

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ Q
TỈNH B**

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

Bản án số: 40/2020/KDTM-ST

Ngày: 11- 8 -2020

V/v “*Tranh chấp hợp đồng thuê lại
quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ Q, TỈNH B

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Bích Hợp

2. Bà Hoàng Thị Thành

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Hạnh - Là *Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Q.*

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Q, tỉnh B tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Đức Cảnh - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Q xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 64/2019/TLST- KDTM ngày 05 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp “ Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 67/2020/QĐXXST-KDTM ngày 11 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng B.

Địa chỉ: 338 Lạc Long Q, phường T, thành phố Q, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Tiến S - Phó trưởng phòng kế hoạch – Kinh doanh (có mặt).

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 14/5/2020)

Bị đơn: Công ty TNHH Đá Tự Nhiên B

Địa chỉ: Lô đất CI-4 KCN Long M, xã P, thành phố Q, tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hùng V – Giám đốc Công ty (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển V: Người đại diện theo ủy quyền Ông Đào Quang Đ – Phó trưởng phòng

KH3 chi nhánh P (Theo Văn bản ủy quyền số: 376/QĐ-BIDV.PT ngày 08/4/2020) có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng B- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Tiến S trình bày: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B là Chủ đầu tư dự án KCN Phú T theo Quyết định số 2093/QĐ-CTUBND ngày 19/6/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh B về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Long M, chức năng nhiệm vụ chính: Được thuê đất của Nhà nước để đầu tư cơ sở hạ tầng KCN và cho các doanh nghiệp thuê lại.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B và Công ty TNHH MTM (nay là Công ty TNHH Đá Tự Nhiên B) có ký kết hợp đồng số:03/2011/HĐ-TLĐ-A ngày 17/5/2011 và hợp đồng số: 03a/HĐBS-TLĐ-A ngày 05/3/2014 về việc thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng tại CI-4, KCN Long M; Quyết định số 881/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh B về việc phê duyệt đơn giá và phương thức thanh toán tiền thuê kết cấu hạ tầng và phí duy tu bảo dưỡng tại KCN Phú T và KCN Long M.

- Diện tích đất thuê lại: 27.620,7 m².
- Thời hạn thuê lại đất: Từ ngày 17/6/2010 đến ngày 31/12/2048.
- Giá cả hợp đồng:
 - + Tiền thuê lại đất: 960 đồng/m²/năm (chưa thuế VAT);
 - + Tiền thuê kết cấu hạ tầng: 0,3 USD/m²/năm (chưa thuế VAT);
 - + Phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng: 0,15 USD/m²/năm (chưa thuế VAT);

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng sẽ chịu sự điều chỉnh, bổ sung giá theo quy định của cấp có thẩm quyền.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng thì Công ty TNHH Đá tự nhiên B chưa thanh toán tiền thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng và phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng, cụ thể như sau:

Năm 2011:

- Tiền thuê lại đất: 16.958.556 đồng;
- Tiền thuê kết cấu hạ tầng (tính từ ngày 17/6/2010 đến ngày 16/6/2020): 82.650 USD.

Công ty TNHH Đá Tự Nhiên B đã trả: 900.000.000 đồng và còn nợ tiền thuê kết cấu hạ tầng (tính từ ngày 17/6/2010 đến ngày 16/6/2020): 38.193 USD (Theo Thông báo số 381/ĐTXD-KT ngày 16/6/2011 của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng B).

Năm 2012:

- Tiền thuê lại đất: 25.499.055 đồng;

- Tiền thuê kết cấu hạ tầng: 43.285,4 USD, trong đó:
- + Nợ năm 2011 chuyển qua: 38.193 USD;
- + Phần điều chỉnh do chậm nộp: 5.092,4 USD.

(Theo Thông báo số 644/ĐTXD-KT ngày 26/6/2012 của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng B).

Năm 2013:

- Tiền thuê lại đất: 60.562.399 đồng, trong đó:
- + Tiền thuê lại đất năm 2013: 30.856.000 đồng;
- + Tiền thuê lại đất nợ năm 2012 chuyển qua: 25.499.055 đồng
- + Lãi tiền thuê lại đất chậm nộp (tính từ ngày 01/7/2012 đến ngày 31/5/2013):

$$25.449.055 \text{ đồng} \times 1,5\%/30 \text{ ngày} \times 330 \text{ ngày} = 4.207.344 \text{ đồng}$$

- Tiền thuê kết cấu hạ tầng: 47.104,7 USD, trong đó:
- + Nợ năm 2012 chuyển qua: 43.285,4 USD;
- + Phần điều chỉnh do chậm nộp: 3.819,3 USD.

Công ty TNHH Đá tự Nhiên B đã trả: 500.000.000 đồng (trong đó: Tiền thuê lại đất: 60.562.399 đồng; tiền thuê kết cấu hạ tầng: 439.437.601 đồng, tương đương 20.806,7 USD). Còn nợ tiền thuê kết cấu hạ tầng : 26.298 USD *(Theo Thông báo số 390/ĐTXD-KT ngày 04/6/2013, số 723/ĐTXD-KHKD ngày 04/9/2013 và số 475/ĐTXD-KHKD ngày 04/6/2014 của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng B).*

Năm 2014:

- Tiền thuê lại đất: 26.681.074 đồng;
- Tiền thuê kết cấu hạ tầng: 27.931,61 USD, trong đó:
- + Nợ năm 2013 chuyển qua: 26.298 USD;
- + Tiền thuê kết cấu hạ tầng năm 2014: 212,1 USD
- + Phần điều chỉnh do chậm nộp: 1.421,51 USD.

(Theo văn bản số 475/ĐTXD-KHKD ngày 04/6/2014 của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng B)

Năm 2015:

- Tiền thuê lại đất: 57.359.194 đồng, trong đó:
- + Tiền thuê lại đất năm 2015: 25.515.872 đồng;
- + Tiền thuê lại đất nợ năm 2014 chuyển qua: 26.681.074 đồng
- + Lãi tiền thuê lại đất chậm nộp (tính từ ngày 01/7/2014 đến ngày 12/5/2015):

$$26.681.074 \text{ đồng} \times 1,5\%/30 \text{ ngày} \times 312 \text{ ngày} = 4.162.248 \text{ đồng}$$

- Tiền thuê kết cấu hạ tầng: 30.148,71 USD, trong đó:
- + Nợ năm 2014 chuyển qua: 27.931,61 USD;
- + Phần điều chỉnh do chậm nộp: 2.217,1 USD.

(Theo văn bản số 355/ĐTXD-KHKD ngày 13/5/2015 của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng B).

Năm 2016:

- Tiền thuê lại đất: 93.530.312 đồng; trong đó:
- + Tiền thuê lại đất năm 2016: 26.515.872 đồng;
- + Tiền thuê lại đất nợ năm 2015 chuyển qua: 53.196.946 đồng;
- + Lãi chậm nộp năm 2015 chuyển qua: 4.162.248 đồng
- + Lãi tiền thuê lại đất chậm nộp (tính từ ngày 13/5/2015 đến ngày

15/5/2016):

$$53.196.946 \text{ đồng} \times 1,5\%/30 \text{ ngày} \times 363 \text{ ngày} = 9.655.246 \text{ đồng}$$

- Tiền thuê kết cấu hạ tầng: 32.302,18 USD, trong đó:

- + Nợ năm 2015 chuyển qua: 30.148,71 USD;
- + Phần điều chỉnh do chậm nộp: 2.153,47 USD.

Công ty TNHH Đá Tự Nhiên B đã trả tiền thuê lại đất: 30.000.000 đồng.
Còn nợ: 63.530.312 đồng tiền thuê lại đất và 32.302,18 USD tiền thuê kết cấu hạ tầng (Theo văn bản số 379/ĐTXD-KHKD ngày 18/5/2016 của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng B).

Năm 2017:

- Tiền thuê lại đất: 102.540.909 đồng; trong đó:
- + Tiền thuê lại đất năm 2017: 29.167.459 đồng;
- + Tiền thuê lại đất nợ năm 2016 chuyển qua: 49.712.818 đồng;
- + Lãi chậm nộp năm 2016 chuyển qua: 13.817.494 đồng
- + Lãi tiền thuê lại đất chậm nộp (tính từ ngày 16/5/2016 đến ngày

21/6/2017):

$$49.712.818 \text{ đồng} \times 1,5\%/30 \text{ ngày} \times 396 \text{ ngày} = 9.843.138 \text{ đồng}$$

- Tiền thuê kết cấu hạ tầng: 37.901,23 USD, trong đó:

- + Nợ năm 2016 chuyển qua: 32.302,18 USD;
- + Phần điều chỉnh do chậm nộp: 5.599,05 USD.

- Phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng: 4.557,42 USD

(Theo văn bản số 484/ĐTXD-KHKD ngày 23/6/2017 của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng B).

Năm 2018:

- Tiền thuê lại đất: 146.261.779 đồng; trong đó:
- + Tiền thuê lại đất năm 2018: 29.167.459 đồng;
- + Tiền thuê lại đất nợ năm 2017 chuyển qua: 78.880.277 đồng;
- + Lãi chậm nộp năm 2017 chuyển qua: 23.660.632 đồng
- + Lãi tiền thuê lại đất chậm nộp (tính từ ngày 22/6/2017 đến ngày

30/6/2018):

$$78.880.277 \text{ đồng} \times 1,5\%/30 \text{ ngày} \times 369 \text{ ngày} = 14.553.411 \text{ đồng}$$

- Tiền thuê kết cấu hạ tầng: 41.375,51 USD, trong đó:

- + Nợ năm 2017 chuyển qua: 37.901,23 USD;
- + Phần điều chỉnh do chậm nộp: 3.474,28 USD.

- Phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng: 9.616,15 USD, trong đó:

- + Phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng năm 2018: 4.557,42 USD
- + Nợ năm 2017 chuyển qua: 4.557,42USD;

+ Phần điều chỉnh do chậm nộp: 501,31 USD.
(Theo văn bản số 294/ĐTXD-KHKD ngày 16/4/2018 của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng B).

Năm 2019:

- Tiền thuê lại đất: 194.877.830 đồng; trong đó:
+ Tiền thuê lại đất năm 2019: 29.167.459 đồng;
+ Tiền thuê lại đất nợ năm 2018 chuyển qua: 108.047.736 đồng;
+ Lãi chậm nộp năm 2018 chuyển qua: 38.214.043 đồng
+ Lãi tiền thuê lại đất chậm nộp (tính từ ngày 01/7/2018 đến ngày 30/6/2019):

$108.047.736 \text{ đồng} \times 1,5\%/30 \text{ ngày} \times 360 \text{ ngày} = 19.448.592 \text{ đồng}$

- Tiền thuê kết cấu hạ tầng: 44.001,26 USD, trong đó:

+ Nợ năm 2018 chuyển qua: 41.375,51 USD;

+ Phần điều chỉnh do chậm nộp: 2.625,75 USD.

- Phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng: 15.180,75 USD, trong đó:

+ Phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng năm 2019: 4.557,42 USD

+ Nợ năm 2018 chuyển qua: 9.616,15 USD;

+ Phần điều chỉnh do chậm nộp: 1.007,18 USD.

(Theo văn bản số 96/ĐTXD-KHKD ngày 17/5/2019 của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng B).

Tạm quy đổi tiền thuê sử dụng kết cấu hạ tầng và Phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng ra tiền Việt Nam đồng theo tỷ giá ngoại tệ bán ra do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V – Chi nhánh P thông báo ngày 22/10/2019 là 23.265 đồng/USD). Cụ thể:

- Tiền thuê sử dụng kết cấu hạ tầng: 1.023.689.314 đồng;

- Phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng: 353.180.381 đồng.

Tổng cộng Doanh nghiệp phải trả tiền thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng và phí duy tu, bảo dưỡng hạ tầng KCN trong năm 2019:

$194.877.830 \text{ đồng} + 353.180.381 \text{ đồng} + 1.023.689.314 \text{ đồng} = 1.571.747.525 \text{ đồng}.$

Hàng năm, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B đều có Văn bản đề nghị thanh toán và gửi Biên bản đối chiếu xác nhận công nợ nhưng Công ty TNHH Đá tự nhiên B đều viện nhiều lý do không đối chiếu và ký xác nhận công nợ và không thanh toán.

Nay Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B yêu cầu Công ty TNHH Đá tự nhiên B phải trả tiền thuê lại đất, tiền thuê kết cấu hạ tầng và phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng tính đến ngày 31/12/2019 là 1.571.747.525 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn Công ty TNHH Đá Tự Nhiên B yêu cầu Công ty TNHH Đá Tự Nhiên B trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng B, tuy nhiên người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Đá Tự

Nhiệm Ông Nguyễn Hùng V – Giám đốc Công ty không đến Tòa để thực hiện quyền và nghĩa vụ của bị đơn theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển V: Người đại diện theo ủy quyền Ông Đào Quang Đ - Phó trưởng phòng KH3 - Chi nhánh P trình bày:

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V - Chi nhánh P (gọi tắt là “Ngân hàng”) cho Công ty TNHH đá tự nhiên B (tên gọi trước đây là Công ty TNHH MTM) vay vốn theo 04 hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2016/2578196/HĐTD ngày 14/01/2016

- Hợp đồng tín dụng trung hạn số 01/2011/HĐTH ngày 29/01/2011 và phụ lục HĐTD trung hạn số PL01/2011/HĐTH ngày 15/09/2011.

- Hợp đồng tín dụng dài hạn số 01/2014/HĐDH ngày 18/04/2014.

- Hợp đồng tín dụng dài hạn 01/2015/2578196/HĐDH ngày 16/12/2015.

Về tài sản đảm bảo:

Tài sản bảo đảm cho tất cả các khoản vay trên của doanh nghiệp trong đó có tài sản là:

Công trình xây dựng trên đất theo HĐTC tài sản số 05/2017/2578196/HĐBĐ ngày 25/07/2017:

-Tài sản là công trình xây dựng trên đất với mô tả chi tiết như sau:

TT	Tài sản	ĐVT	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn	Hình thức sở hữu	Cấp công trình
1	Nhà làm việc	m2	349.60	349.60	Sở hữu riêng	4
2	Nhà ăn ca	m2	205.30	205.30	Sở hữu riêng	4
3	Nhà nghỉ ca	m2	201.60	201.60	Sở hữu riêng	4
4	Nhà vệ sinh	m2	52.20	52.20	Sở hữu riêng	4
5	Nhà bảo vệ	m2	22.30	22.30	Sở hữu riêng	4
6	Xưởng sản xuất	m2	3,589.90	3,589.90	Sở hữu riêng	3
7	Xưởng sản xuất số 1	m2	2,801.60	2,801.60	Sở hữu riêng	3
8	Xưởng sản xuất số 2	m2	2,836.80	2,836.80	Sở hữu riêng	3
9	Kho chứa nguyên liệu	m2	415.90	415.90	Sở hữu riêng	4
	Cộng		10,475.20	10,475.20		

- Địa chỉ tài sản: lô CI – 4, KCN Long M, xã P, thành phố Q, tỉnh B thuê của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng B.

- Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK212689, số vào sổ cấp GCN: CT05831 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/06/2017.

Ngân hàng đã khởi kiện Công ty đá tự nhiên B ra Tòa án nhân dân Thành phố Q và Tòa án đã xét xử theo Bản án sơ thẩm số 26/2019/KDTM-ST ngày 26/06/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Q và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án kinh doanh thương mại số 10/2019/QĐ-PT ngày 24/10/2019 của Tòa án nhân dân Tỉnh B, tuyên buộc Công ty TNHH Đá tự nhiên B phải trả cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển V 128.207.233.000đồng (trong đó nợ gốc: 88.416.487.000đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 25/6/2019 là: 39.790.746.000đồng. Nếu Công ty TNHH đá tự nhiên B không thực hiện trả toàn bộ nợ vay nêu trên thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đang đảm bảo nợ vay của Công ty TNHH đá tự nhiên B để thu hồi toàn bộ số nợ vay theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/11/2019, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q đã có quyết định thi hành án theo yêu cầu số 408/QĐ-CCTHADS. Hiện toàn bộ các tài sản thế chấp của Công ty đá tự nhiên B đang được Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q xác minh, kê biên và xử lý theo quy định của pháp luật. Việc Công ty TNHH Đá Tự Nhiên B nợ tiền thuê lại đất, tiền thuê kết cấu hạ tầng và phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng B thì Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Ngân hàng không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Q phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật về tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

- Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm xét xử sơ thẩm. Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự: Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Còn bị đơn không chấp hành việc có mặt theo giấy triệu tập của Tòa.

Về quan điểm giải quyết vụ án đề nghị:

- Buộc Công ty TNHH Đá Tự Nhiên B phải có nghĩa vụ trả cho Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng B 1.571.747.525 đồng.

- Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty TNHH Đá Tự Nhiên B phải nộp theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Công ty TNHH Đá Tự Nhiên B - Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Hùng V – Giám đốc Công ty - là bị đơn trong vụ án đã

được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển V – Người đại diện theo ủy quyền ông Đào Quang Đ có đơn xin vắng mặt. Theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B là Chủ đầu tư dự án KCN P theo Quyết định số 2093/QĐ-CTUBND ngày 19/6/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh B về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Long Mỹ, chức năng nhiệm vụ chính: Được thuê đất của Nhà nước để đầu tư cơ sở hạ tầng KCN và cho các doanh nghiệp thuê lại.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B và Công ty TNHH MTM (nay là Công ty TNHH Đá Tự Nhiên B) có ký kết hợp đồng số:03/2011/HĐ-TLĐ-A ngày 17/5/2011 và hợp đồng số: 03a/HĐBS-TLĐ-A ngày 05/3/2014 về việc thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng tại CI-4, KCN Long Mỹ; Quyết định số 881/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh B về việc phê duyệt đơn giá và phương thức thanh toán tiền thuê kết cấu hạ tầng và phí duy tu bảo dưỡng tại KCN Phú T và KCN Long M.

- Diện tích đất thuê lại: 27.620,7 m².

- Thời hạn thuê lại đất: Từ ngày 17/6/2010 đến ngày 31/12/2048.

- Giá cả hợp đồng:

- + Tiền thuê lại đất: 960 đồng/m²/năm (chưa thuế VAT);

- + Tiền thuê kết cấu hạ tầng: 0,3 USD/m²/năm (chưa thuế VAT);

- + Phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng: 0,15 USD/m²/năm (chưa thuế VAT);

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng sẽ chịu sự điều chỉnh, bổ sung giá theo quy định của cấp có thẩm quyền. Qua các tài liệu, chứng cứ mà phía nguyên đơn cung cấp cho Tòa án, HĐXX nhận thấy giao kết hợp đồng giữa Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng B và Công ty TNHH Đá Tự Nhiên B là đúng sự thật. Thể hiện Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng B đã hoàn thành nghĩa vụ bàn giao quyền sử dụng đất và Công ty TNHH MTM (nay là Công ty TNHH Đá Tự Nhiên B) đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B yêu cầu Công ty TNHH Đá tự nhiên B phải có nghĩa vụ trả 1.571.747.525 đồng về khoản tiền thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng, phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng và tiền lãi chậm thanh toán (theo thông báo tỷ giá ngoại tệ bán ra do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V - Chi nhánh P thông báo ngày 22/10/2019 là 23.265 đồng/USD).

Xét thấy: Trong quá trình thực hiện hợp đồng từ năm 2011 đến năm 2019 Công ty TNHH Đá Tự Nhiên B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng, phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng và tiền lãi chậm thanh toán theo hợp đồng số:03/2011/HĐ-TLĐ-A ngày 17/5/2011 và hợp đồng số: 03a/HĐBS-TLĐ-A ngày 05/3/2014. Như vậy có căn cứ xác định từ năm 2011 đến năm 2019 Công ty TNHH Đá Tự Nhiên B còn nợ Công ty Cổ phần Đầu tư

và Xây dựng B tiền thuê lại đất, tiền thuê kết cấu hạ tầng, phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng và tiền lãi chậm thanh toán tổng cộng là 1.571.747.525 đồng. Mặc dù hàng năm Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B đều có văn bản đề nghị thanh toán và biên bản đối chiếu công nợ nhưng Công ty TNHH Đá Tự Nhiên B không thực hiện theo hợp đồng là vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê lại đất, tiền thuê kết cấu hạ tầng, phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng và tiền lãi chậm thanh toán. Nay Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B yêu cầu Công ty TNHH Đá tự nhiên B phải có nghĩa vụ trả 1.571.747.525 đồng là có căn cứ và phù hợp theo quy định tại các Điều 52, 188, 194 Luật đất đai và các Điều 351, 353, 475, 500, 501, 502, 503, 688 BLDS năm 2015 nên được HĐXX chấp nhận.

[3] Về án phí : Công ty TNHH Đá Tự Nhiên B phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định tại Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Ý kiến đề nghị của đại diện viện kiểm sát về nội dung vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 52, 188, 194 Luật đất đai và các Điều 351, 353, 475, 500, 501, 502, 503, 688 BLDS năm 2015; Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử :

1. Buộc Công ty TNHH Đá tự nhiên B phải có nghĩa vụ trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B tiền thuê lại đất, tiền thuê kết cấu hạ tầng, phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng và tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 31/12/2019 là 1.571.747.525 đồng (*Một tỷ, năm trăm bảy mươi một triệu, bảy trăm bốn mươi bảy nghìn, năm trăm hai mươi lăm đồng*).

2. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty TNHH Đá tự nhiên B **phải nộp: 59.152.000đồng** (Năm mươi chín triệu, một trăm năm mươi hai nghìn đồng).

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B **được trả lại 29.576.000đồng** (Hai mươi chín triệu, năm trăm bảy mươi sáu nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002309 ngày 05/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

3. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai.

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:

- VKSNDTp.Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Hương