

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 07/2024/KDTM-PT

Ngày 22-4-2024

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

Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

- 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.

Trong các ngày 16 và 22 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 27/2023/TLPT-KDTM ngày 25 tháng 12 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/KDTM-ST ngày 25 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 02/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty TNHH MTV D. Địa chỉ trụ sở chính: Số B, T, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Quý L, sinh năm 1965. Địa chỉ cư trú: Số B, B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn có yêu cầu phản tố:* Công ty Cổ phần N. Địa chỉ trụ sở chính: Khu công nghiệp X, ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

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.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Đ: Ông Trương Văn Đ - Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ (Theo văn bản ủy quyền số 1611/GUQ-CT ngày 23/02/2022).

- *Người kháng cáo:* Công ty TNHH MTV D là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 04/8/2020 và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là Công ty TNHH MTV D do ông Trần Quý L đại diện trình bày:

Ngày 25/4/2003, Công ty D (nay là Công ty TNHH MTV D, gọi tắt là Công ty D) có ký Hợp đồng thuê lại đất số 82/HĐTĐ với Công ty TNHH N (nay là Công ty cổ phần N, gọi tắt là Công ty N) với nội dung: Công ty D thuê lại quyền sử dụng đất (gọi tắt là QSDĐ) tại Khu công nghiệp X, ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An do Công ty N làm chủ đầu tư.

Ngày 13/09/2006, Công ty D và Công ty N ký kết Phụ lục hợp đồng và xác định lại diện tích mà Công ty D thuê lại của Công ty N là 70.015m², thời hạn thuê lại là 49 năm tính từ ngày 30/08/2002 với giá thuê 28USD/m². Tổng giá trị hợp đồng là 31.091.270.295 đồng.

Sau khi ký hợp đồng và phụ lục hợp đồng, Công ty D đã thanh toán toàn bộ giá trị hợp đồng và khoản lệ phí trước bạ cho Công ty N từ ngày 09/6/2003 đến ngày 04/01/2008 với số tiền là 31.176.842.859 đồng và lệ phí trước bạ là 85.572.600 đồng, được Công ty N xác nhận tại bản đối chiếu công nợ ngày 15/06/2010.

Đến ngày 15/11/2006, Công ty D được UBND tỉnh L cấp Giấy chứng nhận (gọi tắt là GCN) quyền sử dụng đất số AH 066824 (cập nhật Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 860600 ngày 08/05/2020) đối với thửa đất số 221, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại xã M với diện tích 70.015m², thời hạn sử dụng đất đến 06/07/2051.

Tuy nhiên, đến nay Công ty D mới nhận bàn giao và sử dụng diện tích 65.500m², còn thiếu 4.184m² so với GCNQSDĐ đã được cấp và hợp đồng thuê lại đã ký kết với Công ty N.

Công ty D nhiều lần gửi văn bản yêu cầu Công ty N thực hiện đầy đủ nghĩa vụ bồi thường thiệt hại, cũng như đề nghị sự hỗ trợ từ Ban quản lý khu kinh tế tỉnh L nhưng đến nay vẫn chưa được giải quyết.

Nhận thấy việc giao thiếu đất của Công ty N đã gây nhiều thiệt hại cho Công ty D. Nay Công ty D khởi kiện với các yêu cầu như sau:

1. Buộc Công ty N tiếp tục giao đủ diện tích 4.184m² đất thuộc thửa đất số 221, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại xã M cho Công ty D theo đúng Hợp đồng thuê lại đất và GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

2. Hoàn trả cho Công ty D số tiền thuê đối với diện tích đất giao thiếu 4.184m^2 từ ngày 30/8/2002 đến ngày giao đủ đất: (Đơn giá thuê lại của 01m^2 cho thời hạn 01 năm là: $(31.091.270.295 \text{ đồng} : 70.015\text{m}^2) : 49 \text{ năm} = 9.062.568\text{đồng}$). Số tiền Công ty N phải hoàn trả tạm tính đến nay là: $(9.062.568 \text{ đồng} \times 4.184\text{m}^2) \times 18 \text{ năm} = 628.520.121 \text{ đồng}^{(1)}$.

3. Bồi thường thiệt hại cho Công ty D theo mức 20%/năm trên số tiền thuê lại đất phải hoàn trả, tạm tính đến nay là: $(736.514.901\text{đồng} \times 20\%/năm) \times 18 \text{ năm} = 2.651.453.644 \text{ đồng}^{(2)}$

Tổng số tiền Công ty D yêu cầu Công ty N phải hoàn trả và bồi thường là: $(1) + (2): 628.520.121\text{đ} + 2.651.453.644\text{đ} = 3.279.973.765 \text{ đồng}$ (Ba tỷ, hai trăm bảy mươi chín triệu, chín trăm bảy mươi ba ngàn, bảy trăm sáu mươi năm đồng).

Bị đơn có yêu cầu phản tố là Công ty Cổ phần N do ông Nguyễn Thanh M đại diện trình bày:

Công ty N là chủ đầu tư Khu công nghiệp X tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An và được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và ban hành các quyết định sau:

- Quyết định số 944/TTg ngày 08/11/1997 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập và phê duyệt Dự án đầu tư XD và KD hạ tầng kỹ thuật K, tỉnh Long An (nay là KCN X);

- Quyết định số 844/QĐ-TTg ngày 06/7/2001 của Thủ tướng Chính phủ V/v cho Công ty N thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Đ II (nay là Khu công nghiệp X);

- Quyết định số 665/QĐ-UB ngày 11/3/2004 của UBND tỉnh L V/v phê duyệt phương án bồi thường giải tỏa mặt bằng công trình KCN X, chủ đầu tư Công ty N;

- Quyết định số 89/QĐ-BXD ngày 16/01/2006 của Bộ trưởng Bộ X về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp X (giai đoạn 1 và giai đoạn 2), huyện Đ, tỉnh Long An.

- Quyết định số 2223/QĐ-UB ngày 25/6/2002 của UBND tỉnh L V/v cấp GCNQSDĐ cho Công ty N; GCNQSDĐ số V 675778 vào sổ cấp GCNQSDĐ số T00016 QSĐĐ/0715-LA ngày 25/6/2002 do UBND tỉnh L cấp;

- Biên bản số 330/BB.ĐC về việc bàn giao mốc khu đất ngoài thực địa cho Công ty N theo Quyết định số 2223/QĐ-UB ngày 25/6/2002 và GCNQSDĐ số V 675778 vào sổ cấp GCNQSDĐ số T00016 QSĐĐ/0715-LA ngày 25/6/2002;

Công ty N đã tiến hành bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho các hộ dân theo phương án được phê duyệt. Việc bồi thường được thực hiện thông qua Ban bồi thường giải phóng mặt bằng của UBND huyện Đ. Đồng thời, Công ty N cũng đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước và được UBND tỉnh L cấp GCNQSDĐ số V 675778 vào sổ cấp GCNQSDĐ số T00016 QSĐĐ/0715-LA ngày 25/6/2002;

Sau khi được cấp GCNQSDD, ngày 25/4/2003 Công ty N đã ký Hợp đồng cho thuê lại đất số 82/HĐTĐ với Công ty D. Đến ngày 13/9/2006, Công ty N và Công ty D có ký Phụ lục hợp đồng. Theo đó, Công ty N cho Công ty D thuê lại QSDD trong khu công nghiệp X với diện tích 70.015m² thuộc lô HA2; số thửa mới 221, thuộc tờ bản đồ số 37; thời hạn sử dụng đến ngày 06/7/2051; tổng giá trị hợp đồng là 1.960.000 USD. Công ty D đã tiến hành thanh toán đến ngày 04/01/2009. Ngày 05/3/2009 Công ty N xuất hóa đơn GTGT cho Công ty D.

Ngày 15/11/2006, Công ty D đã được UBND tỉnh L cấp GCNQSDD, số vào sổ T01186 đối với diện tích 70.015m² thuộc lô HA2; số thửa mới 221. Sau khi được cấp giấy, Công ty D đã nhận mặt bằng, triển khai đầu tư xây dựng nhà máy và đã đi vào hoạt động đến nay. Từ những lý do trên, Công ty N nhận thấy đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo Hợp đồng cho thuê lại đất số 82/HĐTĐ đối với Công ty D.

Do đó, các yêu cầu khởi kiện của Công ty D thì Công ty N có ý kiến như sau:

1. Đối với yêu cầu giao đủ diện tích đất 4.184m² (theo đo đạc thực tế) thuộc thửa số 221, tờ bản đồ số 37: Phần diện tích 4.184m² này Công ty D chưa được sử dụng là do hai hộ dân (ông Nguyễn Văn P và bà Tạ Thị H) tái chiếm và không chấp hành các Quyết định hành chính của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Đến nay UBND huyện Đ đã nhiều lần tổ chức việc áp dụng các biện pháp hành chính, cưỡng chế để buộc hai hộ ông Nguyễn Văn P và bà Tạ Thị H di dời trả đất trong dự án nhưng chưa giải quyết xong, không phải lỗi của Công ty N.

2. Đối với yêu cầu hoàn trả tiền thuê lại đất đối với diện tích 4.184m² (theo đo đạc thực tế): Việc Công ty D chưa được sử dụng phần diện tích 4.184m² là do 02 hộ dân (ông Nguyễn Văn P và bà Tạ Thị H) không chấp hành các quyết định hành chính của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; tài sản của các hộ dân đã được di dời rồi nhưng lại có hành vi ngăn cản xây dựng thì Công ty D được yêu cầu cơ quan hành chính Nhà nước hỗ trợ thi công, đây không phải do lỗi trực tiếp của Công ty N.

Do đó, Công ty D yêu cầu Công ty N phải bồi thường tổng số tiền là: ⁽¹⁾ + ⁽²⁾: 628.520.121đ + 2.651.453.644đ = 3.279.973.765 đồng (Ba tỷ, hai trăm bảy mươi chín triệu, chín trăm bảy mươi ba ngàn, bảy trăm sáu mươi năm đồng) là không có cơ sở.

3. Đồng thời, Công ty N có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn về các yêu cầu sau đây: Việc Công ty D viện lý do chờ giải quyết việc giao diện tích đất còn thiếu đã không thanh toán phí xử lý nước thải còn nợ Công ty N, cụ thể như sau:

Ngày 02/7/2012, Công ty N ký Hợp đồng dịch vụ xử lý nước thải số 05/2012/HĐXLNT/CPNP cung cấp dịch vụ xử lý nước thải trong Khu công nghiệp X cho Công ty D. Ngày 14/8/2017, Công ty D thanh toán dư phí xử lý

nước thải 272.253.405 đồng. Số tiền này được khấu trừ vào phí xử lý nước thải tháng 3/2018 và một phần phí xử lý nước thải tháng 4/2018. Từ kỳ tính phí tháng 04/2018, Công ty D bắt đầu không thanh toán. Sau đó, lần lượt nợ Công ty N phí xử lý nước thải các tháng như sau: Một phần phí tháng 4/2018; Phí tháng 5/2018; Phí tháng 6/2018; Phí tháng 8/2019; Phí tháng 9/2019; Phí tháng 10/2019; Phí tháng 11/2019; Phí tháng 12/2019; Phí tháng 01/2020. Tổng cộng Công ty D còn nợ Công ty N số tiền: 1.920.571.515 đồng (Một tỷ chín trăm hai mươi triệu năm trăm bảy mươi một nghìn năm trăm mười lăm đồng). Số tiền nợ này đã được hai bên xác nhận qua T xác nhận số dư công nợ ngày 30/9/2022. Ngoài nghĩa vụ trả tiền nợ gốc, Công ty D còn phải trả số tiền lãi chậm trả tính đến thời điểm hiện tại. Do không có thỏa thuận cụ thể về số tiền lãi chậm trả, Công ty N được áp dụng mức lãi suất 10%/năm, tính trên số tiền chậm trả và thời gian chậm trả (theo quy định tại các Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự 2015). Số tiền chậm trả tạm tính đến ngày 29/05/2023 (ngày nộp đơn yêu cầu phản tố) là: 768.589.685 đồng.

Do đó Công ty N phản tố yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa giải quyết buộc Công ty D phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền phí còn nợ và tiền lãi chậm trả, cụ thể như sau:

a. Buộc thanh toán số tiền nợ gốc các khoản tiền phí còn nợ với tổng số tiền 1.920.571.515 đồng (Một tỷ chín trăm hai mươi triệu năm trăm bảy mươi một nghìn năm trăm mười lăm đồng);

b. Buộc thanh toán số tiền lãi chậm trả tính đến thời điểm thực trả. Tiền lãi tạm tính đến ngày 29/05/2023 là: 768.589.685 đồng (Bảy trăm sáu mươi tám triệu, năm trăm tám mươi chín ngàn, sáu trăm tám mươi lăm đồng).

Tổng số tiền nợ gốc và tiền lãi chậm trả tạm tính đến ngày 29/05/2023 là 2.689.161.200 đồng (Hai tỷ, sáu trăm tám mươi chín triệu, một trăm sáu mươi một ngàn, hai trăm đồng).

Ủy ban nhân dân huyện Đ có người đại diện: Ông Lê Trường C ủy quyền cho Phòng Tài nguyên môi trường huyện Đ trình bày tại Văn bản số 5539/PTNMT-BC ngày 11/9/2023 như sau:

1. Đối với hồ sơ thu hồi đất, bồi thường của hộ ông Nguyễn Văn P:

Ngày 16/4/2004, UBND huyện ban hành Quyết định số 1236/QĐ-UBND về việc thu hồi đất đối với diện tích 13.109,2m² tại các thửa đất số 194, 176, 203 tờ bản đồ số 37, đất tọa lạc xã M của ông (bà) Nguyễn Văn P.

Ngày 21/04/2004, UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 1302/QĐ-UB về việc phê duyệt bồi thường thiệt hại để giải phóng mặt bằng giao đất cho Công ty N xây dựng Khu công nghiệp M giai đoạn I đối với hộ ông Nguyễn Văn P.

Ngày 22/11/2006, UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 6520/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường bổ sung 02 hộ thuộc dự án Khu công nghiệp X (giai đoạn 1) do Công ty N làm chủ đầu tư trên địa bàn xã M, huyện Đ trong đó có hộ ông Nguyễn Văn P.

2. Đối với hồ sơ thu hồi đất, bồi thường của hộ bà Tạ Thị H:

Ngày 16/4/2004, UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 1235/QĐ-UB về việc thu hồi đất đối với diện tích 6.633m² tại các thửa đất số 202, 177 tờ bản đồ số 37 tại xã M của hộ bà Tạ Thị H.

Ngày 21/4/2004, UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 1303/QĐ-UB về việc phê duyệt bồi thường thiệt hại để giải phóng mặt bằng giao đất cho Công ty N xây dựng Khu công nghiệp M giai đoạn I đối với hộ bà Tạ Thị H.

Ngày 30/7/2007, UBND huyện Đ có Kế hoạch số 2398/KH-UBND về việc tổ chức cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính và quyết định thu hồi đất của UBND huyện Đ.

Trường hợp của bà Tạ Thị H đã tổ chức cưỡng chế và bàn giao đất cho Công ty N theo Biên bản ngày 01/8/2007 của Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Đ.

Nay UBND huyện Đ không có ý kiến gì trong việc tranh chấp giữa các bên, có ủy quyền cho Phòng Tài nguyên Môi trường huyện tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty D có thay đổi yêu cầu giao đủ diện tích từ 4.515m² sang yêu cầu giao đủ diện tích thực tế là 4.184m², bổ sung giám yêu cầu bồi thường và không cung cấp thêm chứng cứ. Công ty N giữ nguyên yêu cầu phản tố và không cung cấp thêm chứng cứ gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2023/KDTM-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV D đối với Công ty Cổ phần N về các yêu cầu sau:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu buộc Công ty Cổ phần N thực hiện nghĩa vụ giao đủ đất theo Hợp đồng thuê lại đất số 82/HĐTĐ ngày 25/04/2003 với diện tích còn thiếu 4.184m² thuộc thửa số 221, tờ bản đồ số 37, khu công nghiệp X, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu buộc Công ty Cổ phần N hoàn trả tiền thuê lại đất của diện tích đất giao thiếu là 4.184m² từ thời điểm ngày 30/08/2002 đến nay (là 18 năm). Số tiền phải hoàn trả không được chấp nhận là: 628.520.121 đồng.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu buộc bồi thường cho Công ty TNHH MTV D những thiệt hại do không thực hiện quyền của người sử dụng đất theo mức 20%/năm trên số tiền thuê lại đất phải hoàn trả là: 2.651.453.644đồng.

Tổng số tiền Công ty TNHH MTV D yêu cầu Công ty Cổ phần N phải hoàn trả và bồi thường không được chấp nhận là: 3.279.973.765 đồng (Ba tỷ, hai trăm bảy mươi chín triệu, chín trăm bảy mươi ba ngàn, bảy trăm sáu mươi năm đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần N đối với Công ty TNHH MTV D về việc:

2.1. Buộc thanh toán số tiền nợ gốc các khoản tiền phí còn nợ với tổng số tiền 1.920.571.515 đồng (Một tỷ chín trăm hai mươi triệu năm trăm bảy mươi một nghìn năm trăm mười lăm đồng);

2.2. Buộc thanh toán số tiền lãi chậm trả tính đến thời điểm thực trả. Tiền lãi tạm tính đến ngày 29/05/2023 là: 768.589.685 đồng (Bảy trăm sáu mươi tám triệu, năm trăm tám mươi chín ngàn, sáu trăm tám mươi lăm đồng).

Tổng số tiền nợ gốc và tiền lãi chậm trả tạm tính đến ngày 29/05/2023 là 2.689.161.200 đồng (Hai tỷ, sáu trăm tám mươi chín triệu, một trăm sáu mươi một ngàn, hai trăm đồng).

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

Ngày 05/10/2023, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa nhận được đơn kháng của Công ty D 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 và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và có ý kiến trình bày như sau:

Ông Trần Quý L đại diện Công ty D trình bày:

Hợp đồng thuê lại đất năm 2003, không liên quan đến việc tái chiếm đất hoặc khiếu nại. Công ty N thời điểm này không có QSDĐ như của bà H, ông P. Thời điểm thu hồi đất là đất của người khác nên không liên quan, Công ty N giao không đủ đất thì phải trả lại tiền trước đây đến hiện nay, còn khi nào giao đủ đất mới tính phương án khác. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của Công ty D.

Ông Nguyễn Thanh M đại diện Công ty N trình bày:

Công ty N đã được Thủ tướng ký quyết định cho thuê 50 ha đất năm 1997. UBND tỉnh cũng có quyết định giao đất tháng 6/2002 và có biên bản bàn giao cắm mốc ngày 16/4/2002, UBND tỉnh có quyết định cấp GCNQSDĐ và đã được cấp GCNQSDĐ ngày 25/6/2002 nên Công ty N có đủ quyền để cho thuê lại QSDĐ. Phần diện tích bị thiếu của Công ty D thì do hai hộ Nguyễn Văn P và Tạ Thị H lấn chiếm trái phép. Hiện nay Công ty N cũng đang khởi kiện hai hộ này đòi lại đất, trong đó hộ ông P đã được Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết. Do đó, không phải lỗi giao thiếu đất của Công ty N nên Công ty N không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo làm 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:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tại thời điểm năm 2002 - 2003, khi UBND tỉnh cấp GCNQSDĐ cho Công ty N và Công ty N cho Công ty D thuê lại thì các thửa đất vẫn thuộc QSD của ông P và bà H. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập GCNQSDĐ và quyết định cấp GCNQSDĐ của UBND tỉnh cấp cho Công ty N để chứng minh quyền của người sử dụng đất mà chỉ trên cơ sở trình bày của Công ty N là chưa đảm bảo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Công ty N cung cấp các tài liệu, chứng cứ gồm: Đơn khởi kiện đề ngày 22/11/2023 của Công ty N khởi kiện ông Nguyễn Văn P; Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai giữa Công ty N với ông Nguyễn Văn P ngày 19/10/2023 tại UBND xã M; Thông báo về việc thụ lý vụ án số 995/2023/TLST-DS ngày 06/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa về tranh chấp QSDĐ giữa Công ty N với ông Nguyễn Văn P.

Tại biên bản hòa giải ngày 19/10/2023 thể hiện ý kiến của Công ty N là ông P đã tái chiếm sử dụng đối với diện tích 13.109,2m² thuộc các thửa đất 194, 176, 203 (nay là một phần thửa số 221) đã được thu hồi; đồng thời bà Lê Thị Ánh T1 là người liên quan trong biên bản hòa giải trình bày bà đã mua đất từ ông P và được ông P giao ranh và sử dụng ổn định đến nay, yêu cầu được cấp GCNQSDĐ.

Ngoài ra, Công ty N còn cung cấp 02 biên bản hòa giải đề ngày 19/10/2023 và ngày 17/11/2023 tại UBND xã M thể hiện Công ty N tranh chấp QSDĐ với bà Tạ Thị H đối với diện tích 6.633m² thuộc các thửa đất 177, 202 (nay là một phần thửa số 221) đã được thu hồi. Hiện nay Công ty N đang tiến hành thủ tục khởi kiện bà H tại Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

Công ty N xác định phần diện tích 4.184m² mà Công ty D bị thiếu là thuộc một phần diện tích 13.109,2m² (tranh chấp với ông P) và thuộc một phần diện tích 6.633m² (tranh chấp với bà H) do hộ ông P, bà H tái chiếm sử dụng. Như vậy, 4.184m² đất này trong trường hợp Công ty N khởi kiện ông P, bà H được chấp nhận thì phần diện tích đất này được xử lý như thế nào trong khi cấp sơ thẩm đã xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần đất này. Đồng thời, việc ông P đã bán đất cho bà T1 thì thủ tục chuyển nhượng như thế nào, có xây dựng công trình gì trên đất hay không. Việc cấp sơ thẩm chưa xác minh thu thập chứng cứ, chưa lấy ý kiến của ông P, bà H, bà T1 làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên đương sự.

Với những lý do trên, xét thấy cần hủy một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để giải quyết lại vụ án.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

Công ty D và Công ty N có ký Hợp đồng dịch vụ xử lý nước thải số 05/2012/HĐXLNT/CPNP về việc Công ty N cung cấp dịch vụ xử lý nước thải cho Công ty D. Công ty D thừa nhận còn thiếu Công ty N số tiền 1.920.571.515 đồng theo thư xác nhận số dư công nợ ngày 30/9/2022. Vì vậy, Công ty N phản tố yêu cầu Công ty D thanh toán các khoản tiền phí còn nợ và tiền lãi chậm trả là có cơ sở chấp nhận nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

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, có đơn đề nghị xét xử vắng 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.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[2] Đối với kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3] Công ty D và Công ty N đều xác nhận có ký kết Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số 82/HĐTĐ ngày 25/4/2003 để Công ty D thuê lại Công ty N diện tích đất 70.000m² thuộc khu công nghiệp X, huyện Đ, tỉnh Long An. Đến ngày 13/09/2006, hai bên ký thêm Phụ lục hợp đồng xác định lại diện tích đất thuê là 70.015m². Ngày 15/11/2006, Công ty D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp GCNQSDĐ đối với thửa 221, tờ bản đồ số 37, diện tích 70.015m². Đây là các tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại các Điều 92, 94 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Theo lời trình bày của người đại diện của Công ty N thì ngày 25/6/2002 UBND tỉnh L ban hành Quyết định số 2223/QĐ-UB ngày 25/6/2002 về việc cấp GCNQSDĐ cho Công ty N; cùng ngày 25/6/2002 UBND tỉnh L cấp GCNQSDĐ số V 675778, vào sổ cấp GCNQSDĐ số T00016 QSDĐ/0715-LA cho Công ty N. Ngày 16/4/2004, UBND huyện Đ ban hành quyết định thu hồi đất đối với 02 hộ dân ông P, bà H và đến ngày 21/4/2004 UBND huyện Đ mới ban hành quyết định bồi thường để giải phóng mặt bằng, bàn giao cho Công ty N. Đến tháng 08/2007, UBND mới thực hiện xong cưỡng chế đối với bà H để bàn giao đất cho Công ty N vào ngày 01/8/2007. Công ty N cũng xác định phần diện tích 4.184m² mà Công ty D bị thiếu là thuộc một phần diện tích 13.109,2m² (tranh chấp với ông P) và thuộc một phần diện tích 6.633m² (tranh chấp với bà H) do hộ ông P, bà H tái chiếm sử dụng.

