêu trên chấm dứt thì Công ty H phải hoàn trả một lần cho Công ty Đ với tổng số tiền là 35.163.840.000 đồng (ba mươi lăm tỷ một trăm sáu mươi ba triệu tám trăm bốn mươi ngàn đồng) [Gồm số tiền đã thanh toán trước đó là 34.163.840.000 đồng và khoản tiền lãi (của số tiền 34.163.840.000 đồng) là 1.000.000.000 đồng].

Công ty H có quyền sử dụng đối với toàn bộ diện tích 31.500m² nêu trên, loại đất khu công nghiệp tại Cụm C, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Đình chỉ yêu cầu của Công ty Đ buộc Công ty H phải chịu phạt số tiền đã đặt cọc là 11.000.000.000 đồng (mười một tỷ đồng).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm: Công ty Đ tự nguyện chịu 3.000.000 đồng (Công ty Đ đã nộp đủ).

4. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

5. Về án phí sơ thẩm:

- Công ty H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với tranh chấp về kinh doanh, thương mại là 3.000.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) theo biên lai thu số 0004104 ngày 19/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa; Công ty H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Công ty Đ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 79.581.920 đồng (bảy mươi chín triệu năm trăm tám mươi một ngàn chín trăm hai mươi đồng) theo các biên lai thu số 0003956 ngày 29/6/2023, số 0003955 ngày 29/6/2023, số 0004008 ngày 05/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

6. Về án phí phúc thẩm: Công ty Đ phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) án phí dân sự phúc thẩm đối với tranh chấp về kinh doanh, thương mại, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) theo Biên lai thu số 0005765 ngày 29/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa; Công ty Đ đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

7. 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc