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: **391** /2021/KDTM-PT
Ngày: 23-4-2021
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà **Hà Thanh Thủy**.

Các Thẩm phán: 1. Bà **Lưu Thị Đoan Trang**

2. Bà **Lê Thị Tuyết Trinh**

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Võ Thu Phương** - Thư ký Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông **Huỳnh Thanh Hải** - Kiểm sát viên.

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 197/2020/TLPT-KDTM ngày 01 tháng 12 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 978/2020/KDTM-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1077/2021/QĐPT-KDTM ngày 16 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Công ty Cổ phần Khu công nghiệp P**

Trụ sở: Khu b, đường số 1, khu công nghiệp P, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Anh Đ (Giấy ủy quyền số 18/2021/GUQ-HIPC-TGĐ ngày 01/4/2021)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn: Ông Trần Ngọc V - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH N.

2. Bị đơn: **Công ty Cổ phần O**

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Hữu V là đại diện theo pháp luật.

Trụ sở: Tầng 8, số 61A-63A Võ Văn T, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: **Nguyên đơn - Công ty Cổ phần Khu công nghiệp P**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung và quyết định của bản án sơ thẩm :

Tại Đơn khởi kiện ngày 16/01/2020 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn trình bày:

Ngày 24/12/2013, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp P (sau đây gọi tắt là Công ty P) và Công ty Cổ phần O (Sau đây gọi tắt là Công ty O) đã ký Hợp đồng thuê lại đất số 07/HĐTĐ/HIPC.13 với nội dung như sau: Công ty P cho Công ty O thuê khu đất tại Lô D7c thuộc một phần của thửa đất 214, tờ bản đồ số 7, thuộc Khu D, Xã P, Khu Công nghiệp P. Thời hạn thuê: 24/12/2013 đến 23/9/2058. Diện tích thuê: 50.000 m^2. Số tiền thuê: 104.325.000.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng, ngày 06/01/2014 Công ty P đã bàn giao khu đất cho Công ty O (theo Biên bản tạm bàn giao số 06/BB/QLCT/HIPC.14 ngày 06/01/2014). Ngày 03/03/2014, Công ty O thực hiện thi công cọc thử nghiệm CMD nền đất với số lượng 22 cọc. Từ ngày 21/5/2015 đến ngày 15/7/2015 (thời gian thực hiện là 52 ngày), Công ty O tiếp tục thực hiện việc khoan thử nghiệm cọc lần 2 tại Khu đất (căn cứ theo Công văn 284/CV/KD/HIPC.15 ngày 13/5/2015 của Công ty P và Công văn 1615/CV/VNO ngày 14/5/2015 của Công ty O). Thực tế, Công ty P đã bàn giao toàn bộ khu đất cho Công ty O. Công ty O đã xây tường cho khu đất, chốt bảo vệ và xin các thủ tục về xây dựng, đánh giá tác động môi trường.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty O đã thanh toán cho Công ty P tổng cộng là 4.043.250.000 đồng, chi tiết như sau:

- Thanh toán đợt 1: Ngày 12/3/2013, đặt cọc số tiền 1.043.250.000 đồng.

- Thanh toán đợt 2: Theo thỏa thuận trong vòng 4 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng hạn chót là ngày 30/4/2014 thanh toán 33.384.000.000 đồng. Tuy nhiên sau 2 lần gia hạn, tính đến 30/12/2015 Công ty O mới thanh toán đợt 2 số tiền 3.000.000.000 đồng.

Do Công ty O không thanh toán đầy đủ tiền thuê đất của đợt 2, phân kỳ 1 và phân kỳ 2 với tổng số tiền 56.832.818.182 đồng nên ngày 26/02/2018, Công ty P đã căn cứ vào Biên bản làm việc ngày 08/09/2017 và Điều 310 Luật Thương mại 2005 để ban hành Công văn số 152/2018/CV-HIPC-KD-TT về việc chấm dứt thực hiện Hợp đồng từ ngày 06/02/2018. Ngày 16/4/2018, Công ty P chính thức thu hồi lại Khu đất dưới sự chứng kiến của Văn phòng Thừa phát lại quận T, Tp.HCM (theo Vi bằng số 730/2018/VB-TPLQ.TĐ ngày 16/4/2018). Ngày 24/4/2018, Công ty P thông báo cho Công ty O về việc chỉ định đơn vị thực hiện việc khôi phục nguyên trạng như khi bàn giao ban đầu và buộc Công ty O phải chịu chi phí này. Công ty P đã lựa chọn Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ K thực hiện khôi phục hiện trạng với chi phí là 36.410.000 đồng (bao gồm VAT). Công ty P áp dụng yêu cầu Công ty O phải thanh toán chi phí khôi phục hiện trạng với số tiền là 36.410.000 đồng mà các

bên đã thỏa thuận tại Điều 5.2.4 và Điều 7.3 của Hợp đồng và Biên bản làm việc ngày 08/09/2017.

Yêu cầu khởi kiện của Công ty P: Yêu cầu Công ty O trả các khoản tiền sau:

+ Tiền thuê phát sinh từ ngày 24/12/2013 (ngày ký Hợp đồng) đến ngày 16/04/2018 (ngày thu hồi lại Khu Đất) là 11.058.003.212 đồng.

+Tiền lãi do chậm thanh toán Tiền thuê từ 15/02/2016 (lãi tính từ ngày thứ 16 kể từ ngày đến hạn thanh toán – 30/01/2016) đến ngày 16/01/2020 (ngày khởi kiện) là 14.243.867.085 đồng.

+ Phí bảo dưỡng Khu đất phát sinh từ 24/12/2016 (03 năm sau khi các bên ký kết Hợp đồng) đến ngày 16/04/2018 (ngày thu hồi lại Khu Đất) là 874.615.860 đồng. Tiền lãi do chậm thanh toán từ 16/04/2017 đến ngày 16/01/2020 (ngày của khởi kiện) là 462.500.626 đồng.

+ Chi phí thu hồi khu đất: 36.410.000 đồng;

Tại phiên tòa, Nguyên đơn yêu cầu buộc Công ty O thanh toán các khoản sau: Tiền thuê đất tính từ ngày 24/12/2013 đến ngày 16/04/2018 là 11.058.003.212 đồng; Tiền lãi do chậm thanh toán Tiền thuê phát sinh từ ngày 15/02/2016 đến ngày xét xử là 18.395.949.218 đồng; Phí bảo dưỡng: 874.615.860 đồng; Tiền lãi do chậm thanh toán Phí bảo dưỡng phát sinh từ 16/04/2017 đến ngày 29/9/2020: 463.200.693 đồng; Chi phí thu hồi khu đất: 36.410.000 đồng;

Sau khi trừ số tiền đã thanh toán là 4.043.250.000 đồng thì còn lại là 30.827.975.726 đồng .

* Bị đơn Công ty Cổ phần O có ông Nguyễn Hữu V là đại diện theo pháp luật trình bày: xác nhận việc Công ty O và Công ty P có ký kết "Hợp đồng thuê lại đất" số 07/HĐTĐ/HPIPC.13 vào Ngày 12/4/2013 với nội dung đúng như Nguyên đơn trình bày. Về phương thức thanh toán như sau:

+ Đợt 1: Bên Thuê đã đặt cọc cho Bên Cho Thuê 1% tổng tiền thuê.

+ Đợt 2: Trong vòng bốn (04) tháng kể từ ngày ký Hợp đồng thuê lại đất, Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê 29% tổng tiền thuế GTGT tương ứng và Thuế GTGT của khoản thanh toán Đợt 1. Công ty P tiến hành giao đất sau 10 (mười) ngày kể từ ngày Công ty O thành toán đợt 02 theo Điều 3.1 Hợp đồng. Tuy nhiên, việc thanh toán theo đợt 02 chưa hoàn thành theo thỏa thuận.

+ Đợt 3: Toàn bộ 70% tổng tiền thuê còn lại và Thuế GTGT tương ứng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngày 12/3/2013, Công ty O đã đặt cọc số tiền 1.043.250.000 đồng để đảm bảo thực hiện hợp đồng. Ngày 24/12/2013, Công ty P và Công ty O ký biên bản tạm bàn giao hiện trạng lô đất số 06/BB/QLCT/HIPC.14 để Công ty O thực hiện việc khảo sát khu đất. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do các nhà đầu tư chưa hoàn thành các thủ tục góp vốn nên Công ty O có 02 lần gia hạn thanh toán vào ngày 15/9/2014 và ngày

20/10/2015, theo đó Công ty O tình nguyện thanh toán tiếp để tỏ thiện chí muốn giữ miếng đất này với sự đồng ý của Công ty P vào các ngày 30/10/2015, ngày 30/11/2015, ngày 30/12/2015 tổng cộng 3.000.000.000 đồng. Như vậy, tính đến ngày 30/12/2015, Công ty O thanh toán cho Công ty P tổng số tiền là 4.043.250.000 đồng. Công ty O xác định đến thời điểm hiện tại thì chưa được Công ty P giao đất chính thức theo thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng thuê lại đất số 07/HĐTĐ/HIPC.13. Công ty O cũng chưa tiến hành xây dựng hoặc đầu tư gì kể từ khi ký kết hợp đồng. Công ty O vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Ngày 21/12/2018, Công ty P có công văn số 1161/2018/CV-HIPC-KD-TT *"Về việc xử lý tiền thuê sau thanh lý HĐTLĐ lô D7c – KCN Hiệp Phước"*, theo đó Công ty P hoàn trả lại cho Công ty O số tiền là 4.006.840.000 đồng. Sau khi đã trừ 36.410.000 đồng (chi phí tháo dỡ hàng rào khôi phục nguyên trạng thửa đất) và đề nghị Công ty O cung cấp thông tin số tài khoản để Công ty P thực hiện việc hoàn trả.

Ngày 25/12/2018, Công ty O có công văn số 25121/18/VNO-CV *"V/v: Phúc đáp CV 1161/2018/CV-HIPC-KD-TT"* cung cấp thông tin tài khoản để Công ty P hoàn trả số tiền trên. Tuy nhiên, Công ty P không thực hiện việc chuyển trả số tiền trên. Đến ngày 08/4/2019, Công ty P lại có công văn số 264/2019/CV-HIPC-KD-TT với nội dung yêu cầu Công ty O thanh toán tổng số tiền là 20.091.108.433 đồng sau khi khấu trừ Công ty P dự kiến hoàn trả là 3.642.581.818 đồng, gồm: Tiền giữ đất đến ngày 16/4/2018 là 10.052.730.193 đồng; tiền phạt chậm thanh toán là 12.236.779.837 đồng; phí duy tu là 1.444.180.221 đồng. Tiền giữ đất là loại tiền không được các bên thỏa thuận trong Hợp đồng.

Ý kiến Công ty O về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

+ Về tiền thuê: Công ty P chưa giao đất cho Công ty O chính thức tiếp quản mà chỉ tạm giao theo biên bản tạm giao ngày 24/12/2013 nên Công ty P đòi tiền khoản tiền thuê phát sinh từ ngày 24/12/2013 đến ngày 16/4/2018 là không có cơ sở.

+ Theo thỏa thuận tại Điều 2.5.1 Hợp đồng *"Chỉ phải trả kể từ lúc Dự án của bên thuê đi vào hoạt động hoặc không quá 03 năm kể từ ngày ký Hợp đồng thuê lại đất, tùy theo thời điểm nào đến trước"*. Đến thời điểm hiện tai Dự án của Công ty O tại Khu đất chưa đi vào hoạt động nên chưa phát sinh chi phí bảo dưỡng. Do vậy, việc Công ty P yêu cầu phí bảo dưỡng phát sinh trong thời gian cho thuê khu đất là 874.615.860 đồng và lãi chậm trả do chậm thanh toán tiền thuê và phí bảo dưỡng tạm tính đến ngày 16/01/2020 là 14.706.367.711 đồng là không có cơ sở.

+ Về chi phí tháo dỡ hàng rào và khôi phục hiện trạng khu đất là 36.410.000 đồng thì Công ty O ghi nhận và đồng ý khấu trừ vào khoản tiền mà Công ty O đã thanh toán cho Công ty P.

Đề nghị Nguyên đơn thực hiện công văn số 1161/2018/CV-HIPC-KD-TT *"Về việc xử lý tiền thuê sau thanh lý HĐTLĐ lô D7c – KCN P"* ngày 21/12/2018 về việc trả lại Công ty O số tiền 4.006.840.000 đồng

* Ý kiến của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn : Điều 7.7 của Hợp đồng quy định về việc buộc Công ty O trong bất kỳ trường hợp nào cũng có trách nhiệm thanh toán tiền thuê và phí bảo dưỡng cho bên Công ty Pnhư một chế tài do Công ty O vi phạm nghĩa vụ thanh toán dẫn đến chấm dứt hợp đồng. Công ty O đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên điều khoản này được áp dụng. Việc đơn phương chấm dứt hợp đồng và yêu cầu tính tiền thuê từ thời điểm ký kết hợp đồng đến khi thu hồi lô đất của Công ty Plà đúng theo thỏa thuận hợp đồng.