[5] Như vậy, tại thời điểm năm 2002-2003, khi UBND tỉnh L cấp GCNQSDĐ cho Công ty N và Công ty N cho Công ty D thuê lại thì các thửa đất vẫn thuộc quyền sử dụng của ông P và bà H. Quá trình giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập GCNQSDĐ và quyết định cấp GCNQSDĐ của UBND tỉnh L cấp cho Công ty N để chứng minh quyền của người sử dụng đất mà chỉ trên cơ sở trình bày của Công ty N là chưa đảm bảo.

[6] Nguyên đơn và bị đơn đều xác định trong diện tích thuê 70.015m² thì thực tế Công ty D đã nhận diện tích 65.831m², còn diện tích 4.184m² chưa nhận nên tranh chấp với Công ty N. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thể hiện trên phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 221, tờ bản đồ số 3, tại xã M hiện trạng là đất trống, không có công trình xây dựng, vật kiến trúc hay cây cối gì khác, là đất trống cỏ dại mọc hết diện tích đất.

[7] Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty N cung cấp các tài liệu, chứng cứ gồm: Đơn khởi kiện đề ngày 22/11/2023 của Công ty N khởi kiện ông Nguyễn Văn P; Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai giữa Công ty N với ông Nguyễn Văn P ngày 19/10/2023 tại UBND xã M; Thông báo về việc thụ lý vụ án số 995/2023/TLST-DS ngày 06/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa về tranh chấp QSDĐ giữa Công ty N với ông Nguyễn Văn P. Trong đó, tại Biên bản hòa giải ngày 19/10/2023 thể hiện ý kiến của Công ty N là ông P đã tái chiếm sử dụng đối với diện tích 13.109,2m² thuộc các thửa đất 194, 176, 203 (nay thuộc một phần thửa số 221) đã được thu hồi; đồng thời bà Lê Thị Ánh T1 là người liên quan trong biên bản hòa giải trình bày bà đã mua đất từ ông P và được ông P giao ranh và sử dụng ổn định đến nay, yêu cầu được cấp GCNQSDĐ. Ngoài ra, Công ty N còn cung cấp 02 biên bản hòa giải đề ngày 19/10/2023 và ngày 17/11/2023 tại UBND xã M thể hiện Công ty N tranh chấp QSDĐ với bà Tạ Thị H đối với diện tích 6.633m² thuộc các thửa đất 177, 202 (nay thuộc một phần thửa số 221) đã được thu hồi. Hiện nay Công ty N đang tiến hành thủ tục khởi kiện bà H tại Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

[8] Thấy rằng, đối với phần diện tích 4.184m² mà Công ty N giao cho Công ty D bị thiếu thì chưa được cấp sơ thẩm làm rõ có nằm trong phần đất diện tích 13.109,2m² và 6.633m² như trên mà ông P, bà H tái chiếm, sử dụng như ý kiến trình bày của Công ty N hay không. Như vậy, diện tích 4.184m² đất này trong trường hợp Công ty N khởi kiện ông P, bà H được chấp nhận thì phần diện tích đất này được xử lý như thế nào trong khi cấp sơ thẩm đã xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, việc ông P đã bán đất cho bà T1 thì thủ tục chuyển nhượng như thế nào, có xây dựng công trình gì trên đất hay không. Việc cấp sơ thẩm chưa xác minh thu thập chứng cứ, chưa lấy ý kiến của ông P, bà H, bà T1 làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên đương sự.

