

**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: 72/2020/KDTM-ST  
Ngày: 24 - 11 -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. Ông Phạm Ngọc Đông

**- *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:*** Bà Nguyễn Hồng Phúc - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Q xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 23/2020/TLST- KDTM ngày 21 tháng 4 năm 2020 về tranh chấp “ Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 153/2020/QĐXXST-KDTM ngày 04 tháng 9 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 Nguyễn S – Trưởng phòng kế hoạch Kinh doanh (Theo Văn bản ủy quyền ngày 09/5/2020) Có mặt.

*Bị đơn:* Công ty cổ phần sản xuất đá Granite Phú Minh T

Địa chỉ: Lô đất B47 - B48, KCN Phú T, phường T, Thành phố Q, tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Văn T – Giám đốc Công ty (có đơn xin vắng mặt).

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển V.

Địa chỉ: Tháp BIDV, số 35 Hàng V, phường L, quận H, Thành Phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Quang Đ – Phó trưởng phòng KH3 Chi nhánh Phú T (có đơn xin vắng mặt).

(Theo Văn bản ủy quyền số: 728C/QĐ-BIDV.PT ngày 01/7/2020).

### **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 Nguyễn 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 626/QĐ-TTg ngày 11/6/2003 của Thủ tướng Chính phủ, chức năng nhiệm vụ: được thuê đất của Nhà nước để đầu tư cơ sở hạ tầng KCN và cho các doanh nghiệp thuê lại.*

Theo Hợp đồng số: 04/2011/HĐ-TLĐ-A ngày 17/8/2011 giữa Công ty Cổ phần Sản xuất đá granite Phú Minh T (Công ty Phú Minh T) với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B (Công ty xây dựng B) về việc thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng tại Lô B47 và B48, KCN Phú T, phường T, thành phố Q, tỉnh B.

- Diện tích đất thuê lại: 29.181,8 m<sup>2</sup>.
- Thời hạn thuê đất: Từ ngày 04/11/2008 đến ngày 31/12/2048.
- Giá và phương thức thanh toán:

Tiền thuê lại đất bao gồm tiền thuê đất thô và tiền thuê sử dụng kết cấu hạ tầng, được trả vào quý II, chậm nhất là ngày 30/6 hàng năm, theo giá quy định tại Quyết định số 109/2005/QĐ-UBND ngày 21/9/2005 của UBND tỉnh B, trong đó: Tiền thuê đất thô: 500 đồng/m<sup>2</sup>/năm đối với KCN Phú T giai đoạn I, II, III và Phú T mở rộng về phía Bắc; 12,5 đồng/m<sup>2</sup>/năm đối với KCN Phú T mở rộng về phía Nam và Long M; Giá cho thuê kết cấu hạ tầng: 0,3 USD/m<sup>2</sup>/năm (tỷ giá quy đổi tại thời điểm) và trong quá trình thực hiện Hợp đồng sẽ chịu sự điều chỉnh giá theo quy định của cấp có thẩm quyền.

Ngày 21/7/2010 UBND tỉnh B có Quyết định số 1580/QĐ-CTUBND quy định phương thức và giá cho thuê sử dụng kết cấu hạ tầng. Theo đó, thu trước một lần 10 (mười) năm theo giá cho thuê sử dụng kết cấu hạ tầng đã được UBND tỉnh phê duyệt với mức giá 0,3 USD/m<sup>2</sup>/năm đối với các doanh nghiệp đã thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng từ ngày 30/6/2010 trở về trước. Trường hợp doanh nghiệp không chọn phương thức nộp tiền một lần 10 năm, thì áp dụng giá cho thuê theo Quyết định số 109/2005/QĐ-UBND ngày 21/9/2005 của UBND tỉnh và cộng lãi suất tiền vay ngoại tệ (USD) thành giá cho thuê có điều chỉnh hàng năm.

Tiền thuê sử dụng kết cấu hạ tầng từ năm 2017-2048 thực hiện theo Quyết định số 881/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh B về việc phê duyệt đơn giá thuê kết cấu hạ tầng, phí duy tu bảo dưỡng và phương thức thu tiền cho thuê sử dụng kết cấu hạ tầng tại KCN Phú T và KCN Long M. Theo đó giá thuê sử dụng hạ tầng KCN Phú T và KCN Long M là 0,3 USD/m<sup>2</sup>/năm (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và phí duy tu bảo dưỡng) và lãi chậm nộp là 0,03 USD/m<sup>2</sup>/năm.

Quá trình thực hiện Hợp đồng:

Theo Thông báo đề nghị thanh toán của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B, Công ty Cổ phần Sản xuất đá granite Phú Minh T chưa thanh toán tiền thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng tính đến ngày 25/9/2019 (Ngày bàn giao tài sản gắn liền với đất cho Ngân hàng xử lý nợ) như sau:

1. Tiền thuê lại đất:

a. Tính đến ngày 31/12/2018 còn nợ: 179.012.833 đồng. Trong đó, nợ gốc: 154.079.904 đồng, lãi chậm nộp: 24.932.929 đồng (*theo Thông báo số 165/TB-ĐTXD ngày 07/4/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B*).

Lãi chậm nộp tính từ ngày 01/7/2018 – 25/9/2019:

$154.079.904 \text{ đồng} \times 1,5\%/30 \text{ ngày} \times 445 \text{ ngày} = 34.282.779 \text{ đồng}$

Cộng lãi: 59.215.708 đồng

Cộng: 213.295.612 đồng

b. Năm 2019 (tính từ ngày 01/01/2019-25/9/2019):

$29.181,8 \text{ m}^2 \times 2.400 \text{ đồng/m}^2/\text{năm} \times 265 \text{ ngày}/360 \text{ ngày} = 51.554.513 \text{ đồng}$

Thuế giá trị gia tăng:  $51.554.513 \text{ đồng} \times 10\% = 5.155.451 \text{ đồng}$

Cộng: 56.709.964 đồng

Tổng cộng: 270.005.576 đồng (1)

2. Phí duy tu, bảo dưỡng hạ tầng KCN:

2.1. Tính đến ngày 31/12/2017, Doanh nghiệp còn nợ 4.815 USD (*theo Thông báo số 572/TB-ĐTXD ngày 10/6/2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B*). Năm 2018 Doanh nghiệp phải thanh toán thêm phần chênh lệch theo đơn giá điều chỉnh là 0,015USD/m<sup>2</sup>/năm (chưa VAT).

a. Nợ năm trước chuyển qua:

$4.377,27 \text{ USD} : 0,15 \text{ USD/m}^2/\text{năm} \times (0,15 \text{ USD/m}^2/\text{năm} + 0,015 \text{ USD/m}^2/\text{năm})$   
 $- 4.377,27 \text{ USD} = 437,73 \text{ USD}$

Thuế giá trị gia tăng:  $437,73 \text{ USD} \times 10\% = 43,77 \text{ USD}$

Cộng: 5.296,5 USD (a)

b. Phát sinh năm 2018:

$29.181,8 \text{ m}^2 \times 0,15 \text{ USD/m}^2/\text{năm} = 4.377,27 \text{ USD}$

Thuế giá trị gia tăng:  $4.377,27 \text{ USD} \times 10\% = 437,73 \text{ USD}$

Cộng: 4.815,0 USD (b)

Tổng cộng: 10.111,5 USD (2.1)

2.2. Tính đến 31/12/2018: Doanh nghiệp còn nợ 10.111,5 USD (trong đó nợ năm 2017: 5.296,5 USD; nợ năm 2018: 4.815,0 USD. Năm 2019 Doanh nghiệp phải thanh toán thêm phần chênh lệch theo đơn giá điều chỉnh là 0,015USD/m<sup>2</sup>/năm (chưa VAT).

a. Nợ năm 2017 chuyển qua:

$4.815,0 \text{ USD} : 0,165 \text{ USD/m}^2/\text{năm} \times (0,165 \text{ USD/m}^2/\text{năm} + 0,015 \text{ USD/m}^2/\text{năm})$   
 $- 4.815,0 \text{ USD} = 437,73 \text{ USD}$

Thuế giá trị gia tăng:  $437,73 \text{ USD} \times 10\% = 43,77 \text{ USD}$

Cộng: 5.778,0 USD (a)

b. Nợ năm 2018 chuyển qua:

$$4.377,27 \text{ USD} : 0,15 \text{ USD/m}^2/\text{năm} \times (0,15 \text{ USD/m}^2/\text{năm} + 0,015 \text{ USD/m}^2/\text{năm}) - 4.377,27 \text{ USD} = 437,73 \text{ USD}$$

$$\text{Thuế giá trị gia tăng: } 437,73 \text{ USD} \times 10\% = 43,77 \text{ USD}$$

Cộng: 5.296,50 USD (b)

c. Phát sinh năm 2019 (tính từ ngày 01/01/2019 – 25/9/2019):

$$29.181,8 \text{ m}^2 \times 0,15 \text{ USD/m}^2/\text{năm} \times 265 \text{ ngày}/360 \text{ ngày} = 3.222,16 \text{ USD}$$

$$\text{Thuế giá trị gia tăng: } 3.222,16 \text{ USD} \times 10\% = 322,22 \text{ USD}$$

Cộng: 3.544,38 USD (c)

Tổng tiền phí duy tu bảo dưỡng phải thanh toán:

$$(a) + (b) + (c) = 14.618,88 \text{ USD (2.2)}$$

3. Tiền thuê sử dụng kết cấu hạ tầng:

3.1. Đối với phần diện tích 13.792 m<sup>2</sup>:

a. Tính đến ngày 31/12/2017: Doanh nghiệp còn nợ 45.735,53 USD (*theo Thông báo số 572/TB-ĐTXD ngày 10/6/2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B*).

b. Tính đến ngày 31/12/2018:

+ Đối với công nợ năm trước:

Năm 2018 Doanh nghiệp phải thanh toán thêm phần chênh lệch theo đơn giá điều chỉnh là 0,03 USD/m<sup>2</sup>/năm (chưa VAT).

$$41.577,75 \text{ USD} : 0,52 \text{ USD/m}^2/\text{năm} \times (0,52 \text{ USD/m}^2/\text{năm} + 0,03 \text{ USD/m}^2/\text{năm}) - 41.577,75 \text{ USD} = 2.398,72 \text{ USD}$$

$$\text{Thuế giá trị gia tăng: } 2.398,72 \text{ USD} \times 10\% = 239,87 \text{ USD}$$

Cộng: 48.374,12 USD

+ Phát sinh năm 2018:

$$13.792 \text{ m}^2 \times 0,55 \text{ USD/m}^2 = 7.585,6 \text{ USD}$$

$$\text{Thuế giá trị gia tăng (10%): } 7.585,6 \text{ USD} \times 10\% = 758,56 \text{ USD}$$

Cộng: 8.344,16 USD

Tổng cộng: 56.718,28 USD (3.1)

3.2. Tính đến ngày 25/9/2019:

a. Đối với công nợ năm trước: Doanh nghiệp còn nợ 56.718,28 USD. Năm 2019 Doanh nghiệp phải thanh toán thêm phần chênh lệch theo đơn giá điều chỉnh là 0,02 USD/m<sup>2</sup>/năm (chưa VAT).

$$51.562,07 \text{ USD} : 0,55 \text{ USD/m}^2/\text{năm} \times (0,55 \text{ USD/m}^2/\text{năm} + 0,02 \text{ USD/m}^2/\text{năm}) - 51.562,07 \text{ USD} = 1.874,98 \text{ USD}$$

$$\text{Thuế giá trị gia tăng: } 1.874,98 \text{ USD} \times 10\% = 187,50 \text{ USD}$$

Cộng: 58.780,76 USD

b. Phát sinh năm 2019 (tính từ ngày 01/01/2019- 25/9/2019):

$$13.792 \text{ m}^2 \times 0,3 \text{ USD/m}^2 \times 265 \text{ ngày/360 ngày} = 3.045,73 \text{ USD}$$

$$\text{Thuế giá trị gia tăng : } 3.045,73 \text{ USD} \times 10\% = 304,57 \text{ USD}$$

$$\text{Cộng: } 3.350,30 \text{ USD}$$

$$\text{Tổng cộng : } 62.131,06 \text{ USD (3.2)}$$

3.3. Đối với phần diện tích  $1.383 \text{ m}^2$ :

Tính từ ngày 01/8/2011-01/8/2030, Doanh nghiệp đã thanh toán xong.

3.4. Đối với phần diện tích  $1.106,8 \text{ m}^2$ :

Tính từ ngày 12/7/2010-12/7/2020, Doanh nghiệp đã thanh toán xong.

3.5. Đối với phần diện tích  $12.900 \text{ m}^2$ :

Tính từ ngày 04/11/2018-25/9/2019, thanh toán trong năm 2019:

$$12.900 \text{ m}^2 \times 0,33 \text{ USD} \times 322 \text{ ngày/360 ngày} = 3.807,65 \text{ USD}$$

$$\text{Thuế giá trị gia tăng : } 3.807,65 \text{ USD} \times 10\% = 380,77 \text{ USD}$$

$$\text{Cộng: } 4.188,42 \text{ USD (3.5)}$$

4. Tổng cộng tiền thuê sử dụng kết cấu hạ tầng tính đến 25/9/2019 Doanh nghiệp phải thanh toán như sau:

$$(3.2) + (3.5) = 66.319,48 \text{ USD (4)}$$

Tổng cộng tiền thuê sử dụng kết cấu hạ tầng và phí duy tu, bảo dưỡng tính đến ngày 25/9/2019 Doanh nghiệp phải thanh toán:

$$(2.2) + (4) = 80.938,36 \text{ USD, tương đương } 1.883.030.945 \text{ đồng}$$

Tổng cộng:  $1.883.030.945 \text{ đồng} + 270.005.576 \text{ đồng} = 2.153.036.521 \text{ đồng}$  (Có biên bản làm việc ngày 31/8/2020).

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 Cổ phần Sản xuất đá granite Phú Minh T 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 Cổ phần Sản xuất đá granite Phú Minh T phải trả tiền thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng còn nợ tính đến ngày 25/9/2019 với số tiền:  $2.153.036.521 \text{ đồng}$  (Hai tỷ, một trăm năm mươi ba triệu, không trăm ba mươi sáu nghìn, năm trăm hai mươi một đồng). Ngoài ra Công ty xây dựng B không yêu cầu gì khác.

*Quá trình giải quyết vụ án bị đơn Công ty cổ phần sản xuất đá Granite Phú Minh T* - Người đại diện theo pháp luật ông Phan Văn T trình bày: Thống nhất như lời khai và yêu cầu của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng B. Theo Hợp đồng số: 04/2011/HĐ-TLĐ-A ngày 17/8/2011 giữa Công ty Cổ phần Sản xuất đá granite Phú Minh T với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B về việc thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng tại Lô B47 và B48, KCN Phú T.

- Diện tích đất thuê lại:  $29.181,8 \text{ m}^2$ .

- Thời hạn thuê đất: Từ ngày 04/11/2008 đến ngày 31/12/2048.

Quá trình thực hiện hợp đồng tính đến ngày 25/9/2019 Công ty Cổ phần Sản xuất đá granite Phú Minh T còn nợ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B 2.153.036.521 đồng về khoản tiền thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng và phí duy tu bảo dưỡng (Có biên bản đối chiếu công nợ ngày 31/8/2020).

Công ty Cổ phần Sản xuất đá granite Phú Minh T kinh doanh bị thua lỗ mất khả năng thanh toán đã bàn giao tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuê lại của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển V – Chi nhánh Phú T xử lý tài sản thế chấp để ngân hàng thu hồi nợ. Còn quyền sử dụng đất thuê thì xử lý theo quy định của pháp luật.

Nay Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B yêu cầu Công ty Cổ phần Sản xuất đá granite Phú Minh T phải thanh toán dứt điểm một lần tiền thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng còn nợ tính đến ngày 25/9/2019 với số tiền: 2.153.036.521 đồng thì Công ty Cổ phần Sản xuất đá granite Phú Minh T đồng ý nợ nhưng hiện nay Công ty Phú Minh T không có khả năng trả nợ nên đề nghị Tòa xử theo quy định của pháp luật.

*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 trình bày:*

Công ty CP sản xuất đá granite Phú Minh T có vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V - Chi nhánh Phú T (gọi tắt là “Ngân hàng”) và đã phát sinh nợ xấu. Tính đến ngày 13/7/2020 Công ty CP sản xuất đá granite Phú Minh T còn nợ Ngân hàng số tiền 130.438.794.709 đồng và 750.998,35 USD, trong đó:

- Dư nợ gốc là 68.433.709.872 đồng và 463.107,45 USD.
- Lãi trong hạn là 47.358.967.409 đồng và 208.692,23 USD.
- Phí phạt quá hạn là 14.646.117.429 đồng và 79.198,67 USD.

Về tài sản bảo đảm

Để đảm bảo nợ vay tại Ngân hàng, Công ty CP sản xuất đá granite Phú Minh T và bên thứ ba đã thế chấp các tài sản bảo đảm như sau:

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ tại BIDV Phú T, Công ty Phú Minh T và bên thứ ba đã thế chấp nhiều tài sản bảo đảm. Trong đó có tài sản bảo đảm là các công trình xây dựng trên lô đất phát sinh tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Công ty CP Đầu tư và Xây dựng B với Công ty CP sản xuất đá granite Phú Minh T theo Hợp đồng thế chấp số 04/2009/HĐTC ngày 29/7/2009 và số 01/2011/HĐTC ngày 20/7/2011.

Ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu Công ty CP sản xuất đá granite Phú Minh T thực hiện nghĩa vụ trả nợ tại Tòa án. Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 18/2018/QĐST-KDTM ngày 05/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Q thì Công ty CP sản xuất đá granite Phú Minh T có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền 120.941.329.352 đồng, trong đó: 106.401.699.236 đồng và 644,258.69 USD (quy đổi ra VNĐ là 14.539.630.116 đồng), bao gồm: tiền gốc: 68.433.709.872 đồng và 463.107,45 USD, lãi: 37.967.989.364 đồng và 181,151.24 USD tính đến ngày 16/5/2018.

Thời gian trả như sau: Đến ngày 30/6/2018 trả 3.500.000.000 đồng.

Đến ngày 30/7/2018 trả 8.000.000.000 đồng.

Đến ngày 30/9/2018 trả 10.000.000.000 đồng.

Đến ngày 31/10/2018 trả 5.000.000.000 đồng.

Đến ngày 31/12/2018 trả 5.000.000.000 đồng.

Đến ngày 31/03/2019 trả 66.941.329.352 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 17/5/2018 trở đi theo mức lãi suất quy định tại các hợp đồng đã ký kết giữa các bên.

Nếu Công ty CP sản xuất đá granite Phú Minh T không trả hết nợ khi đến hạn thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý các tài sản bảo đảm.

Đến nay Công ty CP sản xuất đá granite Phú Minh T đã vi phạm các nghĩa vụ trả nợ nên đã bàn giao phần lớn các tài sản bảo đảm để Ngân hàng xử lý thu hồi nợ. Hiện tại, Ngân hàng đang bán đấu giá các tài sản bảo đảm là Nhà xưởng, máy móc thiết bị, hàng tồn kho và các phương tiện vận tải của Công ty để thu hồi nợ.

