

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐỨC HÒA  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 03/2022/KDTM-ST

Ngày: 28 - 02 - 2022

V/v tranh chấp “Phí duy tu”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Kim Thành.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Chí Lin

2. Bà Trần Thị Đới

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Huỳnh Như – là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Ông Đặng Văn Quý - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 18/2021/TLST-DS, ngày 17 tháng 5 năm 2021 về việc tranh chấp “Phí duy tu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2021/QĐXXST-KDTM ngày 05 tháng 11 năm 2021, Thông báo mở lại phiên tòa số 01/2022/QĐXXST-KDTM ngày 05 tháng 01 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2022/QĐST-KDTM ngày 28 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Công ty Cổ Phần Đầu Tư T.

Địa chỉ: Lô số 8, đường đ, khu công nghiệp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh P – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Vũ Ngọc T (Theo giấy ủy quyền ngày 16/10/2021) – có mặt

**- Bị đơn:** Công ty TNHH K (vắng mặt)

Địa chỉ: Lô số 22, đường số 7, khu công nghiệp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc H – Giám đốc.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Trong đơn khởi kiện ngày 09 tháng 4 năm 2021, trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty Cổ Phần Đầu Tư T (Công ty T) trình bày:* Ngày 15/3/2014, Công ty T và Công ty K đã ký hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số 115/HĐCTL – QSDĐ/KD-14. Theo đó, Công ty K đầu tư hoạt động kinh doanh trong khu Công nghiệp T tại Lô số 22, đường số 7, khu Công nghiệp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An với diện tích đất thuê 5.100m<sup>2</sup>.

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 19 Nghị định số 108/2006-CP ngày 22/9/2006 quy định về quyền của Nhà đầu tư vào Khu công nghiệp như sau: “Sử dụng có trả tiền các công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật, các công trình dịch vụ,...”; Căn cứ vào mục 6.1 điều 6 Hợp đồng cho thuê lại QSDĐ số 115/HĐCTL-QSDĐ/KD-14 ngày 15/3/2014 được ký giữa Công ty T và Công ty K quy định về khoản phí duy tu và tái tạo cơ sở hạ tầng như sau: thanh toán các phí bảo trì cơ sở hạ tầng, phí sử dụng các tiện ích công cộng theo quy định của bên A”.

Phí duy tu và tái tạo cơ sở hạ tầng bao gồm các hạng mục như sau:

- Đèn chiếu sáng.
- An ninh trật tự.
- Trồng mới và bảo dưỡng cây xanh, thảm cỏ;
- Vệ sinh đường xá, bảo dưỡng hạ tầng;
- Nạo vét cống thoát nước.
- Các công trình phục vụ chung trong KDC;

Từ các căn cứ nêu trên Công ty K có nghĩa vụ thanh toán các loại phí duy tu và tái tạo cơ sở hạ tầng. Công ty T đã nhiều lần gửi công văn yêu cầu Công ty K thực hiện việc thanh toán phí duy tu cơ sở hạ tầng kèm tiền lãi của mình nhưng công ty K không thanh toán đầy đủ nên công ty T khởi kiện yêu cầu Công ty K thanh toán cho Công ty T phí duy tu cơ sở hạ tầng từ năm 2013 tạm tính đến quý 1 năm 2021 là 238.854.165đồng và tiền lãi chậm thanh toán từ năm 2013 đến ngày xét xử với mức lãi suất theo thỏa thuận trong hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất là 150% x 9.5 %/năm.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của công ty T xác nhận ngày 27/01/2022 công ty K đã thanh toán cho công ty T số tiền 121.071.960 đồng là phí duy tu từ năm 2013 đến năm 2016 nên công ty T yêu cầu công ty K tiếp tục thanh toán phí duy tu từ năm 2017 đến quý I năm 2021 số tiền là 238.854.165 đồng và lãi phạt do chậm thanh toán phí duy tu là 214.089.011 đồng (tính đến ngày xét xử vụ án). Tổng cộng là 452.943.176đồng.

Ngoài ra, công ty không còn yêu cầu gì khác.

*Tại Biên bản hòa giải ngày 29/10/2021 và Bản tự khai, người đại diện theo ủy quyền của Công ty K trình bày:* Công ty K đồng ý trả cho Công ty T phí duy tu

cơ sở hạ tầng từ năm 2013 tạm tính đến quý 1 năm 2021 là 238.854.165đồng, cách thức trả như sau:

Vào ngày 15/11/2021 trả 120.000.000đồng

Vào ngày 15/12/2021 trả 120.000.000đồng

Vào ngày 15/01/2022 trả 119.926.125đồng

Riêng phần lãi suất công ty không đồng ý, xin được miễn.

Ngày 28/01/2022, người đại diện theo ủy quyền của Công ty K xuất trình chứng từ giao dịch ngày 27/01/2022 thể hiện công ty K đã thanh toán cho công ty T số tiền 121.071.960 đồng là phí duy tu từ năm 2013 đến năm 2016.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An:*

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử vụ án, những người tiến hành tố tụng, nguyên đơn, bị đơn đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Thấy rằng phía bị đơn có lời trình bày xác nhận có nợ phí duy tu đúng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về lãi suất phạt do chậm trả đã được hai bên thỏa thuận và ghi rõ trong phụ lục hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa, căn cứ các kết quả xét hỏi tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Công ty cổ phần T khởi kiện yêu cầu Công ty K thanh toán phí duy tu theo hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất. Do đó, quan hệ tranh chấp là tranh chấp phí duy tu theo hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng được hai bên ký kết nhằm mục đích lợi nhuận và hai bên đều có đăng ký kinh doanh, nên thuộc tranh chấp về kinh doanh thương mại, được quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn công ty K có trụ sở tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An; đồng thời hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất mà hai công ty đã giao kết có nội dung “Mọi tranh chấp nếu hai bên không tự giải quyết được thì sẽ do Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa giải quyết”, thỏa thuận này là phù hợp với quy định pháp luật nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, căn cứ vào khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thực hiện các thủ tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải. Các đương sự đều thống nhất các chứng cứ của vụ án đã được giao nộp đầy đủ và được công khai đúng thủ tục. Qua hòa giải các đương sự đã không thỏa thuận được với nhau, vụ án được đưa ra xét xử là đúng quy định của pháp luật.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của công ty T xác nhận công ty K đã thanh toán cho công ty T số tiền 121.071.960 đồng là phí duy tu từ năm 2013 đến năm 2016; đồng thời phía bị đơn cũng xuất trình chứng cứ xác nhận đã thanh toán số tiền 121.071.960 đồng như nguyên đơn trình bày nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Xét yêu cầu của nguyên đơn công ty T yêu cầu công ty K tiếp tục thanh toán phí duy tu từ năm 2017 đến quý I năm 2021 số tiền là 238.854.165 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn công ty K có lời trình bày thống nhất với nguyên đơn về việc ký kết hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất, phụ lục hợp đồng, đồng thời xác nhận còn nợ công ty T chi phí duy tu đúng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đến nay vẫn chưa thanh toán đầy đủ. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

[3]. Về lãi suất:

Khi giao kết hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất, phụ lục hợp đồng, hai bên có thỏa thuận về lãi suất do chậm thanh toán phí duy tu theo “mức lãi suất 150% mức lãi suất cho vay đối với khoản cho vay kỳ hạn 03 tháng hoặc 12 tháng (nếu trả chậm quá 3 tháng) do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam công bố tại thời điểm đến hạn thanh toán”. Xét thấy việc trả lãi suất do chậm thanh toán phí duy tu đã được các bên tự nguyện thỏa thuận tại phụ lục hợp đồng ngày 15/3/2014 nên yêu cầu trả lãi phạt do chậm thanh toán phí duy tu của nguyên đơn là phù hợp.

Theo phụ lục hợp đồng ngày 15/3/2014, thời điểm bắt đầu tính lãi suất chậm thanh toán là từ ngày thứ mười một kể từ thời điểm thanh toán đúng hạn.

Tòa án đã tiến hành thu thập mức lãi suất cho vay kỳ hạn 03 tháng và 12 tháng do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam công bố từ năm 2013 đến tháng 4/2021, theo văn bản trả lời ngày 24/12/2021 của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Long An – PGD Đức Hòa thì lãi suất cho vay kỳ hạn 3 tháng từ năm 2013 đến năm 2021 là 9%/năm và kỳ hạn 12 tháng từ năm 2013 đến năm 2021 là 9.5%/năm. Do công ty K vi phạm nghĩa vụ thanh toán phí duy tu trên 03 tháng nên mức lãi suất được áp dụng sẽ là  $150\% \times 9.5\% / \text{năm} = 14.25\% / \text{năm}$  (tương đương 1,2%/tháng).

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định yêu cầu áp dụng mức lãi suất của kỳ hạn 3 tháng là  $150\% \times 9\% / \text{năm} = 13.5\% / \text{năm}$  (tương

đương 1,1%/tháng), xét yêu cầu này của nguyên đơn là có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Do đó, số tiền lãi tính đến ngày 28/02/2022 là 214.089.011 đồng mà người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày tại phiên tòa là có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Bị đơn có ý kiến xin không trả lãi suất phát sinh và xin được trả dần số tiền gốc do công ty đang gặp khó khăn trong kinh doanh, việc này không được nguyên đơn đồng ý. Xét thấy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo như thỏa thuận trong hợp đồng, thời gian vi phạm cũng đã lâu do đó để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn cần buộc bị đơn có nghĩa vụ phải trả số tiền gốc và lãi suất do chậm thanh toán cho nguyên đơn là phù hợp.

Như vậy, công ty K có trách nhiệm thanh toán cho công ty T tổng số tiền 452.943.176 đồng (trong đó tiền nợ gốc là: 238.854.165 đồng; tiền lãi là: 214.089.011 đồng).

[5]. Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6]. Về án phí: Công ty K phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo 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 và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 483, Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 275, 280 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

#### ***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần đầu tư T đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn K về việc tranh chấp “Phí duy tu”.

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn K có trách nhiệm thanh toán cho Công ty cổ phần đầu tư T số tiền là 452.943.176 đồng – Bốn trăm năm mươi hai triệu chín trăm bốn mươi ba ngàn một trăm bảy mươi sáu đồng (trong đó phí duy tu từ năm 2017 đến quý I năm 2021 là 238.854.165 đồng, tiền lãi tính đến ngày 28/02/2022 là 214.089.011 đồng).

Từ ngày 01/3/2022, Công ty trách nhiệm hữu hạn K có nghĩa vụ tiếp tục trả cho Công ty cổ phần đầu tư T lãi phát sinh trên số tiền phí duy tu chậm thanh toán

tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số 155/HĐCTL-QSĐĐ/KD-14 ngày 15/3/2014 và Phụ lục hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số 155/HĐCTL-QSĐĐ/KD-14 cùng ngày 15/3/2014, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

2. Về án phí: Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn K nộp 21.058.800 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm sung Ngân sách Nhà nước.

Hoàn lại cho Công ty cổ phần đầu tư T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.380.000 đồng theo biên lai số 0007576 ngày 10/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

3. Án xử sơ thẩm và tuyên án công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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:**

- Đương sự;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

**Trần Thị Kim Thanh**