[9] Với những lý do trên, xét thấy cần hủy một phần bản án sơ thẩm xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[10] Đối với kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu phản tố của bị đơn, thấy rằng:

[11] Công ty D thừa nhận có ký Hợp đồng dịch vụ xử lý nước thải số 05/2012/HĐXLNT/CPNP về việc cung cấp dịch vụ xử lý nước thải. Qua đối chiếu công nợ thì Công ty D xác định còn nợ Công ty N tổng số tiền gốc là 1.920.571.515 đồng và cũng được hai bên xác nhận qua T xác nhận số dư công nợ ngày 30/9/2022. Công ty N yêu cầu Công ty D phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền phí còn nợ 1.920.571.515 đồng là có căn cứ. Đối với tiền lãi chậm trả: Theo Hợp đồng hai bên ký kết không thoả thuận về tiền lãi chậm trả, Công ty N yêu cầu Công ty D trả tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất 10%/năm tạm tính đến ngày 29/5/2023 (tiền lãi là 768.589.685 đồng). Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty D trả cho Công ty N tổng số tiền gốc và lãi là 2.689.161.200 đồng là phù hợp với quy định tại các Điều 275, 280, 513, 515, 519 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty D về phần này.

[12] Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tính lãi đến ngày 29/5/2023, không tính lãi đến ngày xét xử sơ thẩm là không chính xác, đồng thời buộc Công ty D trả lãi từ ngày tạm tính (ngày 29/5/2023) đến ngày thực trả cũng không chính xác, mà trường hợp này kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Công ty N thì Công ty D mới phải trả lãi. Bởi lẽ các bên trong hợp đồng không có thỏa thuận về việc trả lãi chậm trả theo quy định tại Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, do đó cần sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án cho phù hợp với quy định.

[13] Về chi phí tố tụng: Đối với tiền tạm ứng chi phí tố tụng do Công ty D nộp và nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại một phần vụ án bị hủy.

[14] Về án phí sơ thẩm: Buộc Công ty D phải chịu trên số tiền phải trả cho Công ty N theo yêu cầu phản tố được chấp nhận, hoàn trả cho Công ty N tiền tạm ứng án phí đã nộp. Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty D thì tiền tạm ứng án phí và án phí sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại một phần vụ án bị hủy.

[15] Về án phí phúc thẩm: Công ty D phải chịu 2.000.000 đồng nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 và khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Hủy một phần Bản án sơ thẩm số: 23/2023/KDTM-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa về việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV D với bị đơn Công ty Cổ phần N.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV D với bị đơn Công ty Cổ phần N.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH MTV D. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 23/2023/KDTM-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa về cách tuyên án đối với yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần N với nguyên đơn Công ty TNHH MTV D.

Căn cứ các Điều 26, 35, 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 275, 280, 513, 515, 519 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần N đối với Công ty TNHH MTV D.

Buộc Công ty TNHH MTV D thanh toán cho Công ty Cổ phần N tổng số tiền 2.689.161.200 đồng (gồm số tiền nợ gốc 1.920.571.515 đồng và lãi chậm trả 768.589.685 đồng).

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 các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc Công ty TNHH MTV D phải chịu án phí đối với tranh chấp kinh doanh thương mại có giá ngạch về yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận là 85.783.224 đồng.

- H1 lại cho Công ty Cổ phần N tiền tạm ứng án phí đã nộp 42.891.000 đồng (Bốn mươi hai triệu tám trăm chín mươi một ngàn đồng) theo biên lai thu số 0003831 ngày 12/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

2.3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH MTV D phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) án phí dân sự phúc thẩm đối với tranh chấp về kinh doanh thương mại. Khấu trừ 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí mà Công ty TNHH MTV D đã nộp theo Biên lai thu số 0001973 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, Công ty TNHH MTV D đã nộp đủ án phí.

2.4. 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.

3. 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;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc