

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 708/2021/KDTM-PT  
Ngày: 20-12-2021  
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trương Thị Quỳnh Trâm

*Các Thẩm phán:* Ông Đào Quốc Thịnh

Bà Trương Thị Thảo

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Ngọc Thy Thơ – Thư ký Tòa án nhân dân  
Thành phố H

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa:** Bà  
Nguyễn Thị Bảo Trân – Kiểm sát viên.

Trong ngày 15-12-2021 và ngày 20-12-2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân  
Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 56/TLPT-KDTM ngày  
30-7-2021 về tranh chấp “*Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 8/2021/KDTM-ST ngày 02-6-2021 của Tòa  
án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3974/2021/QĐ-PT ngày  
01-11-2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 8228/2021/QĐ-PT ngày 30-11-2021,  
giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần HP

Địa chỉ: Số 14/4A TNT, Phường QE, quận TB, Thành phố H.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:*

- Ông Hồ Nguyên L, sinh năm 1970

Địa chỉ: Số 529 HS, phường VTS, Quận E, Thành phố H, là người đại diện  
theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 102/CV-HP ngày 31-3-2021)

- Ông Huỳnh Ngô Tường B, sinh năm 1968

Địa chỉ: S Số 529 HS, phường VTS, Quận E, Thành phố H, là người đại  
diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 308/CV-HP ngày 12-11-2021) (vắng  
mặt)

*Bị đơn:* Hợp tác xã Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất - Chăn nuôi bò sữa TTH

Địa chỉ: Lô F3.2, đường số QP, Khu Công nghiệp Cơ khí ô tô Thành phố H, xã HP, huyện C, Thành phố H.

*Người đại diện theo pháp luật của bị đơn:* Ông Nguyễn Minh K, Chủ tịch Hội đồng quản trị

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Đặng Văn Y – Luật sư Văn phòng Luật sư Đặng Văn Y, thuộc đoàn Luật sư Thành phố H.

**Người kháng cáo:** Nguyên đơn: Công ty Cổ phần HP.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại Đơn khởi kiện ngày 28-5-2020 của nguyên đơn Công ty Cổ phần HP (sau đây gọi tắt là Công ty HP) và lời khai của người đại diện theo ủy quyền ông Hồ Nguyễn L:* Công ty HP và Hợp tác xã Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất - Chăn nuôi bò sữa TTH (sau đây gọi tắt là Hợp tác xã) có ký Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số 14/2016/HĐTD/HP-CCM ngày 27-4-2016 và Phụ lục Hợp đồng số 001/PL-HĐTD/CPHP-CCM ngày 02-8-2016 về việc Công ty HP cho Hợp tác xã thuê lại Lô F3.2, đường số 10, Khu Công nghiệp Cơ khí ô tô Thành phố H, xã HP, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; Diện tích thuê lại đất: 3.050m<sup>2</sup>; Giá thuê đất: 1.465.555 đồng/m<sup>2</sup>/41 năm; Tổng giá trị là 1.465.555 đồng x 3.050m<sup>2</sup> = 4.469.942.750 + 446.994.275 (10% VAT) = 4.916.937.025 đồng; Hình thức thanh toán tiền thuê đất chia làm 05 đợt, mỗi đợt là 983.387.405 đồng; Chi phí khác gồm phí sử dụng hạ tầng 15.408 đồng/m<sup>2</sup>/năm và các khoản lãi trả chậm, chậm thanh toán... Theo thỏa thuận tại hợp đồng và Phụ lục hợp đồng thì Hợp tác xã phải thanh toán tiền đợt 04 cho Công ty HP từ ngày 01 đến ngày 10-5-2019. Tuy nhiên, đến ngày khởi kiện Hợp tác xã vẫn chưa thanh toán tiền thuê lại đất. Công ty HP đã phát hành 08 văn bản yêu cầu thanh toán, gần nhất là Công văn số 126/CV-HP (lần 8) ngày 28-4-2020, Hợp tác xã đã trễ hạn thanh toán tiền đợt 04 hơn 300 ngày, cộng tiền lãi trả chậm và phạt chậm thanh toán theo hợp đồng. Căn cứ theo Điều 8 Hợp đồng thì Hợp tác xã đã và đang vi phạm nghiêm trọng các cam kết hoặc nghĩa vụ theo hợp đồng và không có biện pháp tiên hành khắc phục. Công ty HP có quyền chấm dứt hợp đồng.

Đối với các khoản tiền thuê mà Công ty HP đã nhận thì Công ty HP sẽ hoàn trả cho bị đơn sau khi căn trừ số tiền mà bị đơn đã trả tiền thuê đất tạm tính từ ngày 27-4-2016 đến 27-4-2020 là 479.701.173 đồng.

Các khoản tiền khác mà bị đơn chưa thanh toán:

- Phí sử dụng hạ tầng từ tháng 01-2018 đến tháng 4-2020: 109.261.980 đồng.

- Tiền lãi trả chậm theo đợt 04 của Hợp đồng: 66.870.344 đồng.

- Tiền phạt do chậm thanh toán (tạm tính từ ngày 11-5-2019 đến ngày 27-4-2020 là 352 ngày): 123.230.243 đồng, cụ thể là: (983.387.405 + 66.870.344) x 8% x 150% : 360 x 352 = 123.230.243 đồng.

Công ty HP khởi kiện yêu cầu:

1. Xác định bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng cho thuê lại đất số 14/2016/HĐTĐ/HP-CCM ngày 27-4-2016 và Phụ lục Hợp đồng số 001/PL-HĐTĐ/CPHP-CCM ngày 02-8-2016 về việc cho thuê lại đất Lô F3.2, đường số 10, Khu Công nghiệp Cơ khí ô tô Thành phố H, xã HP, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký kết.

2. Buộc chấm dứt Hợp đồng cho thuê lại đất số 14/2016/HĐTĐ/HP-CCM ngày 27-4-2016 và Phụ lục Hợp đồng số 001/PL-HĐTĐ/CPHP-CCM ngày 02-8-2016 về việc cho thuê lại đất Lô F3.2, đường số 10, Khu Công nghiệp Cơ khí ô tô Thành phố H, xã HP, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký kết.

3. Buộc bị đơn trả:

- Tiền thuê đất tạm tính từ ngày 27-4-2016 đến ngày 27-4-2020 là 479.701.173 đồng.

- Phí sử dụng hạ tầng từ tháng 01-2018 đến tháng 4-2020: 109.261.980 đồng.

- Tiền lãi trả chậm theo đợt 04 của hợp đồng là 66.870.344 đồng.

- Tiền phạt do chậm thanh toán là 123.230.243 đồng.

Tổng cộng các khoản tiền tạm tính là 779.063.740 đồng.

4. Buộc bị đơn tiếp tục trả tiền thuê đất, nước sinh hoạt, thu gom rác, phí sử dụng hạ tầng từ ngày 28-4-2020 đến ngày xét xử sơ thẩm và tiếp tục cho đến khi bàn giao toàn bộ diện tích 3.050m<sup>2</sup> đất thuê.

5. Buộc bị đơn di dời toàn bộ tài sản của bị đơn và bàn giao mặt bằng diện tích 3.050m<sup>2</sup> tại Lô F3.2, đường số 10, Khu Công nghiệp Cơ khí ô tô Thành phố H cho Công ty HP trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực thi hành.

*Tại bản tự khai ngày 14-8-2020, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Minh Khánh trình bày:* Về các yêu cầu khởi kiện từ mục số 1 đến mục số 8 theo Đơn khởi kiện ngày 28-5-2020 của nguyên đơn, bị đơn hoàn toàn không đồng ý. Hợp tác xã được thành lập theo chủ trương và hỗ trợ của Ủy ban nhân dân Thành phố H và Ủy ban nhân huyện C, từ khi thành lập đến nay, bị đơn đã gặp rất nhiều khó khăn do vốn đầu tư ít, phải vay vốn thêm của Nhà nước, thương hiệu sản phẩm còn mới... nên đã chậm thanh toán tiền thuê đất đợt 4 cho nguyên đơn theo như thỏa thuận. Với mong muốn được tiếp tục thuê đất để sản xuất, kinh doanh bị đơn đã nhiều lần gửi công văn cho nguyên đơn xin gia hạn thời gian nộp tiền thuê đất và đã nhận được sự đồng ý của Ban lãnh đạo của nguyên đơn. Đầu năm 2020, do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19 đã khiến tình hình kinh doanh của bị đơn càng trở nên khó khăn nên bị đơn chưa thể thanh toán tiền thuê đất đợt 4 cho nguyên đơn theo đúng tinh thần tại cuộc họp ngày 30-3-2020. Vì vậy, ngày 14-4-2020 bị đơn có gửi Công văn số 06/CV-HTX cho Ban giám đốc của nguyên đơn xin được hoãn thanh toán đến ngày 31-10-2020 nhưng nguyên đơn đã không có ý kiến phản hồi. Nay nguyên đơn khởi

kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê lại đất số 14/2016/HĐTĐ/HP-CCM ngày 27-4-2016 và Phụ lục hợp đồng số 001/PL-HĐTĐ/CPHP-CCM ngày 02-8-2016 và buộc bị đơn phải di dời toàn bộ tài sản, bàn giao mặt bằng là chưa xem xét đến hoàn cảnh khó khăn của bị đơn theo đúng chủ trương của Chính phủ trong việc hỗ trợ doanh nghiệp trong giai đoạn hiện tại bị ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19 nói chung và chủ trương của Ủy ban nhân dân Thành phố H nói riêng. Ngoài ra, nếu nguyên đơn buộc bị đơn phải di dời toàn bộ tài sản, bàn giao mặt bằng thì bị đơn không biết phải di dời tài sản đi đâu, việc di dời tài sản sẽ gặp rất nhiều khó khăn và có thể dẫn đến bị đơn phải giải thể, gây ảnh hưởng đến đời sống của người nông dân trên địa bàn huyện C. Bên cạnh đó, dự án kinh doanh của bị đơn hiện đang ở giai đoạn cuối, chuẩn bị tiếp nhận nhà đầu tư mới nên bị đơn đề nghị nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng cho thuê lại đất, đồng thời bị đơn cam kết đến ngày 31-10-2020 sẽ thanh toán tiền thuê đất đợt 4, đợt 5 còn thiếu, tiền lãi trả chậm đợt 4, tiền phạt do chậm thanh toán và chi phí sử dụng hạ tầng đến ngày 31-10-2020. Ngoài ra, kể từ khi thực hiện hợp đồng nguyên đơn chưa xuất hóa đơn Giá trị gia tăng (VAT) cho khoản thanh toán về chi phí sử dụng hạ tầng theo đúng thỏa thuận tại khoản 4.4 của hợp đồng cho thuê lại đất số 14/2016/HĐTĐ/HP-CCM ngày 27-4-2016 mặc dù bị đơn đã nhiều lần yêu cầu nguyên đơn xuất hóa đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu:

1. Xác định bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng cho thuê lại đất số 14/2016/HĐTĐ/HP-CCM ngày 27-4-2016 và Phụ lục Hợp đồng số 001/PL-HĐTĐ/CPHP-CCM ngày 02-8-2016 về việc cho thuê lại đất Lô F3.2, đường số 10, Khu Công nghiệp Cơ khí ô tô Thành phố H, xã HP, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký kết.

2. Buộc chấm dứt Hợp đồng cho thuê lại đất số 14/2016/HĐTĐ/HP-CCM ngày 27-4-2016 và Phụ lục Hợp đồng số 001/PL-HĐTĐ/CPHP-CCM ngày 02-8-2016 về việc cho thuê lại đất Lô F3.2, đường số 10, Khu Công nghiệp Cơ khí ô tô Thành phố H, xã HP, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký kết.

3. Buộc bị đơn trả:

3.1. Tiền thuê đất tạm tính từ ngày 27-4-2016 đến ngày xét xử sơ thẩm 02-6-2021 (bao gồm thuế Giá trị gia tăng 10%) là 620.613.738 đồng (1)

3.2. Phí sử dụng hạ tầng từ ngày 01-01-2021 đến 02-6-2021 (bao gồm thuế Giá trị gia tăng 10%) là 21.969.882 đồng (2)

3.3. Tiền lãi trả chậm theo đợt 4 của Hợp đồng số 14/2016:  $983.387.405 \text{ đồng} \times 6,6\%/\text{năm} = 64.903.569 \text{ đồng}$  (3)

3.4. Tiền phạt do chậm thanh toán từ ngày 26-5-2019 đến ngày 02-6-2021 là 256.590.357 đồng (4)

3.5. Tiền xử lý nước thải từ ngày 01-01-2018 đến ngày 02-6-2021 là:

+ Năm 2018: 151.180.260 đồng (Đính kèm Phụ lục 01.XLNT).

+ Năm 2019: 171.046.260 đồng (Đính kèm Phụ lục 02.XLNT).  
+ Năm 2020: 183.512.175 đồng (Đính kèm Phụ lục 03.XLNT).  
+ Năm 2021 tính đến 02-06-2021: 74.596.830 đồng (Đính kèm Phụ lục 04.XLNT).

Tổng cộng: 580.335.525 đồng (5)

3.6. Tiền nước sinh hoạt tháng 12 năm 2020, tháng 1, 2, 3, 4, 5 năm 2021: 137.058.915 đồng (6).

3.7. Tiền thu gom rác sinh hoạt quý 3, 4 năm 2020, quý 1 năm 2021: 24.750.000 đồng (7)

Tổng cộng các khoản tiền tạm tính đến ngày 02-6-2021 là:

$(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7) = 1.706.221.985$  đồng.

4. Buộc bị đơn tiếp tục trả tiền thuê đất, nước sinh hoạt, thu gom rác, phí sử dụng hạ tầng từ ngày xét xử sơ thẩm và tiếp tục cho đến khi bàn giao toàn bộ diện tích 3.050m<sup>2</sup> đất thuê.

5. Buộc bị đơn di dời toàn bộ tài sản của bị đơn và bàn giao mặt bằng diện tích 3.050m<sup>2</sup> tại Lô F3.2, đường số 10, Khu Công nghiệp Cơ khí ô tô Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực thi hành.

6. Buộc bị đơn phải xuất hóa đơn Giá trị gia tăng hoàn trả tiền thuê đất cho Công ty HP. Cụ thể:

6.1. Bị đơn đã thanh toán tiền thuê đất các đợt 1, 2, 3 theo hợp đồng: 2.950.162.215 đồng.

Công ty HP đã xuất hóa đơn Giá trị gia tăng tiền thuê đất như sau:

- Hóa đơn số 0365 ngày 29-7-2016 số tiền: 786.709.924 đồng.
- Hóa đơn số 0014 ngày 21-12-2016 số tiền: 196.677.481 đồng.
- Hóa đơn số 0247 ngày 31-8-2017 số tiền: 983.387.405 đồng.
- Hóa đơn số 0699 ngày 29-6-2018 số tiền: 983.387.405 đồng.

6.2. Số tiền hóa đơn Giá trị gia tăng hoàn lại:

Tiền thuê đất tạm tính từ ngày 27-4-2016 đến 02-6-2021: 620.613.738 đồng;

Giá trị xuất hóa đơn Giá trị gia tăng hoàn lại: 2.950.162.215 đồng - 620.613.738 đồng = 2.329.548.477 đồng (đã bao gồm thuế Giá trị gia tăng 10%).

Căn cứ Điều 20 Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31-3-2014 của Bộ Tài chính (có hiệu lực từ ngày 01-6-2014) quy định về xử lý đối với hóa đơn đã lập.

Căn cứ điểm 2.8 Phụ lục 4 ban hành kèm theo Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31-3-2014 quy định.

Số tiền Công ty HP sẽ hoàn trả lại cho Hợp tác xã tạm tính đến ngày 02-6-2021 là:

- Đã nhận 3 đợt: 2.950.162.215 đồng;

- Hợp tác xã tự chuyển ngày 11-11-2020: 1.966.774.810 đồng;

- Tổng cộng: 4.916.937.025 đồng.

- Số tiền thực tế hoàn trả lại sau khi căn trừ các khoản phải thanh toán: 4.916.937.025 đồng - 1.706.221.985 đồng = 3.210.715.040 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn xác định: Bị đơn không tranh chấp về điều khoản thanh toán của hợp đồng cho thuê lại đất với nguyên đơn mặc dù nội dung này trái với quy định tại khoản 2 Điều 149 của Luật Đất đai năm 2013; bị đơn có vi phạm thời hạn thanh toán đối với nguyên đơn nhưng do khách quan, dịch bệnh Covid 19 đã ảnh hưởng tình hình sản xuất; bị đơn đã cố gắng khắc phục và đã chuyển tiền thanh toán đợt 4 và đợt 5 cho nguyên đơn vào ngày 11-11-2020; bị đơn mong muốn nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng cho thuê lại đất. Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 8/2021/KDTM-ST ngày 02-6-2021 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty HP:

1. Xác định Hợp tác xã đã vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng cho thuê lại đất số 14/2016/HĐTĐ/HP-CCM ngày 27-4-2016 và Phụ lục Hợp đồng số 001/PL-HĐTĐ/CPHP-CCM ngày 02-8-2016 về việc cho thuê lại đất Lô F3.2, đường số 10, Khu Công nghiệp Cơ khí ô tô Thành phố H, xã HP, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Buộc chấm dứt Hợp đồng cho thuê lại đất số 14/2016/HĐTĐ/HP-CCM ngày 27-4-2016 và Phụ lục Hợp đồng số 001/PL-HĐTĐ/CPHP-CCM ngày 02-8-2016 về việc cho thuê lại đất Lô F3.2, đường số 10, Khu Công nghiệp Cơ khí ô tô Thành phố H, xã HP, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;

3. Buộc Hợp tác xã trả các khoản tiền: Tiền thuê đất tạm tính từ ngày 27-4-2016 đến ngày 02-6-2021; phí sử dụng hạ tầng từ tháng 01-01-2021 đến 02-6-2021; tiền lãi trả chậm theo đợt 4 của Hợp đồng số 14/2016; tiền phạt do chậm thanh toán; tiền xử lý nước thải (Từ 01-01-2018 đến 02-06-2021); tiền nước sinh hoạt tháng 12 năm 2020, tháng 1, 2, 3, 4, 5 năm 2021 và tiền thu gom rác sinh hoạt quý 3, 4 năm 2020, quý 1 năm 2021, với tổng số tiền là 1.706.221.985 (*Một tỷ bảy trăm lẻ sáu triệu hai trăm hai mươi một nghìn chín trăm tám mươi lăm*) đồng.

4. Buộc Hợp tác xã tiếp tục trả tiền thuê đất, nước sinh hoạt, thu gom rác, phí sử dụng hạ tầng từ ngày xét xử sơ thẩm và tiếp tục cho đến khi bàn giao toàn bộ diện tích 3.050m<sup>2</sup> đất thuê.

5. Buộc Hợp tác xã di dời toàn bộ tài sản và bàn giao mặt bằng diện tích 3.050m<sup>2</sup> tại Lô F3.2, đường số 10, Khu Công nghiệp Cơ khí ô tô Thành phố H cho Công ty HP trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực thi hành.

6. Buộc Hợp tác xã phải xuất hóa đơn Giá trị gia tăng hoàn trả tiền thuê đất cho Công ty HP.

Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Buộc Công ty Cổ phần HP phải nộp 3.000.000 (ba triệu) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.581.275 (mười bảy triệu năm trăm tám mươi một nghìn hai trăm bảy mươi lăm) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2019/0084155 ngày 23-6-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C; nguyên đơn được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 14.581.275 (mười bốn triệu năm trăm tám mươi một nghìn hai trăm bảy mươi lăm) đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền thi hành án của đương sự theo luật định.

Sau khi Toà án nhân dân huyện C xét xử, ngày 11-6-2021, Công ty HP có Đơn kháng cáo đề ngày 08-6-2021 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét tất cả chứng cứ trong hồ sơ vụ án, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Ý kiến của nguyên đơn, người kháng cáo: Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê lại đất đợt 4, đợt 5; căn cứ theo Điều 8 của Hợp đồng, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chấm dứt Hợp đồng cho thuê lại đất số 14/2016/HĐTD/HP-CCM ngày 27-4-2016 và Phụ lục Hợp đồng số 001/PL-HĐTD/CPHP-CCM ngày 02-8-2016, buộc bị đơn trả tiền thuê đất từ ngày thuê đất đến ngày xét xử sơ thẩm và tiếp tục trả tiền thuê đất đến khi giao mặt bằng; các khoản phí, tiền lãi như nguyên đơn đã trình bày. Trường hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc bị đơn phải thanh toán tiền lãi chậm thanh toán, lãi phạt, các chi phí thực tế đã sử dụng như phí sử dụng hạ tầng, tiền xử lý nước thải, tiền nước sinh hoạt, tiền thu gom rác mà nguyên đơn đã nêu ở cấp sơ thẩm và bị đơn cũng đã đồng ý thanh toán cho nguyên đơn.

- Ý kiến của Luật sư, bị đơn: Đề nghị Toà bác kháng cáo của nguyên đơn, tuyên giữ nguyên án sơ thẩm.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H:

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng 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, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu quan điểm về việc giải quyết nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn trả cho nguyên đơn các khoản phí sử dụng hạ tầng, tiền lãi trả chậm, tiền phạt do chậm thanh toán, tiền xử lý nước thải, tiền nước sinh hoạt, tiền thu gom rác đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.085.608.247 đồng. Do tiếp tục thực hiện hợp đồng số 14 và Phụ lục số 001 nên kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (02-6-2021)

cho đến khi kết thúc thời hạn thuê theo Hợp đồng số 14, các bên tiếp tục tự thực hiện việc thanh toán với nhau các khoản phí phát sinh thực tế theo thoả thuận tại Điều 3 của Hợp đồng số 14.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Tại phiên tòa, các bên đương sự không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút kháng cáo nên Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn Công ty HP khởi kiện bị đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê lại đất số 14/2016/HĐTĐ/HP-CCM ngày 27-4-2016 và Phụ lục Hợp đồng số 001/PL-HĐTĐ/CPHP-CCM ngày 02-8-2016. Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên là tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại Lô F3.2, đường số 10, Khu Công nghiệp Cơ khí ô tô Thành phố H, xã HP, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, đây cũng là địa chỉ trụ sở của bị đơn, do đó Toà án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có mặt tại phiên tòa sơ thẩm ngày 02-6-2021, Đơn kháng cáo của nguyên đơn gửi đến Tòa án cấp sơ thẩm ngày 11-6-2021 là còn trong thời hạn luật định, kháng cáo của nguyên đơn hợp lệ nên Toà án nhân dân Thành phố H giải quyết theo trình tự phúc thẩm theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu Toà chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng cho thuê lại đất số 14/2016/HĐTĐ/HP-CCM ngày 27-4-2016 và Phụ lục Hợp đồng số 001/PL-HĐTĐ/CPHP-CCM ngày 02-8-2016; buộc chấm dứt hợp đồng và phụ lục hợp đồng nêu trên. Xét thấy bị đơn tuy có vi phạm về thời hạn thanh toán nhưng bị đơn đã cố gắng khắc phục trong điều kiện kinh doanh gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh kéo dài, đến ngày 11-11-2020 bị đơn đã hoàn tất việc thanh toán tiền thuê đất đợt 4 và 5 với mong muốn tiếp tục thực hiện Hợp đồng nhằm ổn định kinh doanh theo chủ trương và mục đích thành lập ban đầu của chính quyền địa phương. Ngày 24-12-2020, Ủy ban nhân dân huyện C có Công văn số 12264/UBND-KT gửi Ban Giám đốc Công ty HP đề nghị tạo điều kiện cho bị đơn tiếp tục hoạt động trong Khu Công nghiệp Cơ khí ô tô để góp phần tiêu thụ sữa cho bà con nông dân trên địa bàn nhằm phát triển và ổn định kinh tế, xã hội. Đề nghị của Ủy ban nhân dân huyện C là phù hợp với tình hình địa phương cũng như đúng với tinh thần của Nghị quyết 105/NQ-CP ngày 09-9-2021 của Chính phủ về hỗ trợ doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh trong bối cảnh Dịch Covid-19. Toà án nhân dân huyện C không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc chấm dứt Hợp đồng cho thuê lại đất số 14/2016/HĐTĐ/HP-CCM ngày 27-4-2016 và Phụ lục Hợp đồng số



001/PL-HĐTĐ/CPHP-CCM ngày 02-8-2016 là có căn cứ. Do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc xác định bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng cho thuê lại đất số 14/2016/HĐTĐ/HP-CCM ngày 27-4-2016 và Phụ lục Hợp đồng số 001/PL-HĐTĐ/CPHP-CCM ngày 02-8-2016; buộc chấm dứt Hợp đồng và Phụ lục hợp đồng nêu trên.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả tổng cộng các khoản tiền tạm tính đến ngày 02-6-2021 (ngày xét xử sơ thẩm) là 1.706.221.985 đồng, yêu cầu buộc bị đơn tiếp tục trả tiền thuê đất, nước sinh hoạt, thu gom rác, phí sử dụng hạ tầng từ ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi bàn giao toàn bộ diện tích 3.050m<sup>2</sup> đất thuê. Xét thấy tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thừa nhận bị đơn đã chuyển cho nguyên đơn tổng cộng 4.916.937.025 đồng, đây là toàn bộ tiền thuê đất 5 đợt của Hợp đồng. Do Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng nên bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn các khoản phí thực tế bị đơn đã sử dụng theo như thỏa thuận trong Hợp đồng, cụ thể: Phí sử dụng hạ tầng từ ngày 01-01-2021 đến ngày 02-6-2021 là 21.969.882 đồng; Tiền xử lý nước thải từ ngày 01-01-2018 đến 02-6-2021 là 580.335.525 đồng; Tiền nước sinh hoạt tháng 12 năm 2020, tháng 1, 2, 3, 4, 5 năm 2021 là 137.058.915 đồng; Tiền thu gom rác sinh hoạt quý 3, 4 năm 2020, quý 1 năm 2021 là 24.750.000 đồng; Tiền lãi trả chậm đợt 4 là 64.903.569 đồng; Tiền phạt do chậm thanh toán là 256.590.357 đồng. Tổng cộng là 1.085.608.247 đồng. Cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu chấm dứt Hợp đồng của nguyên đơn nhưng không buộc bị đơn phải trả số tiền 1.706.221.985 đồng là không chính xác vì trong số tiền 1.706.221.985 đồng mà nguyên đơn yêu cầu, ngoài 620.613.738 đồng là tiền thuê đất đã được bị đơn thanh toán hết theo 5 đợt của Hợp đồng, còn lại 1.085.608.247 đồng là các khoản phí bị đơn thực tế sử dụng, tiền lãi chậm thanh toán, lãi phạt mà bị đơn đã đồng ý trả cho nguyên đơn ở phiên tòa sơ thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận phần kháng cáo của nguyên đơn đối với khoản tiền 1.085.608.247 đồng. Đồng thời, bị đơn phải tiếp tục trả tiền nước sinh hoạt, thu gom rác, phí sử dụng hạ tầng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm tương ứng với thực tế sử dụng của bị đơn theo thỏa thuận trong Hợp đồng.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn di dời toàn bộ tài sản của bị đơn và bàn giao mặt bằng diện tích 3.050m<sup>2</sup> tại Lô F3.2, đường số 10, Khu Công nghiệp Cơ khí ô tô Thành phố H cho nguyên đơn trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực thi hành; yêu cầu buộc bị đơn phải xuất hóa đơn Giá trị gia tăng hoàn trả tiền thuê đất cho nguyên đơn; Do không chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng như nhận định nêu trên, nên các yêu cầu này của nguyên đơn cũng không được chấp nhận.

[5] Xét ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H là phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[6] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố H.

[7] Những phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[8] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại đối với yêu cầu không được chấp nhận; Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại đối với yêu cầu được chấp nhận của nguyên đơn. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn nên nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

### **QUYẾT ĐỊNH**

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần HP. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 08/2021/KDTM-ST ngày 02-6-2021 của Toà án nhân dân huyện C, Thành phố H.

Áp dụng khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 149 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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; Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần HP:

Buộc Hợp tác xã Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất - Chăn nuôi bò sữa TTH trả cho Công ty Cổ phần HP các khoản tiền: Phí sử dụng hạ tầng từ ngày 01-01-2021 đến ngày 02-6-2021 là 21.969.882 đồng; Tiền xử lý nước thải từ ngày 01-01-2018 đến 02-6-2021 là 580.335.525 đồng; Tiền nước sinh hoạt tháng 12 năm 2020, tháng 1, 2, 3, 4, 5 năm 2021 là 137.058.915 đồng; Tiền thu gom rác sinh hoạt quý 3, 4 năm 2020, quý 1 năm 2021 là 24.750.000 đồng; Tiền lãi trả chậm đợt 4 là 64.903.569 đồng; Tiền phạt do chậm thanh toán là 256.590.357 đồng. Tổng cộng là 1.085.608.247 (*Một tỷ, không trăm tám mươi lăm triệu, sáu trăm lẻ tám ngàn, hai trăm bốn mươi bảy*) đồng.

1.2. Buộc Hợp tác xã Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất - Chăn nuôi bò sữa TTH tiếp tục trả tiền nước sinh hoạt, thu gom rác, phí sử dụng hạ tầng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm tương ứng với thực tế sử dụng của bị đơn theo thoả thuận trong Hợp đồng cho thuê lại đất số 14/2016/HĐTĐ/HP-CCM ngày 27-4-2016 và Phụ lục Hợp đồng số 001/PL-HĐTĐ/CPHP-CCM ngày 02-8-2016.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

## 2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần HP:

2.1 Xác định Hợp tác xã Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất - Chăn nuôi bò sữa TTH đã vi phạm Hợp đồng cho thuê lại đất số 14/2016/HĐTĐ/HP-CCM ngày 27-4-2016 và Phụ lục Hợp đồng số 001/PL-HĐTĐ/CPHP-CCM ngày 02-8-2016 về việc cho thuê lại đất Lô F3.2, đường số 10, Khu Công nghiệp Cơ khí ô tô Thành phố H, xã HP, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh được ký kết giữa Công ty Cổ phần HP và Hợp tác xã Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất - Chăn nuôi bò sữa TTH.

2.2 Buộc chấm dứt Hợp đồng cho thuê lại đất số 14/2016/HĐTĐ/HP-CCM ngày 27-4-2016 và Phụ lục Hợp đồng số 001/PL-HĐTĐ/CPHP-CCM ngày 02-8-2016 về việc cho thuê lại đất Lô F3.2, đường số 10, Khu Công nghiệp Cơ khí ô tô Thành phố H, xã HP, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh được ký kết giữa Công ty Cổ phần HP và Hợp tác xã Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất - Chăn nuôi bò sữa TTH.

2.3 Buộc Hợp tác xã Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất - Chăn nuôi bò sữa TTH di dời toàn bộ tài sản và bàn giao mặt bằng diện tích 3.050m<sup>2</sup> tại Lô F3.2, đường số 10, Khu Công nghiệp Cơ khí ô tô Thành phố H cho Công ty Cổ phần HP trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực thi hành.

2.4 Buộc Hợp tác xã Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất - Chăn nuôi bò sữa TTH tiếp tục trả tiền thuê đất.

2.5 Buộc Hợp tác xã Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất - Chăn nuôi bò sữa TTH phải xuất hóa đơn Giá trị gia tăng hoàn trả tiền thuê đất cho Công ty Cổ phần HP.

## 3. Về án phí kinh doanh thương mại:

- Án phí sơ thẩm:

Công ty Cổ phần HP phải chịu 3.000.000 (Ba triệu) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.581.275 (*Mười bảy triệu, năm trăm tám mươi một ngàn, hai trăm bảy mươi lăm*) đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2019/0084155 ngày 23-6-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C; Công ty Cổ phần HP được nhận lại số tiền 14.581.275 (*Mười bốn triệu, năm trăm tám mươi một ngàn, hai trăm bảy mươi lăm*) đồng.

Hợp tác xã Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất - Chăn nuôi bò sữa TTH phải chịu án phí 44.568.247 (*Bốn mươi bốn triệu, năm trăm sáu mươi tám ngàn, hai trăm bốn mươi bảy*) đồng.

- Án phí phúc thẩm: Công ty Cổ phần HP không phải chịu án phí phúc thẩm, Công ty Cổ phần HP được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là

2.000.000 (Hai triệu) đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2019/0086276 ngày 14-6-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

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, 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 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

**Nơi nhận:**

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- TAND huyện C;
- Cục THADS TPHCM;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS

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

**Trương Thị Quỳnh Trâm**