TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 11 – ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **27**/2025/KDTM-ST
Ngày: 26 – 12 - 2025
"V/v Tranh chấp hợp đồng dịch vụ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 – ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọc Uyên.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Phú Hào và bà Lê Thị Đông Nguyệt.

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Phụng Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Minh Tâm – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đắk Lắk mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 73/2024/TLST-KDTM ngày 23/10/2024 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2025/QĐXXST-KDTM ngày 06/10/2025, Thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên toà ngày 24/10/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2025/QĐST-KDTM ngày 18/11/2025, Thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên toà ngày 03/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đắk Lắk, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Trung tâm D. Địa chỉ: A đường N cầu H, phường P, tỉnh Đắk Lắk. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Kiều T – Giám đốc. Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Phương T1. Có mặt tại phiên toà.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần D. Địa chỉ nhà máy :, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ trụ sở: D H, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thị H, sinh năm 1965. Địa chỉ thường trú: Thôn M, xã B, tỉnh Thanh Hóa. Địa chỉ liên hệ: P, nhà I, khu C, phường H, tỉnh Thanh Hóa. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Nguyên đơn Trung tâm dịch vụ công ích do bà Nguyễn Thị Phương T1 đại diện trình bày*: Công ty cổ phần D có ký Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng số 31/HĐTLĐ-AP ngày 20/01/2021 và phụ lục hợp đồng số 94/31/PLHĐ ngày 06/6/2023 với Trung tâm dịch vụ công ích. Theo nội dung của Hợp đồng ký năm 2021 thì thoả thuận trả tiền thuê là mỗi năm hai kỳ, kỳ nộp thứ nhất tối thiểu 50% trước ngày 31/5, kỳ thứ hai trước ngày 31/10 hàng năm. Hai bên cũng thoả thuận nếu bên thuê chậm nộp tiền tính từ ngày đến thời

hạn nộp tiền phải chịu trả tiền chậm nộp theo quy định là 0,03%/ngày.

Ngày 06/6/2023 thì hai bên ký lại Phụ lục hợp đồng vì có sự thay đổi về đơn giá. Từ ngày ký Hợp đồng thuê đất đến nay Công ty D chưa trả tiền thuê đất. Ngày 14/9/2023 Trung tâm D có đơn khởi kiện công ty D yêu cầu trả số tiền thuê đất tính đến ngày 31/12/2022. Đến tháng 4/2024 Toà án nhân dân thành phố Tuy Hoà đã xét xử và ra bản án nhưng từ đó đến nay Công ty D không trả bất kỳ số tiền nào cho Trung tâm.

Từ lúc ký Hợp đồng đến kỳ hạn trả nợ hàng năm thì Trung tâm đều có thông báo về việc nộp tiền thuê đất đối với Công ty D nhưng Công ty không hợp tác để nộp tiền thuê đất đúng quy định.

Nay Trung tâm dịch vụ công ích khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần D phải thực hiện trả tiền thuê đất từ ngày 01/01/2023 cho đến ngày 20/8/2024, số tiền thuê là 567.928.108 đồng (Chưa tính tiền chậm nộp). Lý do lấy mốc là 20/8/2024 vì Trung tâm chốt lại để đưa đơn khởi kiện ra Toà nhân dân thành phố T và do Ban quản lý chấm dứt hoạt động với Công ty D.

Ngày 04/8/2025, Trung tâm D có đơn kiện bổ sung số 19 đối với Công ty Cổ phần D yêu cầu trả nợ tiền thuê đất nguyên thổ, kết cấu hạ tầng và dịch vụ hạ tầng, chi tiết như sau: Tiền nợ từ ngày 01/01/2023 đến ngày 20/8/2024 là 567.928.108 đồng; T2 nợ từ ngày 21/8/2024 đến ngày 30/6/2025 là 304.887.914 đồng và tiền chậm nộp tạm tính tới ngày 25/9/2025 thì số tiền chậm nộp là 110.964.188 đồng.

**Bị đơn Công ty Cổ phần D vắng mặt nên không có trình bày*:

Tại phiên tòa:

Đại diện nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung, yêu cầu bị đơn Công ty cổ phần D phải trả toàn bộ số nợ phát sinh theo nội dung Hợp đồng dịch vụ, Phụ lục Hợp đồng đã ký kết giữa hai bên, tính đến ngày xét xử là 872.816.022 đồng, số tiền chậm nộp tính đến ngày 26/12/2025 là 138.512.856 đồng. Tổng số tiền yêu cầu bị đơn phải trả là 1.011.328.878 đồng.

Bị đơn Công ty Cổ phần D vắng mặt nên không có trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11 – Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký là đúng qui định. Nguyên đơn chấp hành đúng quy định pháp luật; Phát biểu ý kiến về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng Điều 4 Luật Thương mại, Điều 351, 472, 473, 481, 482 BLDS. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty Cổ phần D trả nợ tiền thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng cho Trung tâm dịch vụ công ích số tiền 1.011.328.878 đồng. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trung tâm D về Tranh chấp Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng số 31/HĐTLĐ-AP ngày 20/01/2021 và Phụ lục hợp đồng số 94/31/PLHĐ

ngày 06/6/202. Nguyên đơn Trung tâm D đều đăng ký kinh doanh và có mục đích lợi nhuận nên xác định là tranh chấp trong hoạt động kinh doanh thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn công ty cổ phần D có địa chỉ trụ sở tại phường B, tỉnh Đắk Lắk nên Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đắk Lắk thụ lý và giải quyết theo thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Theo nội dung văn bản số 126/ĐKKD ngày 26/11/2024 của Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh P, biên bản xác minh của Công an xã B, xác định Công ty Cổ phần D có Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần ngày 19/6/2018 thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh P; Địa chỉ trụ sở chính: 142 H, thôn L, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Hiện nay, Công ty Cổ phần D không còn hoạt động. Bị đơn không còn hoạt động nhưng không thông báo cho nguyên đơn biết về việc thay đổi hoặc chấm dứt hoạt động là cố tình giấu địa chỉ theo quy định tại Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao. Do đó, Toà án tiến hành tống đạt tại địa chỉ trụ sở cuối cùng của bị đơn để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Tòa án triệu tập hợp lệ các bên tham gia phiên tòa mở lần hai nhưng bị đơn công ty cổ phần D vắng mặt không rõ lý do nên tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Nguyên đơn yêu cầu Công ty cổ phần D trả tiền thuê quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng lô D4 tại khu công nghiệp A phát sinh từ Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng số 31/HĐTLĐ-AP ngày 20/01/2021 và Phụ lục hợp đồng số 94/31/PLHĐ ngày 06/6/2023 giữa Trung tâm D và Công ty Cổ phần D. Tiền nợ từ ngày 01/01/2023 đến ngày 20/8/2024 là 567.928.108 đồng; T2 nợ từ ngày 21/8/2024 đến ngày 30/6/2025 là 304.887.914 đồng và tiền chậm nộp tạm tính đến ngày 26/12/2025 là 138.512.856 đồng.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, bị đơn không có ý kiến trình bày về chứng cứ, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định "*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*". Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ yêu cầu khởi kiện cũng như tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp; tài liệu chứng cứ do Toà án thu thập được để làm cơ sở giải quyết vụ án.

[5] Căn cứ vào Quyết định 1302/QĐ-UBND ngày 31/10/2022 của UBND tỉnh P về việc phê duyệt giá cho thuê tài sản là công trình kết cấu hạ tầng được đầu tư từ ngân sách nhà nước tại Khu công nghiệp H, Khu công nghiệp A và Khu công nghiệp Đ Sông C, Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 15/2022 ngày 06/10/2022 giữa bên cho thuê đất là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P, bên thuê đất là Trung tâm dịch vụ công ích thuộc Ban Q. Trên cơ sở đó, giữa Trung tâm D và Công ty Cổ phần D ký kết Hợp đồng số 31/HĐTLĐ-AP ngày 20/01/2021 và Phụ lục hợp đồng số 94/31/PLHĐ ngày 06/6/2023. Giá thuê đất nguyên thổ được xác định là 8.800đ/m^2, giá thuê kết cấu hạ tầng là 7.713đ/m^2; Giá dịch vụ hạ tầng từ ngày 0110/1/2023 đến ngày 31/12/2023 áp dụng mức giá là 4.252đ/m^2, kể từ ngày 01/01/2024 áp dụng mức giá là 5.002đ/m^2. Các sự điều chỉnh mức giá đã được hai bên thống nhất thoả thuận tại Phụ lục hợp đồng số

94/31/PLHĐ ngày 06/6/2023, phù hợp với Hợp đồng thuê đất, các phụ kiện HĐ thuê đất giữa UBND tỉnh và Trung tâm D nên xác định là có hiệu lực pháp luật, phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

[6] Ngày 20/6/2025, Trung tâm Dịch vụ công ích có văn bản số 197/TB-DVCI về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng cho thuê lại đất đối với Công ty D. Thời gian chấm dứt Hợp đồng kể từ ngày 30/6/2025 nhưng nghĩa vụ tài chính của Công ty D vẫn chưa thực hiện đối với nguyên đơn nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận.

[7] Bị đơn Công ty Cổ phần D không thanh toán tiền thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng tại lô D4 thuộc khu công nghiệp A, thành phố T, tỉnh Phú Yên (Nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk) từ ngày 01/01/2023 cho đến ngày 30/6/2025 cho Trung tâm D đã nhiều lần gửi thông báo nợ cho bị đơn. Do đó, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thoả thuận tại khoản 4 Điều 5 của Hợp đồng đã ký kết giữa hai bên.

[8] Nay Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả các khoản tiền sau: Tiền nợ từ ngày 01/01/2023 đến ngày 20/8/2024 là 567.928.108 đồng; T2 nợ từ ngày 21/8/2024 đến ngày 30/6/2025 là 304.887.914 đồng và tiền chậm nộp tính đến ngày 26/12/2025 là 138.512.856 đồng. Cụ thể: TB số 74//TB-DVCI ngày 28/4/2023 về việc nộp tiền thuê đất nguyên thổ, kết cấu hạ tầng và dịch vụ hạ tầng KCN A (Năm 2023): Tổng số tiền là 341.720.946 đồng trong đó số tiền đất nguyên thổ là 144.817.930 đồng, số tiền thuê kết cấu hạ tầng là 126.929.625 đồng. Số tiền dịch vụ hạ tầng là 69.973.391 đồng. TB số 36//TB-DVCI ngày 08/3/2024 về việc nộp tiền thuê đất nguyên thổ, kết cấu hạ tầng và dịch vụ hạ tầng KCN A (Năm 2024): Tổng số tiền là 354.063.383 đồng trong đó số tiền đất nguyên thổ là 144.817.930 đồng, số tiền thuê kết cấu hạ tầng là 126.929.625 đồng. Số tiền dịch vụ hạ tầng là 82.315.828 đồng. TB số 204/TB-DVCI ngày 4/8/2025 v/v tiền chậm nộp tiền thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng, số tiền là 177.031.692 đồng.

[9] Số tiền chậm nộp tạm tính đến ngày 26/12/2025 là 138.512.856 đồng trong đó chậm nộp đợt 1/2025 là 10.090.806 đồng (tính từ ngày 01/6/2025 đến 26/12/2025); chậm nộp đợt 1/2014 là 27.713.507 đồng (tính từ ngày 01/6/2024 đến ngày 26/12/2025); chậm nộp đợt 2/2024 là 20.326.457 đồng (tính từ ngày 01/11/2024 đến ngày 26/12/2025); Chậm nộp đợt 1/2023 là 43.755.814 đồng (tính từ ngày 01/6/2023 đến ngày 26/12/2025); Chậm nộp đợt 2/2023 là 36.626.272 đồng (Tính từ ngày 01/11/2023 đến ngay 26/12/2025).

[10] Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trung tâm dịch vụ công ích là có căn cứ chấp nhận, buộc bị đơn Công ty Cổ phần D phải trả cho nguyên đơn Trung tâm D, tổng số tiền là 1.011.328.878 đồng trong đó số tiền thuê là 872.816.022 đồng, tiền chậm nộp là 138.512.856 đồng theo nội dung hai bên thoả thuận tại Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng số 31/HĐTLĐ-AP ngày 20/01/2021 và Phụ lục hợp đồng số 94/31/PLHĐ ngày 06/6/2023 giữa Trung tâm D và Công ty Cổ phần D mà hai bên đã ký kết.

[11] Từ những căn cứ nêu trên xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11 – Đắk Lắk tại phiên tòa là có cơ sở chấp nhận.

[12] Về án phí: Bị đơn Công ty Cổ phần D phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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 227, 228 và Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 4 Luật Thương mại; Điều 351, 357, 472, 473, 481, 482, 500 Bộ luật dân sự; 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trung tâm dịch vụ công ích.

Buộc bị đơn Công ty Cổ phần D phải trả cho nguyên đơn Trung tâm dịch vụ công ích số tiền tính đến ngày 26/12/2025 là 1.011.328.878 đồng đồng theo nội dung thoả thuận tại Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng số 31/HĐTLĐ-AP ngày 20/01/2021 và Phụ lục hợp đồng số 94/31/PLHĐ ngày 06/6/2023.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 các Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí: Bị đơn phải chịu 42.339.866 đồng *(Bốn hai triệu, ba trăm ba mươi chín nghìn, tám sáu sáu)* đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí 13.358.000 đồng (Mười ba triệu, ba trăm năm mươi tám nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002907 ngày 21/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên (Nay là phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 – Đắk Lắk). Và số tiền 10.105.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000121 ngày 12/8/2025 của phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 – Đắk Lắk.

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.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Đắk Lắk;*
- *VKSND Khu vực 11;*
- *Phòng THADS Khu vực 11;*
- *Đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

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