Nay Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần Sản xuất đá granite Phú Minh T phải thanh toán tiền thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng còn nợ tính đến ngày 25/9/2019 với số tiền: 2.153.036.521 đồng thì Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển V đề nghị Tòa xử theo quy định 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 tổ 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, bị 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.

Về quan điểm giải quyết vụ án đề nghị:

- Buộc Công ty Cổ phần Sản xuất đá granite Phú Minh T phải có nghĩa vụ trả cho Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng B tiền thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng còn nợ tính đến ngày 25/9/2019 với số tiền: 2.153.036.521 đồng.

- Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty Cổ phần Sản xuất đá granite Phú Minh T phải nộp theo quy định của pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Công ty Cổ phần Sản xuất đá granite Phú Minh T - Người đại diện theo pháp luật ông Phan Văn T – Giám đốc Công ty là bị đơn trong vụ án và 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 đều có đơn xin vắng mặt. Theo quy định tại 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 và Công ty Cổ phần Sản xuất đá granite Phú Minh T có ký kết Hợp đồng số: 04/2011/HĐ-TLĐ-A ngày 17/8/2011 về việc thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng tại Lô B47 và B48, KCN Phú T, phường T, thành phố Q, tỉnh B.

- Diện tích đất thuê lại: 29.181,8 m<sup>2</sup>.

- Thời hạn thuê đất: Từ ngày 04/11/2008 đến ngày 31/12/2048.

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 Cổ phần Sản xuất đá granite Phú Minh T 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 Cổ phần Sản xuất đá granite Phú Minh T đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình thực hiện hợp đồng Công ty Cổ phần Sản xuất đá granite Phú Minh T còn nợ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B tiền thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng tính đến ngày 25/9/2019 với số tiền: 2.153.036.521 đồng (có biên bản xác nhận công nợ ngày 31/8/2020). Nay Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B yêu cầu Công ty Cổ phần Sản xuất đá granite Phú Minh T phải trả 2.153.036.521 đồng. Còn Công ty Cổ phần Sản xuất đá granite Phú Minh T nại không có khả năng trả nợ.

Xét thấy: Trong quá trình thực hiện hợp đồng Công ty Cổ phần Sản xuất đá granite Phú Minh T 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: 04/2011/HĐ-TLĐ-A ngày 17/8/2011. Như vậy có căn cứ xác định từ năm 2011 đến ngày 25/9/2019 Công ty Cổ phần Sản xuất đá granite Phú Minh T 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 tính đến ngày 25/9/2019 với số tiền: 2.153.036.521 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 Cổ phần Sản xuất đá granite Phú Minh T 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 Cổ phần Sản xuất đá granite Phú Minh T phải có nghĩa vụ trả 2.153.036.521 đồng là có căn cứ và phù hợp theo quy định tại các Điều 52, 188 Luật đất đai và các Điều 351, 353, 475, 481, 500, 501, 502, 503, 688 BLDS năm 2015 nên được HĐXX chấp nhận.



[3] Về án phí: Công ty Cổ phần Sản xuất đá granite Phú Minh T 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 Luật đất đai và các Điều 351, 353, 475, 481, 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 Cổ phần Sản xuất đá granite Phú Minh T 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 25/9/2019 là 2.153.036.521 đồng (*Hai tỷ, một trăm năm mươi ba triệu, không trăm ba mươi sáu nghìn, năm trăm hai mươi một đồng*).

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

- Công ty Cổ phần Sản xuất đá granite Phú Minh T **phải nộp: 75.061.000đồng (Bảy mươi lăm triệu, không trăm sáu mươi một ngàn đồng).**

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B **được trả lại 48.878.000đồng (Bốn mươi tám triệu, tám trăm bảy mươi tám ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007749 ngày 21/4/2020 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.

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;
- Chi cục THA DS Tp. 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**