

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 104/2025/KDTM-PT

Ngày: 29/4/2025

V/v: *Tranh chấp hợp đồng thuê
mặt bằng.*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: **Ông Bùi Đức Bằng**

Các Thẩm phán: **Ông Tống Quốc Thanh**

Ông Nguyễn Xuân Tuấn

- Thư ký phiên tòa: **Ông Nguyễn Trung Kiên** - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Huyền Trang- Kiểm sát viên.

Ngày 29/4/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc
thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 45/TLPT-KDTM ngày
13/3/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng*”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 24/2024/KDTM-ST ngày
26/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện ML, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.
Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 280/2025/QĐXX-PT ngày 01/4/2025 và
Quyết định hoãn phiên tòa số 343/2025/QĐ-HPT ngày 21/4/2025 giữa các
đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH đầu tư và phát triển hạ tầng ND

Trụ sở: Khu công nghiệp Quang Minh, thị trấn QM, huyện ML, TP. Hà
Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Khắc S- Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Trần Việt D và anh Nguyễn Đức T. (Theo
Giấy ủy quyền số 158/2022/UQ-ND ngày 20/10/2022 và 35/2024/UQ-ND ngày
26/4/2024).

2. Bị đơn: Công ty cổ phần SD Vĩnh Phúc

Trụ sở: Lô 30, Khu công nghiệp Quang Minh, thị trấn QM, huyện ML, TP.
Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn H- Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Việt L, sinh năm 1976 (*Theo Giấy ủy quyền ngày 16/4/2025*)

Địa chỉ: P502A – E12 Thanh Xuân Bắc, quận TX, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 26/3/2008, Công ty TNHH đầu tư và phát triển hạ tầng ND (*gọi tắt là Công ty ND*) và Công ty Cổ phần SD Vĩnh Phúc (*gọi tắt là Công ty SD*) đã ký kết **Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng số 24/HĐ-ND** để Công ty SD sử dụng cho việc thực hiện dự án đầu tư trên **diện tích 13.482 m²** tại lô 30A KCN Quang Minh. Nội dung cơ bản của Hợp đồng như sau:

Thứ nhất, Tiền thuê cơ sở hạ tầng (“CSHT”)

a. Theo điểm a khoản 4.1.1 Điều 4 của Hợp đồng: Tổng số tiền phí sử dụng CSHT là **134.820 USD (chưa gồm thuế VAT)**, tương đương **148.302 USD (đã gồm thuế VAT)**.

b. Theo điểm b khoản 4.1.1 Điều 4 của Hợp đồng quy định:

– Công ty SD phải thanh toán cho Công ty ND số tiền **40.446 USD (bao gồm: 20% của số tiền 148.302 USD, tiền lãi trả chậm của số tiền 134.820 USD từ ngày 01/4/2007 đến ngày 31/3/2008)** thành **03 lần**:

+ Lần 1: số tiền 10.000 USD, phải thanh toán ngay khi hai bên ký Hợp đồng.

+ Lần 2: số tiền 16.000 USD, phải thanh toán chậm nhất đến ngày 15/7/2008.

+ Lần 3: số tiền 14.446 USD, phải thanh toán trong tháng 9/2008.

– Công ty SD phải thanh toán cho Công ty ND số tiền còn lại là **107.856 USD (chưa gồm thuế VAT)** tương đương 80% tổng tiền thuê cơ sở hạ tầng thành **06 lần**:

+ Lần 1: Ngày 31/3/2009, phải thanh toán 17.976 USD (chưa gồm thuế VAT) tiền gốc và tiền lãi chậm trả của số tiền 107.856 USD kể từ ngày 1/4/2008 đến 31/3/2009.

+ Lần 2: Ngày 31/3/2010, phải thanh toán 17.976 USD (chưa gồm thuế VAT) tiền gốc và tiền lãi chậm trả của số tiền 89.880 USD kể từ ngày 1/4/2009 đến 31/3/2010.

+ Lần 3: Ngày 31/3/2011, phải thanh toán 17.976 USD (chưa gồm thuế VAT) tiền gốc và tiền lãi chậm trả của số tiền 71.904 USD kể từ ngày 1/4/2010 đến 31/3/2011.

+ Lần 4: Ngày 31/3/2012, phải thanh toán 17.976 USD (chưa gồm thuế VAT) tiền gốc và tiền lãi chậm trả của số tiền 53.928 USD kể từ ngày 01/4/2011 đến 31/3/2012.

+ Lần 5: Ngày 31/3/2013, phải thanh toán 17.976 USD (chưa gồm thuế VAT) tiền gốc và tiền lãi chậm trả của số tiền 35.952 USD kể từ ngày 01/4/2012 đến 31/3/2013.

+ Lần 6: Ngày 31/3/2014, phải thanh toán 17.976 USD (chưa gồm thuế VAT) tiền gốc và tiền lãi chậm trả của số tiền 17.976 USD kể từ ngày 01/4/2013 đến 31/3/2014.

Thứ hai, Tiền phí quản lý khu công nghiệp

Theo điểm a khoản 4.1.2 Điều 4 của Hợp đồng: Phí quản lý có đơn giá là 0,1USD/m²/ năm (chưa gồm thuế VAT) bắt đầu từ ngày 01/01/2007. Phí quản lý phải được thanh toán hằng năm vào tháng đầu tiên của mỗi năm. Phí quản lý được điều chỉnh theo quyết định của UBND tỉnh Vĩnh Phúc hoặc điều chỉnh theo chu kỳ 2 năm một lần, mỗi lần không quá $\pm 15\%$ giá kỳ trước liền kề.

*** Hình thức thanh toán các khoản tiền**

Khoản 4.4 Điều 4 của Hợp đồng: Thanh toán bằng đồng Việt Nam thì thực hiện theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) vào ngày thanh toán.

*** Lãi chậm thanh toán**

Khoản 4.5 Điều 4 của Hợp đồng: Nếu Công ty SD Vĩnh Phúc chậm thanh toán phí sử dụng CSHT, phí quản lý hoặc bất kỳ khoản nào khác thì phải chịu lãi suất 2%/tháng.

*** Quá trình thực hiện Hợp đồng**

Công ty SD Vĩnh Phúc cũng đã sử dụng toàn bộ CSHT do Công ty NĐ đầu tư trong KCN Quang Minh. Tuy nhiên, sau khi ký Hợp Đồng, Công ty SD Vĩnh Phúc đã liên tục vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê CSHT và tiền phí quản lý KCN với Công ty NĐ. Mặc dù, Công ty NĐ đã rất nhiều lần gửi thông báo làm việc cũng như các công văn yêu cầu thanh toán công nợ nhưng Công ty SD Vĩnh Phúc vẫn cố tình chây ì, không thanh toán tiền còn nợ cho Công ty NĐ trong suốt nhiều năm qua. Công nợ cụ thể của Công ty SD Vĩnh Phúc tính đến thời điểm hiện tại là:

- **Tiền thuê cơ sở hạ tầng:** Theo Hợp đồng, đến ngày 31/3/2014, Công ty SD phải thanh toán toàn bộ nợ gốc tiền thuê CSHT là 148.302 USD (đã gồm thuế VAT). Nhưng đến nay, Công ty SD mới chỉ thanh toán cho Công ty NĐ tiền thuê CSHT (nợ gốc) là **133.235,35 USD** tương đương **2.609.657.109 đồng** theo tỷ giá từng thời điểm mà Công ty SD đã thanh toán.

Vì vậy, Công ty SD Vĩnh Phúc còn nợ tiền thuê CSHT (nợ gốc) chưa thanh toán tính đến thời điểm hiện tại là **15.066,65 USD**. Ngoài ra, căn cứ quy định tại Điều 4.1.b của Hợp đồng, Công ty SD Vĩnh Phúc còn phải thanh toán cho Công ty NĐ tiền lãi đã thỏa thuận là **44.680,5 USD**.

- **Tiền phí quản lý:** Theo Hợp đồng, Công ty SD Vĩnh Phúc phải thanh toán cho Công ty NĐ phí quản lý từ ngày 01/01/2007. Tính đến năm 2024 (18 năm), Công ty SD Vĩnh Phúc phải thanh toán phí quản lý là **24.267,6 USD** ($0,1\text{USD}/\text{m}^2/\text{năm} \times 13.482\text{m}^2 \times 18 \text{ năm}$).

Hiện nay, Công ty SD Vĩnh Phúc đã thanh toán cho Công ty NĐ đầy đủ phí quản lý từ năm 2007 đến năm 2024.

*** Yêu cầu của Công ty NĐ**

Việc Công ty SD Vĩnh Phúc vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty NĐ. Vì vậy, Công ty NĐ đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu như sau:

Yêu cầu Công ty SD thanh toán cho Công ty NĐ số tiền tính đến ngày 26/8/2024 là: **1.913.348.780 đồng**, bao gồm:

–Nợ gốc tiền thuê CSHT là: 650.104.088 đồng.

–Tiền lãi đã quy định tại Điều 4.1.b của Hợp đồng là: 852.455.631 đồng.

–Tiền lãi trên nợ gốc tiền thuê CSHT chậm thanh toán theo quy định tại Điều 4.5 của Hợp đồng là: 410.709.062 đồng.

Ngoài ra, Công ty SD Vĩnh Phúc phải thanh toán cho Công ty NĐ tiền lãi chậm trả đối với tiền thuê CSHT theo Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ thanh toán.

[2]. Đại diện theo pháp luật của bị đơn trình bày:

Năm 2002, tỉnh Vĩnh Phúc có thành lập Cụm Công nghiệp Quang Minh với chính sách thu hút đầu tư là: Tỉnh Vĩnh Phúc đầu tư làm trục đường chính 36 m, chạy giữa Cụm Công nghiệp, còn các doanh nghiệp không nằm trên trục đường 36 m, thuộc đường nhánh 24 m thì các doanh nghiệp tự bỏ vốn ra đầu tư, sau đó ghi thu, ghi chi với tỉnh Vĩnh Phúc. Các doanh nghiệp không phải nộp tiền xây dựng hạ tầng (thuê hạ tầng) mà chỉ phải nộp phí Quản lý Cụm công nghiệp. Lúc

đó, các doanh nghiệp lập dự án đầu tư hoàn toàn không có phần chi phí thuê hạ tầng. Công ty SD Vĩnh Phúc lập dự án đầu tư cũng không có phần chi phí này.

Ngày 25/3/2008, Công ty NĐ đã có hành vi thuê 01 chiếc xe lu chặn cổng ra vào của Công ty SD Vĩnh Phúc để cưỡng ép buộc Công ty SD Vĩnh Phúc ký hợp đồng vào ngày 26/3/2008. Đồng thời ép buộc Công ty SD Vĩnh Phúc trong ngày 27/3/2008 nộp tiền với tổng số quy ra USD 8.473,37 USD gồm:

+ *Nộp bằng tiền Việt Nam: 48.000.000 đồng, quy đổi thành 2.981,37 USD;*

+ *Nộp bằng UDS: 3.900 USD;*

+ *Nộp 1.000 EUR, quy đổi thành: 1.592 USD;*

Sau khi ép ký hợp đồng và ép nộp tiền, Công ty NĐ mới rời bỏ xe lu chặn Cổng ra vào Công ty SD Vĩnh Phúc.

Hành vi dùng xe lu chặn cổng ra vào để ép buộc khi ký hợp đồng và phải nộp tiền ngay mới cho mở cổng ra vào là vi phạm điều cấm.

Hợp đồng ký với Công ty NĐ có quy định giá thuê cơ sở hạ tầng và phí quản lý khu công nghiệp tính bằng USD là vi phạm Điều 22 Pháp lệnh ngoại hối năm 2005.

Quyết định số 3937/QĐ-CT ngày 5/11/2004 của Chủ tịch UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc chấp thuận mức phí hạ tầng Khu công nghiệp Quang Minh có quy định giá thuê cơ sở hạ tầng và phí quản lý khu công nghiệp tính bằng USD là vi phạm Điều 22 Pháp lệnh ngoại hối năm 2005.

Hợp đồng vi phạm những điều cấm nhưng đến nay Công ty SD Vĩnh Phúc đã thanh toán và coi như thanh toán (*phần tiền đền bù đất ngoài mốc giới thuộc phần đường của NĐ*) phí hạ tầng và phí quản lý như sau:

I. Phần phí Hạ tầng:

Theo như Văn bản ngày 25/9/2014, toàn bộ số tiền thanh toán cho Công ty NĐ, Công ty SD Vĩnh Phúc tính hết vào phí Hạ tầng như sau:

Ngày tháng	Tiền VND	Tỷ giá	Quy ra USD	Ghi chú
27/3/08	48,000,000	16,100	2,981.37	Nop TM
27/3/08	62,790,000		3,900.00	Nop USD
27/3	25,631,200		1,592.00	1.000 EUR

26/7/08	176,295,000	16,790	10,500.00	PT co ghi TG
26/7/08	25,185,000	16,790	1,500.00	Nop USD
07/11/2008	218,938,000	16,950	12,916.70	ck
26/3/09	94,446,000	17,824	5,298.81	ck
13/4/2009	296,741,600	17,785	16,684.94	ck
28/4/09	177,840,000	17,783	10,000.56	ck
12/05/2010	216,269,000	19,060	11,346.75	ck
04/12/2014	446,117,000	21,330	20,915.00	ck
08/09/2015	224,450,000	22,505	9,973.34	
29/10/2015	224,700,000	22,360	10,049.19	
30/11/2015	224,300,000	22,540	9,951.20	
08/12/2016	226,500,000	22,675	9,988.97	
Cộng thực trả 31/12/2016	2,688,202,800		137,598.83	
Công ty đã chi đền bù ngoài mốc giới hạn Công ty NĐ (1/10/2022)	140,443,986	15,348	9,150.64	
Cộng số tiền đã trả và coi như trả	2,828,6 6,786		146,749.47	
Tổng phải trả phí hạ tầng (13482 m2 x 10 USD x			148,302.00	

1,1 = 148.302 USD				
Thiếu do chênh lệch tỷ giá			1,552.53	

II. Phần Thanh toán phí Quản lý KCN

Ngày tháng	Số tiền	Tỷ giá	Quy ra USD	
24/4/2018	33,918,802	22,315	1,483.02	
15/5/2019	34,539,000	22,723	1,483.02	
06/04/2020	34,687,000	22,820	1,483.02	
18/3/2021	34,347,000	22,597	1,483.02	
10/03/2022	34,080,000	22,421	1,483.02	
Phí quản lý 2011-2017 (1348.02 USD/năm*7 năm=10.381,14 USD)	247,071,132	23,800	10,381.14	19/12/2022
16/3/2023	35,384,857	23,860	1,483.00	HĐ số 391
23/5/2023	70,071,750	23,625	2,966.00	HĐ số 866
29/1/2024	36,571,274	24,660	1,483.00	
Tổng cộng đã trả phí QL	560,670,815		23,728.24	16 năm
Tính hết 2024			2,966.00	Thiếu 2 năm

Số liệu trên khẳng định Công ty SD Vĩnh Phúc là doanh nghiệp đã thanh toán cho Công ty NĐ khá nhanh và đầy đủ, chỉ còn nợ 2 năm phí quản lý (*chưa nộp là vì 2 bên chưa ký lại hợp đồng để chúng tôi làm căn cứ nộp phí*). Về tiền phí hạ tầng chỉ còn nợ quy ra USD là 1.552,53 USD là do Công ty NĐ tính lại tỷ

giá nên có chênh lệch. Sau khi đối chiếu thống nhất với NĐ, Công ty SD Vĩnh Phúc sẽ trả số tiền này.

Đến nay, Công ty NĐ không cấp hóa đơn GTGT cho Công ty SD Vĩnh Phúc tổng số tiền là **191.811.110 đồng**.

Lý do Công ty SD Vĩnh Phúc không thanh toán lãi chậm thanh toán theo Hợp đồng số 24 vì:

Công ty Sợi dệt Vĩnh Phúc được UBND tỉnh Vĩnh Phúc cho thuê đất để đầu tư thực hiện dự án trong khu Công nghiệp Quang Minh và là một trong các đơn vị ký hợp đồng với Công ty NĐ khá sớm. Sau khi ký hợp đồng 24/HĐ-NĐ ngày 26/3/2008, Công ty SD Vĩnh Phúc đã nghiêm túc thực hiện các điều khoản quy định tại hợp đồng như: Thanh toán tiền thuê cơ sở hạ tầng đúng thời hạn và thanh toán đầy đủ tiền lãi trong hạn quy định tại hợp đồng.

Đến đầu năm 2011, Công ty NĐ đã ký hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng với các đơn vị khác trong đó có những điều khoản ưu đãi như miễn lãi trong hạn khi khách hàng thanh toán tiền thuê CSHT đúng thời gian quy định trong hợp đồng. Với chính sách ưu đãi này, Công ty SD Vĩnh Phúc nhận thấy Công ty NĐ đã không áp dụng công bằng với các doanh nghiệp đang hoạt động tại KCN Quang Minh, đặc biệt Công ty SD Vĩnh Phúc lại là đơn vị thanh toán tiền theo đúng thời hạn quy định trong hợp đồng.

Ngày 10/6/2021, Công ty SD Vĩnh Phúc có Văn bản số 02/BCK-SD đề nghị Công ty NĐ xem xét áp dụng chính sách ưu đãi thanh toán đối với Công ty SD Vĩnh Phúc như các đơn vị khác. Số tiền lãi 10.785,6 USD Công ty SD Vĩnh Phúc đã thanh toán đề nghị được đối trừ vào tiền thuê cơ sở hạ tầng (gửi kèm văn bản).

Công ty SD Vĩnh Phúc ký hợp đồng với Công ty NĐ là rất sớm, nhưng sau 3 năm 4 tháng (ngày 26/7/2011), Công ty NĐ mới ký Hợp đồng thuê cơ sở Hạ tầng số 99/HĐ-NĐ với Công ty TNHH TA (gửi kèm theo); ký hợp đồng thuê cơ sở Hạ tầng số 150/2020/HĐTHT/NĐ-PTVP với Công ty sản xuất và thương mại PT (gửi kèm theo), trong đó có điều khoản lãi không phải trả và coi như đây là khoản mà Công ty NĐ thưởng cho các đơn vị nộp phí theo đúng tiến độ. Việc làm này làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty SD Vĩnh Phúc cũng như các Công ty đã ký và thanh toán từ năm 2008. Nếu phía Công ty NĐ áp dụng chính sách này cho các Công ty đã ký từ năm 2008 thì chắc chắn đến 2014 Công ty SD Vĩnh Phúc đã thanh toán hết cho phía Công ty NĐ mà không để tồn đọng.

Khi biết Công ty NĐ có điều khoản lãi không phải trả và coi như đây là khoản mà Công ty NĐ thưởng cho các đơn vị nộp phí theo đúng tiến độ. Ngày 25/9/2014, Công ty SD Vĩnh Phúc đã có văn bản số 18/KHKD (gửi kèm theo) đề nghị Công ty NĐ không tính lãi chậm trả và thực hiện như Hợp đồng của

Thép TA. Tại văn bản Công ty SD Vĩnh Phúc có đề nghị miễn lãi số tiền 10.785,6 USD và phần coi như đã nộp số tiền 140.444.631 VND (*tiền đền bù đất ngoài mốc giới, thuộc phần đường của Công ty NĐ*) và đã có Bản cam kết tại văn bản số 01/BCK-SD ngày 10/6/2021 về việc đền bù GPMB ngoài chỉ giới của Công ty SD Vĩnh Phúc (gửi kèm văn bản) và cũng đã được ghi tại biên bản làm việc ngày 14/2/2023 (gửi kèm biên bản)

Nay Công ty NĐ khởi kiện thì Công ty SD Vĩnh Phúc có quan điểm như sau: Do hợp đồng đã ký giữa hai bên là vô hiệu nên Công ty SD Vĩnh Phúc đề nghị Công ty NĐ lập lại phụ lục hợp đồng để bổ sung, hoàn thiện các điều khoản phù hợp với quy định của pháp luật và đảm bảo tính công bằng cho các bên.

[3]. Tại phiên tòa sơ thẩm:

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 24/2024/KDTM-ST ngày 26/8/2024, Tòa án nhân dân huyện ML quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty NĐ đối với Công ty SD Vĩnh Phúc.

- Buộc Công ty SD Vĩnh Phúc phải thanh toán cho Công ty NĐ tổng số tiền tính đến ngày 26/8/2024 là: **1.913.348.780 đồng**, bao gồm: Nợ gốc tiền thuê CSHT là: 650.104.088 đồng; Tiền lãi trên nợ gốc tiền thuê CSHT chậm thanh toán theo quy định tại Điều 4.5 của Hợp đồng là: 410.709.062 đồng; Tiền lãi đã quy định tại Điều 4.1.b của Hợp đồng là: 852.455.631 đồng.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án không tự nguyện thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền thi hành án và kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[4]. Sau khi xét xử sơ thẩm:

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 05/9/2024, Công ty SD Vĩnh Phúc có đơn kháng cáo đối với toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 24/2024/KDTM-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện ML, với lý do: Hợp đồng dân sự vi phạm điều cấm nên bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm không xét xét các nội dung trong bản tự khai ngày 24/6/2024 của bị đơn, xét xử không công bằng.

Kèm theo đơn kháng cáo, người kháng cáo cung cấp thêm các bản photo

Hợp đồng thuê cơ sở Hạ tầng số 99/HĐ-NĐ giữa Công ty NĐ với Công ty TNHH TA (gửi kèm theo); Hợp đồng thuê cơ sở Hạ tầng số 150/2020/HĐTHT/NĐ-PTVP giữa Công ty NĐ với Công ty sản xuất và thương mại Phúc Tiến; và các tài liệu khác liên quan đến việc Công ty SD Vĩnh Phúc đầu tư tại Khu Công nghiệp QM và thanh toán tiền thuê CSHT với Công ty NĐ.

[5]. Tại cấp phúc thẩm:

5.1 Công ty SD Vĩnh Phúc trình bày nội dung kháng cáo như sau:

Thứ nhất, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết những việc cấm và vi phạm pháp luật trong hợp đồng dân sự giữa Công ty NĐ và Công ty SD Vĩnh Phúc, cụ thể:

- Ngày 25/3/2008, Công ty NĐ đã có hành vi thuê 01 chiếc xe lu chặn cổng ra vào để cưỡng ép Công ty SD Vĩnh Phúc ký Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng số 24 vào ngày 26/3/2008. Đồng thời, cưỡng ép Công ty SD Vĩnh Phúc trong ngày 27/3/2008 phải nộp tổng số tiền quy ra USD là 8.473,37 USD.

- Công ty NĐ căn cứ vào Quyết định số 3937/QĐ-CT ngày 05/11/2004 của Chủ tịch UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc chấp thuận mức phí hạng tầng Khu Công nghiệp QM để ký Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng số 24 với Công ty SD Vĩnh Phúc có quy định giá thuê CSHT và phí quản lý khu công nghiệp bằng USD là vi phạm Điều 22 Pháp lệnh ngoại hối năm 2005.

Trường hợp tiếp tục thực hiện hợp đồng, đề nghị các bên ký lại Hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật.

- Công ty NĐ không cấp hóa đơn GTGT cho Công ty SD Vĩnh Phúc tổng số tiền 191.811.110 đồng là vi phạm pháp luật.

Thứ hai, Việc ký kết Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng số 24 giữa Công ty NĐ và Công ty SD Vĩnh Phúc thiếu sự công bằng giữa các doanh nghiệp, cụ thể:

Công ty SD Vĩnh Phúc là một trong các đơn vị ký hợp đồng với Công ty NĐ khá sớm. Sau khi ký hợp đồng, Công ty SD Vĩnh Phúc đã nghiêm túc thực hiện các điều khoản quy định tại hợp đồng như: Thanh toán tiền thuê CSHT đúng thời hạn và thanh toán đầy đủ tiền lãi trong hạn quy định tại hợp đồng.

Từ năm 2011, Công ty Nam Đức đã ký hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng với các đơn vị khác trong đó có những điều khoản ưu đãi như miễn lãi trong hạn khi khách hàng thanh toán tiền thuê CSHT đúng thời gian quy định trong hợp đồng, như: Hợp đồng thuê cơ sở Hạ tầng số 99/HĐ-NĐ với Công ty TNHH TA (gửi kèm theo); Hợp đồng thuê cơ sở Hạ tầng số 150/2020/HĐTHT/NĐ-PTVP với Công ty sản xuất và thương mại PT (gửi kèm theo).

Với chính sách ưu đãi này, Công ty SD Vĩnh Phúc nhận thấy Công ty NĐ đã không áp dụng công bằng với các doanh nghiệp đang hoạt động tại KCN Quang Minh, đặc biệt Công ty SD Vĩnh Phúc lại là đơn vị thanh toán tiền theo đúng thời hạn quy định trong hợp đồng. Công ty SD Vĩnh Phúc đã có văn bản số 18/KHKD ngày 25/9/2014 và Văn bản số 02/BCK-SD ngày 10/6/2021 đề nghị Công ty NĐ xem xét áp dụng chính sách ưu đãi thanh toán đối với Công ty SD Vĩnh Phúc như các đơn vị khác. Số tiền lãi 10.785,6 USD Công ty SD Vĩnh Phúc đã thanh toán đề nghị được đối trừ vào tiền thuê cơ sở hạ tầng (gửi kèm văn bản).

Công ty NĐ hiện áp dụng phí quản lý không thống nhất giữa các doanh nghiệp, hiện có các mức giá/1m² như: 3.500 đồng, 3.800 đồng, 4.200 đồng đã gây bất bình giữa các doanh nghiệp.

Thứ ba, yêu cầu Công ty NĐ phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoàn trả số tiền Công ty SD Vĩnh Phúc đã trả tiền đền bù đất ngoài mốc giới, thuộc phần đường của Công ty NĐ sử dụng để kinh doanh hạ tầng vào năm 2002, số tiền là 140.444.631 đồng (theo tỷ giá ngày 01/10/2002 là 15.348 VNĐ/USD quy đổi được 9.150 USD).

5.2 Công ty NĐ trình bày:

- Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng số 24/HĐ-NĐ có hiệu lực pháp luật

Ngày 26/3/2008, Công ty NĐ và Công ty SD Vĩnh Phúc đã ký kết Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng số 24/HĐ-NĐ. Thời điểm ký kết Hợp đồng, Công ty NĐ và Công ty SD Vĩnh Phúc là 02 pháp nhân có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự và tự nguyện tham gia giao kết, thực hiện Hợp đồng. Mục đích và nội dung của Hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Căn cứ quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005, Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng ký giữa hai bên có đầy đủ hiệu lực pháp luật.

Bị đơn có các yêu cầu kháng cáo xác định Hợp đồng vô hiệu không có căn cứ, không đúng quy định pháp luật. Thực tế, Bị đơn đã thanh toán tiền phí quản lý đến hết năm 2025 và một phần lớn tiền thuê CSHT, thể hiện ý chí tự nguyện ký kết và thực hiện Hợp đồng.

- Các yêu cầu thanh toán công nợ của Nguyên đơn là đúng quy định pháp luật và thỏa thuận trong hợp đồng, cụ thể:

Đối với yêu cầu thanh toán tiền nợ gốc phí CSHT:

Theo quy định tại Điều 4.1 của Hợp đồng, tổng số tiền phí sử dụng CSHT là: 148.302 USD (đã bao gồm VAT). Quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty SD Vĩnh Phúc đã thanh toán cho Công ty NĐ một phần tiền phí sử dụng CSHT là 122.449,75 USD được quy đổi trên số tiền VNĐ thanh toán và tỷ giá tại thời

điểm thanh toán. Đến nay, Công ty SD Vĩnh Phúc còn phải thanh toán cho Công ty NĐ tiền phí sử dụng CSHT còn lại là **25.852,3 USD**, quy đổi theo tỷ giá USD bán ra của Ngân hàng Vietcombank ngày 25/8/2024 là 25.150 VND/USD thì số tiền Công ty SD còn phải thanh toán là: **25.852,3 USD x 25.150 VND/USD = 650.184.088 đồng.**

Đối với yêu cầu thanh toán tiền lãi phí CSHT:

Công ty NĐ đề nghị áp dụng mức lãi suất là 9%/năm. Theo đó, Công ty SD Vĩnh Phúc phải thanh toán cho Công ty NĐ các khoản tiền lãi đối với tiền phí CSHT cụ thể như sau:

1. Số tiền lãi phí CSHT theo thỏa thuận quy tại **Điều 4.1** của Hợp đồng là:

Tiền lãi của số tiền 134.820 USD từ ngày 01/4/2007 đến ngày 31/3/2008 là 10.785,6 USD. Công ty SD đã thanh toán khoản tiền lãi 10.785,6 USD này cho Công ty NĐ.

Các khoản tiền lãi quy định tại **Điều 4.1** mà Công ty SD chưa thanh toán cho Công ty NĐ bao gồm:

+ Tiền lãi của số tiền 107.856 USD (từ 01/4/2008 đến 31/3/2009 là 364 ngày):

$$107.856 \text{ USD} \times 9\%/365 (\text{ngày}) \times 364 (\text{ngày}) = 9.680,5 \text{ USD};$$

+ Tiền lãi của số tiền 89.880 USD (từ 01/4/2009 đến 31/3/2010 là 364 ngày):

$$89.880 \text{ USD} \times 9\%/365 (\text{ngày}) \times 364 (\text{ngày}) = 8.067,1 \text{ USD};$$

+ Tiền lãi của số tiền 71.904 USD (từ 01/4/2010 đến 31/3/2011 là 364 ngày):

$$71.904 \text{ USD} \times 9\%/365 (\text{ngày}) \times 364 (\text{ngày}) = 6.453,6 \text{ USD};$$

+ Tiền lãi của số tiền 53.928 USD (từ 01/4/2011 đến 31/3/2012 là 365 ngày):

$$53.928 \text{ USD} \times 9\%/365 (\text{ngày}) \times 365 (\text{ngày}) = 4.853,5 \text{ USD};$$

+ Tiền lãi của số tiền 35.952 USD (từ 01/4/2012 đến 31/3/2013 là 364 ngày):

$$35.952 \text{ USD} \times 9\%/365 (\text{ngày}) \times 364 (\text{ngày}) = 3.226,8 \text{ USD};$$

+ Tiền lãi của số tiền 17.976 USD (từ 01/4/2013 đến 31/3/2014 là 364 ngày):

$$17.976 \text{ USD} \times 9\%/365 (\text{ngày}) \times 364 (\text{ngày}) = 1.613,4 \text{ USD};$$

Tổng cộng: 9.680,5 USD + 8.067,1 USD + 6.453,6 USD + 4.853,5 USD + 3.226,8 USD + 1.613,4 USD = **33.894,9 USD**. Quy đổi theo tỷ giá USD bán ra của Vietcombank ngày 25/08/2024 là 25.150 VND/USD: **33.894,9 USD x 25.150 VND/USD = 852.455.631 đồng**.

2. Số tiền lãi phí CSHT theo thỏa thuận quy tại **Điều 4.5** của Hợp đồng là:

Công ty NĐ xác định thời điểm bắt đầu tính lãi chậm trả phí CSHT là từ ngày 09/12/2016, là thời điểm Công ty SD Vĩnh Phúc thanh toán phí CSHT lần gần nhất là vào ngày 08/12/2016 (*số tiền 226.500.000 đồng tương đương 10.000 USD*). Về lãi suất tính tiền lãi chậm trả là 9%/năm.

Theo đó, Công ty SD phải thanh toán cho Công ty NĐ tiền lãi tính trên nợ gốc phí CSHT chậm thanh toán (Điều 4.5) là:

650.184.088 đồng/110% (thuế GTGT) x 9%/365 (ngày) x 2.818 (ngày) = 410.709.062 đồng.

- Đối với ý kiến của Bị đơn về việc “Công ty SD đã trả tiền đền bù đất ngoài mốc giới thuộc phần đường của Công ty NĐ sử dụng để kinh doanh hạ tầng đối với tổng số tiền là 140.444.631 VND”.

Công ty NĐ không có căn cứ xác định việc Công ty SD Vĩnh Phúc thực hiện đền bù và số tiền Công ty SD Vĩnh Phúc đã thanh toán (nếu có). Hơn nữa, Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng và các văn bản đã ký kết, hai bên không có bất kỳ thỏa thuận nào về việc Công ty SD Vĩnh Phúc thực hiện việc đền bù và/hoặc khấu trừ số tiền đền bù vào giá trị Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng. Như vậy, việc Công ty SD Vĩnh Phúc đưa ra lý do nêu trên để chậm thanh toán tiền thuê cơ sở hạ tầng là không có căn cứ.

Từ các căn cứ và lập nêu trên, Nguyên đơn đề nghị HĐXX bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Công ty SD và giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 24/2024/KDTM-ST ngày 26/08/2024 của Tòa án nhân dân huyện ML.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội trình bày quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án:*

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án từ thủ tục thụ lý vụ án, mở phiên tòa và tại phiên tòa xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung kháng cáo:

Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng số 24 về hình thức đã tuân thủ đúng theo qui định của pháp luật, lập thành văn bản, có đầy đủ chữ ký của Người đại diện Pháp luật và con dấu của 02 Công ty. Công ty SD Vĩnh Phúc cũng không xuất

trình được chứng cứ nào khác chứng minh việc Công ty SD bị cưỡng ép khi ký hợp đồng. Mặt khác, mặc dù Hợp đồng có thỏa thuận giá thuê là USD nhưng có thỏa thuận thanh toán bằng đồng Việt Nam. Thực tế Công ty SD Vĩnh Phúc đã thanh toán tiền thuê CSHT và tiền phí quản lý cho Công ty NĐ nhiều lần bằng đồng Việt Nam, với tổng số tiền hơn 03 tỷ đồng. Do đó, Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng số 24 không bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật hoặc bị cưỡng ép. Hợp đồng có hiệu lực pháp luật và thi hành đối với các bên.

Về nghĩa vụ thanh toán: Do Công ty SD Vĩnh Phúc vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Công ty NĐ yêu cầu Công ty SD Vĩnh Phúc phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê CSHT và lãi là: 1.913.348.780 đồng là có căn cứ và đúng với thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng số 24. Công ty SD Vĩnh Phúc không có ý kiến gì đối với mức lãi suất, chỉ đề nghị Công ty NĐ miễn tiền lãi. Mức lãi suất 9%/năm là có lợi cho Công ty SD Vĩnh Phúc.

Hiện nay, các bên không có thỏa thuận nào khác về việc sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 24 hoặc miễn giảm lãi. Thỏa thuận của các bên trong hợp đồng là tự do thỏa thuận và phù hợp với quy định của pháp luật. Công ty SD Vĩnh Phúc cho rằng không đảm bảo sự công bằng là không có cơ sở.

Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty SD Vĩnh Phúc và căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Xét về thủ tục kháng cáo:

Ngày 06/9/2024, Tòa án nhân dân huyện ML nhận được đơn kháng cáo đề ngày 04/9/2024 của Công ty SD Vĩnh Phúc kháng cáo đối với **Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 24/2024/KDTM-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện ML**. Đơn kháng cáo do Ngô Văn H, là người đại diện theo pháp luật của Công ty SD Vĩnh Phúc ký. Đơn kháng cáo và biên lai nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của Công ty SD Vĩnh Phúc làm và nộp trong thời hạn luật định nên kháng cáo được chấp nhận. Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết là đúng thẩm quyền.

Về người tham gia tố tụng: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho các đương sự trong vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự có mặt theo Giấy triệu tập nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung kháng cáo:

2.1 Đối với nội dung kháng cáo cho rằng Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng số 24 giữa Công ty NĐ và Công ty SD Vĩnh Phúc bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Ngày 26/3/2008, Công ty NĐ và Công ty Cổ phần SD Vĩnh Phúc đã ký kết Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng số 24/HĐ-NĐ để Công ty SD sử dụng cho việc thực hiện dự án đầu tư trên diện tích 13.482 m² tại lô 30A KCN QM. Trong hợp đồng đã ký có quy định về thời hạn cho thuê, tiền thuê cơ sở hạ tầng, tiền phí quản lý khu công nghiệp về hình thức thanh toán các khoản tiền và về lãi chậm thanh toán.

Công ty SD Vĩnh Phúc cho rằng Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng số 24 bị vô hiệu bởi các lý do: Công ty NĐ đã có hành vi dùng xe lu chặn cổng để cưỡng ép Công ty SD ký hợp đồng và hợp đồng quy định giá thuê bằng USD là vi phạm Điều 22 Pháp lệnh ngoại hối năm 2005.

Hội đồng xét xử xét thấy:

- Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng số 24 về hình thức đã tuân thủ đúng theo qui định của pháp luật, lập thành văn bản, có đầy đủ chữ ký của Người đại diện Pháp luật và con dấu của 02 Công ty.

- Tại cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã ra Quyết định yêu cầu Công ty SD Vĩnh Phúc cung cấp chứng cứ chứng minh bị cưỡng ép khi ký kết hợp đồng. Tài liệu trong hồ sơ thể hiện, Công ty SD Vĩnh Phúc chỉ cung cấp được Bản xác nhận vụ việc của ông Nguyễn Hữu Chính là nhân viên kho xe máy của Công ty Logitem Việt Nam 2 là đơn vị thuê kho của Công ty SD Vĩnh Phúc, ngoài ra không xuất trình được chứng cứ nào khác để chứng minh Công ty SD bị cưỡng ép.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm và phiên tòa hôm nay, ngoài lời trình bày thì Công ty SD Vĩnh Phúc cũng không xuất trình được chứng cứ nào khác chứng minh việc Công ty SD bị cưỡng ép khi ký hợp đồng. Trong khi Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng số 24/HĐ-NĐ có chữ ký của ông Ngô Duy Đông- Giám đốc và là người đại diện theo pháp luật Công ty SD Vĩnh Phúc và đóng dấu của Công ty. Công ty SD Vĩnh Phúc đã thanh toán tiền phí CSHT và phí quản lý cho Công ty NĐ trong nhiều năm qua và không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào phản đối.

- Về thỏa thuận mức giá thuê và thanh toán tiền thuê cơ sở hạ tầng:

Tại Mục 4.1. Điều 4 Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng số 24 các bên có thỏa thuận: “*Giá thuê sử dụng CSHT là 10 USD/m²/ toàn bộ thời hạn thuê (chưa bao gồm VAT). Tổng cộng số tiền phí sử dụng hạ tầng là: 134.820 USD (chưa bao gồm VAT). Bên B thanh toán cho Bên A tiền lãi của số tiền 134.820 USD từ*

01/4/2007 đến 31/3/2008 (12 tháng) là: $134.820 \text{ USD} * 8\%/năm = 10.785,60\text{USD}$, và được thanh toán làm nhiều đợt, đến ngày 31/3/2014 sẽ thanh toán hết ...”.

Tại Mục 4.4 Điều 4 Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng số 24 các bên có thỏa thuận: “4.4 *Tiền tệ thanh toán: Trong trường hợp Bên B thanh toán các loại tiền cho Bên A bằng đồng Việt Nam thì thực hiện theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) vào ngày thanh toán tiền*”.

Như vậy, theo thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng số 24 thì số tiền thuê CSHT được tính cho cả thời gian thuê và có thỏa thuận về lộ trình thanh toán tiền thuê cụ thể và về lãi xuất phải trả theo nhiều đợt. Hợp đồng có thỏa thuận giá thuê là USD nhưng có thỏa thuận thanh toán bằng đồng Việt Nam. Thực tế Công ty SD Vĩnh Phúc đã thanh toán tiền thuê CSHT và phí quản lý cho Công ty NĐ nhiều lần bằng đồng Việt Nam, với tổng số tiền hơn 3.054.950.192 đồng và quy đổi ra USD theo tỷ giá của Ngân hàng Vietcombank tại thời điểm thanh toán. Các bên đều xác nhận các hóa đơn VAT và kê khai thuế đối với các khoản thu phí CSHT và phí quản lý là bằng tiền VNĐ. Công ty SD Vĩnh Phúc không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào về việc đã thanh toán toàn bộ bằng USD.

Hiện nay, Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng số 24 đang được thực hiện, chưa hết hiệu lực nên theo khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì nội dung thỏa thuận của các bên vẫn áp dụng theo quy định tại Bộ luật Dân sự năm 2005 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Theo quy định tại điểm b khoản 3 mục I Nghị quyết số 04/2003/NQ-HĐTP ngày 27/5/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao có quy định: “*việc các bên thỏa thuận trong hợp đồng kinh tế về việc thanh toán bằng ngoại tệ, nhưng trong hợp đồng cũng thỏa thuận việc thanh toán bằng đồng Việt Nam và sau đó thanh toán bằng đồng Việt Nam thì không bị vô hiệu*”.

Do đó, Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng số 24 không bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật hoặc bị cưỡng ép. Hợp đồng có hiệu lực pháp luật và thi hành đối với các bên. Kháng cáo của Công ty SD Vĩnh Phúc là không có cơ sở chấp nhận.

2.2 Đối với nội dung kháng cáo cho rằng việc ký kết và thực hiện thanh toán Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng số 24 giữa Công ty NĐ và Công ty SD Vĩnh Phúc thiếu sự công bằng giữa các doanh nghiệp.

- Theo quy định tại Điều 480 Bộ luật Dân sự 2005, nay là Điều 472 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hợp đồng thuê tài sản là sự thỏa thuận của giữa các bên, theo đó bên cho thuê giao tài sản cho bên thuê để sử dụng trong một thời hạn, còn bên

thuê phải trả tiền thuê. Trường hợp chậm nghĩa vụ trả tiền thuê thì phải trả tiền lãi chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Tại Mục 4.1.1 Điều 4 của Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng số 24 các bên có thỏa thuận về việc thanh toán tiền thuê cơ sở hạ tầng như sau:

*Tổng số tiền phí sử dụng hạ tầng: **134.820 USD** (chưa bao gồm VAT).*

Phương thức thanh toán:

- Ngay sau khi hai bên ký hợp đồng, Bên B phải thanh toán cho Bên A các khoản sau:

+ 20% tổng số tiền thuê cơ sở hạ tầng là **29.660,40 USD**, đã bao gồm VAT.

+ Tiền lãi trả chậm của số tiền 134.820 USD từ ngày 01/4/2007 đến ngày 31/3/2008 là: $134.820 \text{ USD} * 8\%/năm * 12 = 10.785,60 \text{ USD}$.

*Tổng cộng: 29.660,40 USD + 10.785,60 USD = **40.446 USD**. Số tiền này Bên B thanh toán cho Bên A làm 3 lần: từ sau khi ký hợp đồng đến trong tháng 9/2008.*

- Số tiền còn lại **107.856 USD** (chưa bao gồm VAT), tương đương với 80% tổng số tiền thuê cơ sở hạ tầng và số tiền lãi chậm trả của số tiền 107.856 USD, Bên B thanh toán cho Bên A thành **6 lần**, từ ngày 31/3/2009 đến ngày 31/3/2014.

- Tại Mục 4.5 Điều 4 của Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng số 24 các bên có thỏa thuận về tiền lãi chậm thanh toán như sau: “Nếu Bên B chậm thanh toán cho Bên A phí sử dụng hạ tầng, phí quản lý khu công nghiệp hoặc bất kỳ khoản nào khác theo quy định của Hợp đồng Thuê cơ sở hạ tầng này thì Bên B phải chịu lãi suất là 2%/tháng tính trên toàn bộ số tiền chậm thanh toán. Thời gian chậm thanh toán tối đa là 02 tháng”.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Thỏa thuận lãi suất 2%/tháng, tương đương 24%/năm là không phù hợp với quy định tại Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, Công ty NĐ chỉ yêu cầu Công ty SD Vĩnh Phúc thanh toán tiền lãi chậm trả với mức lãi suất là 9%/năm. Xét đây là sự tự nguyện của Công ty NĐ và không trái với quy định của pháp luật và có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng số 24, các bên không có thỏa thuận về việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng, không có việc điều chỉnh hay miễn tiền lãi suất chậm trả. Do các bên không có văn bản thỏa thuận sửa đổi Hợp đồng số 24 thì trách nhiệm thanh toán tiền lãi chậm trả Công ty SD Vĩnh Phúc vẫn phải thực hiện theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015. Công ty SD Vĩnh Phúc không có ý kiến gì đối với mức lãi suất, chỉ đề

ngiht Công ty NĐ miễn tiền lãi, thực hiện chính sách ưu đãi miễn tiền lãi như các doanh nghiệp ký hợp đồng từ năm 2011.

