TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **295**/2020/KDTM-PT
Ngày: 13/5/2020
V/v tranh chấp hợp đồng thuê đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Thanh Nhàn

Các Thẩm phán: Ông Ngô Văn Dũng

Bà Vũ Thị Thu Hà

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Hồ Thị Kim Oanh

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*: Bà Phùng Thị Lan – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án về kinh doanh thương mại thụ lý số: 156/2019/TLPT-KDTM ngày 24 tháng 12 năm 2019 về "Tranh chấp hợp đồng thuê đất".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 59/2019/KDTM-ST ngày 30 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1754/2020/QĐXX-PT ngày 24 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Khu công nghiệp V.

Địa chỉ trụ sở chính: Lô A, đường C, Khu công nghiệp V, phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Lan A**;** sinh năm: 1981; Địa chỉ: đường Đ, Phường C, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền số 478/GUQ-KCNVL-NSHC lập ngày 23/3/2020) (có mặt)

Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại sản xuất H.

Địa chỉ trụ sở chính: Lô B Khu công nghiệp V, Đường M, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Anh T, sinh năm 1985; Địa chỉ: đường T, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền lập ngày 23/3/2020) (có mặt)

Người kháng cáo: Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại sản xuất H, do ông Phạm Anh T là đại diện (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Khu công nghiệp V (gọi tắt là Công ty V) do ông Phan Thành N là người đại diện trình bày:

Công ty V là pháp nhân được thành lập trên cơ sở chuyển đổi từ pháp nhân là Khu công nghiệp V căn cứ theo Quyết định số 388/QĐ-UBND ngày 26/01/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc chuyển đổi Khu công nghiệp V thành Công ty V.

Công ty V được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp 0305073316, cấp ngày 03/7/2007.

Trước đó, giữa Khu công nghiệp V có cho Công ty TNHH Thương mại sản xuất H (gọi tắt là Công ty H) thuê lại đất thông qua việc giao kết Hợp đồng số 65/HĐ - TLĐ ngày 04/10/2001, Hợp đồng có nội dung:

"Khu công nghiệp V cho Công ty H thuê lại 30.000 m^2 đất, thuộc lô đất số B42/II, B43/II, B44/II, B45/II , B46/II Đường M tại Khu công nghiệp V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh để sử dụng vào mục đích xây dựng văn phòng, nhà xưởng và kho hàng để phục vụ việc sản xuất kinh doanh; Thời hạn thuê đất là 46 năm, kể từ ngày ký bản hợp đồng; Phí duy tu bảo dưỡng cơ sở hạ tầng: Bên B (Công ty H) sẽ phải trả tiền chi phí hợp lý sử dụng cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp V hàng năm theo quy định của Ban quản lý, áp dụng chung cho các doanh nghiệp hoạt động trong Khu công nghiệp V, với đơn giá tạm tính 5.000 đồng/ m^2/năm (trong vòng 10 năm).".

Đến ngày 05/10/2001 hai bên tiếp tục ký Phụ lục số 01 về điều chỉnh đơn giá giao đất, những điều khoản khác của hợp đồng không thay đổi.

Đến ngày 20/02/2003 hai bên tiếp tục ký Phụ lục số 02 có nội dung:

"Bên A (Khu công nghiệp V) cho bên B (Công ty H) thuê thêm 29.502 m^2 đất, thuộc lô đất số B47/II, B48/II, B49/II, B50/II , B51b/II Đường M tại Khu công nghiệp V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh để sử dụng vào mục đích xây dựng văn phòng và nhà xưởng sản xuất; Thời hạn thuê đất là 45 năm; Những điều khoản không ghi trong trong phụ lục này vẫn có giá trị và là một phần không thể tách rời của Hợp đồng thuê lại đất số 65/HĐ-TLĐ ký ngày 04/10/2001".

Khu công nghiệp V đã bàn giao phần đất thuê có diện tích tổng cộng là 59.502 m^2 cho Công ty H sử dụng theo đúng hợp đồng. Tuy nhiên, từ năm 2007 đến nay phía Công ty H đã không thanh toán đầy đủ tiền phí duy tu bảo dưỡng cơ sở hạ tầng như hợp đồng đã ký kết.

Căn cứ vào Công văn số 862/BQL-KCN-HCM ngày 03/5/2007 của Ban quản lý các Khu chế xuất và Công nghiệp T chấp thuận cho Khu công nghiệp V được áp dụng mức phí duy tu bảo dưỡng cơ sở hạ tầng (không bao gồm VAT) tại Khu công nghiệp V là 0,60USD/m^2/năm, áp dụng cho hai năm 2007 và 2008. Từ năm 2009 trở đi, mức thu phí duy tu bảo dưỡng cơ sở hạ tầng tối đa là 0,77USD/m^2/năm, thì tính từ năm 2007 đến năm 2018 Công ty H còn nợ số tiền phí duy tu, tái tạo cơ sở hạ tầng tổng cộng là 6.584.157.018 đồng, cụ thể như sau:

- Phí duy tu, tái tạo cơ sở hạ tầng từ năm 2007 đến năm 2011 của diện tích đất thuê 30.000 m^2 là 737.550.000 đồng.

- Phí duy tu, tái tạo cơ sở hạ tầng từ năm 2012 đến năm 2017 của diện tích đất thuê 59.502 m^2 là 5.011.377.444 đồng.

- Phí duy tu, tái tạo cơ sở hạ tầng từ năm 2018 của diện tích đất thuê 59.502 m^2 là 835.229.574 đồng.

Do Công ty V là pháp nhân kế thừa của Khu Công nghiệp V vì vậy Công ty V khởi kiện yêu cầu Công ty H phải trả cho Công ty V toàn bộ số tiền còn nợ là 6.584.157.018 đồng như nêu trên. Tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm thì Công ty H đã thanh toán đầy đủ phí duy tu, tái tạo cơ sở hạ tầng của lô đất 30.000 m^2, vì vậy Công ty V xác định lại là chỉ yêu cầu Công ty H thanh toán tiền phí duy tu, tái tạo cơ sở hạ tầng của phần lô đất 29.502 m^2 số tiền là 3.636.387.018 đồng.

Bị đơn Công ty H do ông Nguyễn Tuấn H người đại diện theo ủy quyền trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm trình bày:

Xác nhận Công ty H đã thanh toán đầy đủ phí duy tu, tái tạo cơ sở hạ tầng của lô đất 30.000 m^2 theo Hợp đồng thuê đất số 65/HĐ-TLĐ ngày 04/10/2001 và Phụ lục 01 Hợp đồng ngày 05/10/2001; Còn nợ Công ty V phí duy tu, tái tạo cơ sở hạ tầng của phần lô đất 29.502 m^2 theo Phụ lục 02 Hợp đồng ký ngày 20/02/2003, thời gian nợ năm 2007 đến năm 2018 tổng số tiền là 3.636.387.018 đồng. Do đến năm 2017 Công ty H mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất thuê này, vì vậy Công ty H không đồng ý trả phí duy tu, tái tạo cơ sở hạ tầng từ năm 2007 đến hết năm 2016 với số tiền là 2.808.147.870 đồng vì việc chậm trễ ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh của Công ty H. Bởi lẽ nếu có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sớm thì Công ty H sẽ tiện vay mượn ngân hàng để tạo vốn kinh doanh cho doanh nghiệp. Công ty TNHH H chỉ đồng ý trả phí duy tu, tái tạo cơ sở hạ tầng từ năm 2017 đến năm 2018 với số tiền là 828.238.148 đồng. Ngoài ra Công ty TNHH H không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 59/2019/KDTM-ST ngày 30 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên Khu công nghiệp V đối với Công ty TNHH Thương mại sản xuất H về việc yêu cầu trả tiền phí duy tu, tái tạo cơ sở hạ tầng của phần lô đất 30.000 m^2 thuộc lô đất số B42/II, B43/II, B44/II, B45/II, B46/II Đường số I tại Khu công nghiệp V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên Khu công nghiệp V đối với Công ty TNHH Thương mại sản xuất H về việc yêu cầu trả 3.636.387.018 đồng (ba tỷ sáu trăm ba mươi sáu triệu ba trăm tám mươi bảy ngàn không trăm mười tám đồng) tiền phí duy tu, tái tạo cơ sở hạ tầng của phần lô đất 29.502 m^2 thuộc lô đất số B47/II, B48/II, B49/II, B50/II , B51b/II Đường số I tại Khu công nghiệp V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2007 đến năm 2018.

Buộc Công ty TNHH Thương mại sản xuất H trả cho Công ty TNHH Một thành viên Khu công nghiệp V số tiền 3.636.387.018 đồng (ba tỷ sáu trăm ba mươi sáu triệu ba trăm tám mươi bảy ngàn không trăm mười tám đồng), trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Các bên thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền. Trường hợp chậm thi hành thì phải trả tiền lãi trên số tiền chậm trả đó theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Không đồng ý với quyết định của Bản án sơ thẩm, Công ty H nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, lý do: án sơ thẩm tuyên không khách quan, gây thiệt hại cho công ty, thiệt hại của bị đơn không được giải quyết thấu đáo nên yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và xét xử lại.

