

Bản án số: 26/2021/KDTM-ST
Ngày 24 - 3 - 2021
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 QUY NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Huy Huệ
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Thị Bích Hợp
2. Bà Hoàng Thị Thành
- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Trần Thị Thoa - Thư ký Tòa án nhân dân TP. Quy Nhơn.
- Đại diện VKSND Tp. Quy Nhơn tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Phúc
- Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn - tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 61/2020/TLST-KDTM ngày 15 tháng 10 năm 2020 về “Tranh chấp Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2021/QĐXXST-KDTM ngày 05/3/2021 giữa các đương sự:

- 1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đ**
Trụ sở: 338 đường Q, Phường D, thành phố QN, tỉnh BD.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn T - Chủ tịch HĐQT Cty.
Người đại diện theo ủy quyền: Anh Hoàng Thái B, nhân viên Phòng Kế hoạch – kinh doanh công ty.
- 2. Bị đơn: Công ty TNHH P**
Trụ sở: Lô đất A40 KCN T, Phường D, thành phố QN, tỉnh BD.
Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thị Hồng T – Giám đốc Cty.
(Các đương sự có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/7/2020 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đ do anh Hoàng Thái B là người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đ (công ty Đ) là Chủ đầu tư dự án KCN T theo Quyết định số 2191/QĐ-CTUBND ngày 29/9/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh BĐ; chức năng, nhiệm vụ: thuê đất của Nhà nước, đầu tư cơ sở hạ tầng KCN T cho các Doanh nghiệp thuê lại.

Ngày 06/9/2012, Công ty Đ ký kết Hợp đồng số 25/2012/HĐ-TLĐ-A với Công ty TNHH P (công ty P) về việc cho thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng tại Lô A40, KCN T diện tích thuê lại: 6.581,5 m² (thay thế các Hợp đồng thuê lại đất số 19/HĐ-TLĐ-A ngày 24/5/2005; số 19a/HĐBS-TLĐ-A ngày 10/11/2005; số 19b/HĐBS-TLĐ-A ngày 30/6/2006; số 19c/HĐBS-TLĐ-A ngày 24/02/2010; số 19d/HĐBS-TLĐ-A ngày 18/6/2010; và số 19e/HĐBS-TLĐ-A ngày 23/8/2010). Theo quy định tại Quyết định số 881/QĐ-UBND ngày 13/5/2017 của UBND tỉnh BĐ, ngày 30/5/2017 Công ty Đ ký kết Hợp đồng bổ sung số 25a/2017/HĐBS-TLĐ-A với Công ty P.

Theo đó, hai bên thỏa thuận diện tích đất thuê lại là 6.581,5 m²; thời hạn thuê đất từ ngày 17/5/2005 đến ngày 31/12/2048; Giá cả hợp đồng: Tiền thuê lại đất là 2.400 đồng/m²/năm (chưa thuế VAT); tiền thuê sử dụng kết cấu hạ tầng là 0,3 USD/m²/năm (chưa thuế VAT); phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng là 0,15 USD/m²/năm (chưa thuế VAT). Thời điểm tính tiền: Tiền thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng tính từ ngày 01/6/2005; phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng tính từ ngày 01/01/2017. Phương thức thanh toán: Tiền thuê lại đất: thanh toán hàng năm, chậm nhất đến ngày 30 tháng 6 hàng năm. Nếu chậm thanh toán thì phải trả tiền lãi với lãi suất 1,5%/tháng (lãi suất tính trên tổng số tiền Bên B chưa thanh toán bằng tiền Việt Nam đồng); Phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng: thanh toán hàng năm, chậm nhất đến ngày 30 tháng 6 hàng năm; Trường hợp chậm thanh toán trong năm, thì phải thanh toán bổ sung khoản chậm nộp 0,015USD/m²/năm (chưa thuế VAT) và được cộng tính vào đơn giá năm thanh toán; Tiền thuê sử dụng kết cấu hạ tầng: thanh toán một lần cho nhiều năm, tối thiểu là 3 năm, chậm nhất đến ngày 30 tháng 6 hàng năm. Nếu chậm thanh toán trong năm thì thanh toán theo giá quy định tại năm thanh toán.

Sau khi thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng, Công ty P đã chậm thanh toán tiền thuê. Tính đến ngày 31/12/2020, Công ty P còn nợ tổng số tiền 1.083.859.222 đồng, trong đó: Tiền thuê lại đất tính đến ngày 31/12/2020 là 179.387.446 đồng; Phí duy tu, bảo dưỡng hạ tầng KCN tính đến ngày 31/12/2020 là 4.995,37 USD, tương đương: 116.217.283 đồng; Tiền thuê sử dụng kết cấu hạ tầng đến ngày 31/12/2028 là 33.881,56 USD, tương đương 788.254.493 đồng.

Nay Công ty Đ yêu cầu Công ty P thanh toán tiền thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng là 1.083.859.222 đồng, thanh toán dứt điểm một lần cho Công ty Đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút các yêu cầu: Chấm dứt Hợp đồng số 25/HĐ-TLĐ-A ngày 06/9/2012 và số 25a/2017/ HĐBS-TLĐ-A ngày 30/5/2017 đã ký giữa Công ty P

với Công ty Đ về việc thuê lại đất gắn kết cầu hạ tầng tại lô A40, KCN T trước thời hạn; yêu cầu Công ty P di dời toàn bộ tài sản ra bên ngoài trả lại đất cho Công ty Đ.

**** Bị đơn Công ty TNHH P do bà Ngô Thị Hồng T, người đại diện theo pháp luật của công ty trình bày:***

Bà thống nhất Công ty P có ký Hợp đồng số 25/2012/HĐ-TLĐ-A, ngày 06/9/2012 và Hợp đồng bổ sung số 25a/2017/HĐBS-TLĐ-A, ngày 30/5/2017 với Công ty Đ về việc thuê lại đất gắn kết cầu hạ tầng tại Lô A40, KCN T, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng như đại diện công ty Bình Định đã trình bày. Công ty thống nhất còn nợ Công ty Đ tiền thuê lại đất tính đến ngày 31/12/2020 là 179.387.446 đồng; Phí duy tu, bảo dưỡng hạ tầng KCN tính đến ngày 31/12/2020 là 4.995,37 USD, tương đương: 116.217.283 đồng. Còn tiền thuê sử dụng kết cấu hạ tầng tính đến ngày 31/12/2028 là 33.881,56 USD, tương đương 788.254.493 đồng, công ty không chấp nhận nợ đến 2028, chỉ chấp nhận nợ đến 2021.

Vì vậy, Công ty P không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu thanh toán dứt điểm một lần tiền thuê lại đất gắn kết cầu hạ tầng là 1.083.859.222 đồng. Hơn nữa, hiện nay công ty P đang trong giai đoạn khó khăn nên đề nghị nguyên đơn tạo điều kiện và hỗ trợ.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của BLTTDS kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án. Tuy nhiên, Thẩm phán đã vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ được quy định tại các Điều 70, Điều 72 và Điều 73 BLTTDS. Về việc giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 351, 353, 472, 475 và 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 167 Luật đất đai 2013; xử chấp nhận yêu cầu của Công ty Đ, buộc công ty P có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Đ số tiền 1.083.859.222 đồng (trong đó: Tiền thuê lại đất tính đến ngày 31/12/2020 là 179.387.446 đồng; Phí duy tu, bảo dưỡng hạ tầng KCN tính đến ngày 31/12/2020 là 116.217.283 đồng; Tiền thuê sử dụng kết cấu hạ tầng đến ngày 31/12/2028 là 788.254.493 đồng). Không chấp nhận lời nại của Công ty P về không thanh toán khoản tiền thuê sử dụng kết cấu hạ tầng đến ngày 31/12/2028.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung tranh chấp:

[1.1] Công ty Đ với chức năng hoạt động kinh doanh thuê đất của Nhà nước, đầu tư và xây dựng kết cấu hạ tầng KCN T cho các Doanh nghiệp thuê lại. Ngày 06/9/2012 Công ty Đ ký kết Hợp đồng số 25/2012/HĐ-TLĐ-A với Công ty P về việc cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn kết cầu hạ tầng tại Lô A40, KCN T, diện tích thuê lại: 6.581,5 m². Theo quy định tại Quyết định số 881/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của

UBND tỉnh BD và văn bản số 382/BQL-KHTH ngày 12/4/2017 của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định về việc thanh toán tiền thuê sử dụng kết cấu hạ tầng và phí duy tu, bảo dưỡng hạ tầng các KCN T và Long Mỹ, ngày 30/5/2017 Công ty Đ ký kết Hợp đồng bổ sung số 25a/2017/HĐBS-TLĐ-A với Công ty P. Cả hai hợp đồng đều được lập thành biên bản và có xác nhận của Trưởng Ban Quản lý KKT tỉnh BD. Về nội dung và hình thức hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên giao dịch dân sự này hợp pháp.

[1.2] Sau khi nhận diện tích đất thuê, có gắn kết cấu hạ tầng tại Lô A40, KCN T, Công ty P đã sử dụng đất đúng mục đích, đã tiến hành hoạt động sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên, Công ty P đã chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức như đã thỏa thuận trong hợp đồng mà hai bên đã ký kết. Cụ thể: Tiền thuê lại quyền sử dụng đất tính đến ngày 31/12/2020 là 179.387.446 đồng; Phí duy tu, bảo dưỡng hạ tầng KCN tính đến ngày 31/12/2020 là 4.995,37 USD, tương đương: 116.217.283 đồng (Trong đó: nợ năm 2017 là 1.411,74 USD; nợ năm 2018 là 1.303,14 USD; nợ năm 2019 là 1.194,54 USD và năm 2020 là 1.085,95 USD); Tiền thuê sử dụng kết cấu hạ tầng đến ngày 31/12/2028 (theo quy định phải nộp năm 2020) là 33.881,56 USD, tương đương 788.254.493 đồng; Tổng cộng là 1.083.859.222 đồng. Như vậy, công ty P đã không thực hiện đúng thỏa thuận, vi phạm khoản 3 Điều 4, khoản 1 Điều 6 hợp đồng số 25/2012/HĐ-TLĐ-A ngày 06/9/2012 và khoản 4 Điều 1 Hợp đồng bổ sung số 25a/2017/HĐBS-TLĐ-A ngày 30/7/2017 đã ký. Vì vậy, Công ty Đ đã khởi kiện yêu cầu Công ty P thanh toán dứt điểm một lần số tiền 1.083.859.222 đồng. HĐXX xét yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[1.3] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo pháp luật công ty P cho rằng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc công ty phải trả tiền thuê sử dụng kết cấu hạ tầng đến ngày 31/12/2028, chỉ chấp nhận trả tiền đến ngày 31/12/2021. LỜI NẠI này không được nguyên đơn chấp nhận, trái với khoản 4 Điều 1 Hợp đồng bổ sung số 25a/2017/HĐBS-TLĐ-A, ngày 30/5/2017 hai bên đã ký kết, vì vậy HĐXX không có cơ sở để chấp nhận.

[1.4] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút các yêu cầu: Chấm dứt Hợp đồng số 25/HĐ-TLĐ-A ngày 06/9/2012 và số 25a/2017/HĐBS-TLĐ-A ngày 30/5/2017 đã ký giữa Công ty P với Công ty Đ về việc thuê lại đất gắn kết cấu hạ tầng trước thời hạn. Vì các bên vẫn tiếp tục hợp đồng nên không yêu cầu Công ty P di dời toàn bộ tài sản để trả lại đất cho Công ty Đ. Việc rút yêu cầu hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[1.5] Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất, BLDS năm 2005 có hiệu lực thi hành. Tuy nhiên, ngày 30/5/2017 các bên đã ký hợp đồng bổ sung số 25a/2017/HĐBS-TLĐ-A để thay đổi về giá cả và phương thức thanh toán, giao dịch dân sự ban đầu các bên vẫn tiếp tục thực hiện mà giao dịch này lại có nội

dung, hình thức phù hợp với quy định BLDS 2015 nên HĐXX áp dụng BLDS 2015 để xem xét giải quyết nội dung vụ án (theo điểm b khoản 1 Điều 688 BLDS 2015).

[2] Về án phí KDTM sơ thẩm: Căn cứ điểm khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án; Công ty P phải chịu 44.515.000đ. Công ty Đ không phải chịu án phí nên được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.350.000 đồng.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 4 Điều 5, khoản 2 Điều 9, Điều 37, khoản 3 Điều 45, Điều 46 và Điều 47 Luật Kinh doanh Bất động sản;

Căn cứ Điều 167 Luật đất đai;

Căn cứ các Điều 351, 353, 472, 475 và 500 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ điểm khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đ.

Buộc Công ty TNHH P phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đ số tiền 1.083.859.222 đồng (trong đó: Tiền thuê lại đất tính đến ngày 31/12/2020 là 179.387.446 đồng; Phí duy tu, bảo dưỡng hạ tầng KCN tính đến ngày 31/12/2020 là 4.995,37 USD, tương đương: 116.217.283 đồng; Tiền thuê sử dụng kết cấu hạ tầng đến ngày 31/12/2028 là 33.881,56 USD, tương đương 788.254.493 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm Công ty TNHH P còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

2. Không chấp nhận lời nại của Công ty TNHH P chỉ nợ tiền thuê sử dụng kết cấu hạ tầng đến năm 2021.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn rút yêu cầu chấm dứt Hợp đồng số 25/HĐ-TLĐ-A ngày 06/9/2012 và số 25a/2017/ HĐBS-TLĐ-A ngày 30/5/2017 đã ký giữa Công ty TNHH P với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đ trước thời hạn và di dời toàn bộ tài sản ra bên ngoài trả lại đất cho nguyên đơn.

4. Án phí KDTM sơ thẩm: Công ty TNHH P phải chịu 44.515.000 đồng.

Hoàn lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đ số tiền 22.350.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008667 ngày 15/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự TP. Quy Nhơn.

5. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND Tp. Quy Nhơn;
- Chi cục THADS Tp. QN;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Phạm Thị Huy Huệ