Hội đồng xét xử xét thấy thỏa thuận của các bên trong hợp đồng là tự do thỏa thuận và phù hợp với quy định của pháp luật. Mức lãi suất 9%/năm là có lợi cho Công ty SD Vĩnh Phúc. Do đó, Hội đồng xét xử cũng không có căn cứ để yêu cầu Công ty NĐ phải giảm tiền lãi chậm trả.

Hiện nay, Công ty SD Vĩnh Phúc đã thanh toán cho Công ty NĐ được một phần số tiền thuê CSHT như sau:

- Tiền thuê CSHT: Đã thanh toán tương đương 122.449,75 USD.

- Tiền lãi quy định tại Mục 4.1 b Điều 4 của hợp đồng: Tiền lãi của số tiền 134.820 USD từ ngày 01/4/2007 đến ngày 31/3/2008 tương đương là 10.785,6 USD.

Như vậy, theo Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng số 24 thì Công ty SD Vĩnh Phúc còn phải thanh toán cho Công ty NĐ các khoản tiền sau:

- Nợ gốc tiền thuê CSHT: **650.184.088 đồng**, tương đương 25.852,25 USD.

- Tiền lãi quy định tại Mục 4.1 b Điều 4 của hợp đồng: **852.455.631 đồng**, tương đương 33.894,9 USD.

- Tiền lãi đã quy định tại Mục 4.5 Điều 4 của hợp đồng: **410.709.062 đồng**.

Tổng cộng: **1.913.348.780 đồng**.

2.3 Đối với nội dung kháng cáo yêu cầu Công ty NĐ phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoàn trả số tiền Công ty SD Vĩnh Phúc đã trả tiền đền bù đất ngoài mốc giới, thuộc phần đường của Công ty NĐ sử dụng để kinh doanh hạ tầng vào năm 2002, số tiền là 140.444.631 đồng.

Tranh chấp Tòa án đang giải quyết trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng thuê tài sản liên quan đến yêu cầu thanh toán tiền nợ phí thuê cơ sở hạ tầng giữa Công ty NĐ và Công ty SD Vĩnh Phúc theo Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng số 24.

Yêu cầu của Công ty SD Vĩnh Phúc về việc buộc Công ty NĐ phải thanh toán hoàn trả số tiền Công ty SD Vĩnh Phúc đã trả tiền đền bù đất ngoài mốc giới, thuộc phần đường của Công ty NĐ sử dụng để kinh doanh hạ tầng vào năm 2002 là một quan hệ pháp luật khác, không liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong hợp đồng số 24 cũng không có bất kỳ thỏa thuận nào về việc Công ty NĐ phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoàn trả số tiền Công ty SD Vĩnh Phúc đã trả tiền đền bù đất ngoài mốc giới.

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, Công ty SD Vĩnh Phúc không có yêu cầu phản tố về nội dung trên nên Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý giải quyết. Do đó, yêu cầu này không thuộc phạm vi và thẩm quyền xét xử của Tòa án cấp phúc thẩm.

Trường hợp Công ty SD Vĩnh Phúc có tài liệu, chứng cứ chứng minh và có yêu cầu thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[3]. Các nội dung khác liên quan đến quyết định của bản án sơ thẩm:

Tại phần quyết định của bản án, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định về phần lãi suất chậm thi hành án “*tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật...*” không đúng với hướng dẫn tại điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Để đảm bảo thi hành án, xét thấy cần sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm về phần lãi suất chậm thi hành án như sau: “*Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, Công ty Cổ phần SD Vĩnh Phúc còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm thanh toán*”.

Căn cứ phân tích trên, Hội đồng xét xử quyết định không chấp yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần SD Vĩnh Phúc, sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, Công ty SD Vĩnh Phúc phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 476, Điều 480 Bộ luật Dân sự năm 2005.
- Căn cứ các Điều 357, Điều 468, Điều 472, Điều 481, Điều 482, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Căn cứ Khoản 1 điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280, khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.
- Căn cứ điểm b khoản 3 mục I Nghị quyết số 04/2003/NQ-HĐTP ngày 27/5/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.
- Căn cứ Khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm
- 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần SD Vĩnh Phúc; sửa một phần bản án sơ thẩm. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH đầu tư và phát triển hạ tầng ND đối với Công ty cổ phần SD Vĩnh Phúc.

2. Buộc Công ty cổ phần SD Vĩnh Phúc phải thanh toán cho Công ty TNHH đầu tư và phát triển hạ tầng ND tổng số tiền tính đến ngày 26/8/2024 là: **1.913.348.780 đồng**, bao gồm:

Nợ gốc tiền thuê CSHT là: 650.104.088 đồng;

Tiền lãi đã quy định tại Điều 4.1.b của Hợp đồng là: 852.455.631 đồng.

Tiền lãi trên nợ gốc tiền thuê CSHT chậm thanh toán theo quy định tại Điều 4.5 của Hợp đồng là: 410.709.062 đồng;

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, Công ty cổ phần SD Vĩnh Phúc còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm thanh toán.

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Công ty cổ phần SD Vĩnh Phúc phải nộp **69.400.463 đồng** án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả cho Công ty TNHH đầu tư và phát triển hạ tầng ND số tiền **31.933.500 đồng** tạm ứng án phí sơ thẩm (đã nộp theo Biên lai số 0008718 ngày 23/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ML).

- Án phí phúc thẩm:

Công ty cổ phần SD Vĩnh Phúc phải nộp **2.000.000 đồng** (Hai triệu đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm (đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008984 ngày 10/10/2024 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện ML, thành phố Hà Nội).

Trong trường hợp bản án 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.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND H. ML;
- Chi cục THADS H. ML;
- Các Đương sự;
- Lưu Hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN**

Bùi Đức Bằng