* Tại phiên tòa Phúc thẩm:

Người kháng cáo là Công ty H do ông Phạm Anh T đại diện và Công ty V do bà Nguyễn Thị Lan A đại diện cùng thống nhất như sau:

Công ty H thừa nhận còn nợ Công ty V phí duy tu, tái tạo cơ sở hạ tầng của lô đất thuê có diện tích 29.502 m^2 thuộc lô đất số B47/II, B48/II, B49/II, B50/II , B51b/II Đường số I tại Khu công nghiệp V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2007 đến năm 2018, tổng số tiền nợ là 3.636.387.018 đồng. Công ty H trả số tiền 3.636.387.018 đồng trong thời hạn 180 ngày tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, cụ thể như sau:

- Lần 1: trả số tiền 1.200.000.000 đồng trong hạn 10 ngày;

- Lần 2: trả 1.200.000.000 đồng trong hạn 120 ngày;

- Lần 3: trả 1.236.387.018 đồng trong hạn 180 ngày.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán đã chấp hành theo quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ án.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng vụ án: các đương sự trong vụ án đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa. Hội đồng xét xử, nhận định:

[1] Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[2] Đơn kháng cáo của Công ty H còn trong thời hạn kháng cáo, có hình thức và nội dung đúng quy định nên được chấp nhận.

[3] Xét thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là tự nguyện và không trái với quy định pháp luật nên ghi nhận.

[4] Giữ nguyên phần quyết định "Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên Khu công nghiệp V đối với Công ty TNHH Thương mại sản xuất H về việc yêu cầu trả tiền phí duy tu, tái tạo cơ sở hạ tầng của phần lô đất 30.000 m^2 thuộc lô đất số B42/II, B43/II, B44/II, B45/II, B46/II Đường số I tại Khu công nghiệp V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh." của án sơ thẩm đã tuyên do không có kháng cáo.

[5] Do các bên đương sự không thỏa thuận được về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm nên căn cứ quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự thì Công ty TNHH Thương mại sản xuất H phải chịu án phí sơ thẩm đối với tranh chấp kinh doanh thương mại.

Hoàn lại cho Công ty TNHH Một thành viên Khu công nghiệp V số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Án phí phúc thẩm đối với tranh chấp về kinh doanh, thương mại: Căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội thì Công ty TNHH Thương mại sản xuất H phải chịu án phí phúc thẩm là 2.000.000 đồng, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 147, Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 5 Điều 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội; Điểm b Điều 13 Nghị Quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên Khu công nghiệp V đối với Công ty TNHH Thương mại sản xuất H về việc yêu cầu trả tiền phí duy tu, tái tạo cơ sở hạ tầng của phần lô đất 30.000 m^2 thuộc lô đất số B42/II, B43/II, B44/II, B45/II, B46/II Đường số I tại Khu công nghiệp V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Công ty TNHH Thương mại sản xuất H xác nhận còn nợ Công ty TNHH Một thành viên Khu công nghiệp V phí duy tu, tái tạo cơ sở hạ tầng của lô đất thuê có diện tích 29.502 m^2 thuộc lô đất số B47/II, B48/II, B49/II, B50/II , B51b/II Đường số I tại Khu công nghiệp V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2007 đến năm 2018, tổng số tiền nợ là 3.636.387.018 đồng.

Công ty TNHH Thương mại sản xuất H có nghĩa vụ trả cho Công ty TNHH Một thành viên Khu công nghiệp V số tiền 3.636.387.018 đồng (ba tỉ sáu trăm ba mươi sáu triệu ba trăm tám mươi bảy ngàn không trăm mười tám) trong thời hạn 180 ngày tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, cụ thể như sau:

- Lần 1: trả số tiền 1.200.000.000 đồng (một tỉ hai trăm triệu) trong hạn 10 ngày;

- Lần 2: trả 1.200.000.000 đồng (một tỉ hai trăm triệu) trong hạn 120 ngày;

- Lần 3: trả 1.236.387.018 đồng (một tỉ hai trăm ba mươi sáu triệu ba trăm tám mươi bảy ngàn không trăm mười tám) trong hạn 180 ngày.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Công ty TNHH Một thành viên Khu công nghiệp V cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH Thương mại sản xuất Hcòn 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.

4. Án phí sơ thẩm đối với tranh chấp kinh doanh thương mại:

Công ty TNHH Thương mại sản xuất H phải chịu số tiền 104.727.740 đồng (Một trăm lẻ bốn triệu bảy trăm hai mươi bảy ngàn bảy trăm bốn mươi).

Hoàn lại cho Công ty TNHH Một thành viên Khu công nghiệp V số tiền 57.292.079 đồng (Năm mươi bảy triệu hai trăm chín mươi hai ngàn không trăm bảy mươi chín) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0046448 ngày 28/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

5. Án phí phúc thẩm đối với tranh chấp về kinh doanh, thương mại:

Công ty TNHH Thương mại sản xuất H phải chịu số tiền là 2.000.000 đồng (Hai triệu), được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0008921 ngày 25/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. 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 thoả 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.

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Huyện Bình Chánh;
- Chi cục THADS Huyện Bình Chánh;
- Cục THADS TP.HCM
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Ngô Thanh Nhàn