Về phí bảo dưỡng: theo thỏa thuận Công ty P đã xác định ngày tính phí bảo dưỡng phát sinh là 3 năm sau ngày ký kết hợp đồng. Việc kéo dài thời gian thanh toán là vi phạm của Công ty O nhưng Công ty P vẫn phải chịu các chi phí bảo dưỡng, hạ tầng đảm bảo nên Công ty O phải chịu chi phí đó.

* Ý kiến của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Tại đơn khởi kiện của Nguyên đơn, Công ty P yêu cầu thanh toán tiền giữ đất chứ không ghi là tiền thuê đất. Tiền giữ đất là khoản tiền không được ghi nhận trong hợp đồng nên bị đơn không chấp nhận. Tại Điều 1.1 của hợp đồng quy định cách tính tiền thuê phải là diện tích chính xác mà bên Công ty O được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Công ty O vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên chưa được cấp giấy chứng nhận vì vậy không có cơ sở tính chính xác tiền thuê và phí bảo dưỡng. Về việc bàn giao đất, hai bên chỉ tạm bàn giao đất để thực nghiệm và xây dựng tạm. Thực tế Công ty P chưa bàn giao đất. Việc Công ty O vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì Công ty P đã có quyền chấm dứt hợp đồng và thu hồi đối với việc tạm bàn giao sau 4 tháng kể từ khi ký kết hợp đồng. Do đó, bị đơn không chấp nhận thanh toán tiền thuê đất, tiền phí bảo dưỡng lô đất và phạt chậm trả các khoản trên. Đối với tiền khôi phục hiện trạng khu đất Công ty Ođồng ý thanh toán.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: các đương sự đã chấp hành qui định pháp luật và Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tiến hành tố tụng đúng theo qui định tại Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc thanh toán phí bảo dưỡng và tiền phạt chậm thanh toán phí bảo dưỡng lô đất, tiền khôi phục hiện trạng lô đất; Không chấp nhận yêu cầu buộc thanh toán tiền thuê đất và phạt chậm thanh toán tiền thuê đất.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 978/2020/KDTM-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 266, Điều 267, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 703, 705,709, 714 Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 43 Luật kinh doanh Bất động sản 2006;

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

1.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Khu công nghiệp P:

Công ty Cổ phần O thanh toán số tiền phí bảo dưỡng là 874.615.860 đồng và tiền phạt chậm thanh toán phí bảo dưỡng là 463.200.693 đồng .

Công ty Cổ phần O thanh toán chi phí khôi phục hiện trạng khu đất là 36.410.000 đồng.

Việc thanh toán phải thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 01/10/2020 cho đến khi thi hành án xong, Công ty Cổ phần O còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng thuê lại đất số 07/HĐTĐ/HIPC.13 ngày 24/12/2013 cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn - Công ty Cổ phần Khu công nghiệp P về việc thanh toán tiền thuê đất là 11.058.003.212 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê đất 18.859.149.912 đồng.

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

Ngày 14/10/2020, Bị đơn có đơn kháng cáo.

Nội dung kháng cáo: Kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về việc buộc Bị đơn trả tiền thuê đất là 11.058.003.212 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê đất 18.859.149.912 đồng.

Tại phiên Tòa phúc thẩm:

* Nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

* Luật sư của Nguyên đơn trình bày: Theo Điều 7.7 của Hợp đồng quy định về việc buộc Công ty O trong bất kỳ trường hợp nào cũng có trách nhiệm thanh toán tiền thuê và phí bảo dưỡng cho bên Công ty Pnhư một chế tài do Công ty O vi phạm nghĩa vụ thanh toán dẫn đến chấm dứt hợp đồng nên điều khoản này được áp dụng. Việc đơn phương chấm dứt hợp đồng và yêu cầu tính tiền thuê từ thời điểm ký kết hợp đồng đến khi thu hồi lô đất của Công ty P là

đúng theo thỏa thuận hợp đồng. Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn.

* Bị đơn trình bày: Đề nghị giữ y bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

* Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện trình tự thủ tụng tố tụng tại phiên tòa theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm. Không chấp nhận kháng cáo 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 và căn cứ vào kết quả hỏi, tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì có cơ sở xác định đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại giữa các tổ chức có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận. Bị đơn có trụ sở chính tại Quận 3, nên Tòa án nhân dân Quận 3 thành phố Hồ Chí Minh căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b Khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xác định thẩm quyền giải quyết là có cơ sở.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[2.1] Về giao dịch thuê và cho thuê: Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số GCN-CT 23979 do Ủy ban nhân dân TPHCM cấp ngày 30/8/2013 thì Công ty P là đơn vị được sử dụng hợp pháp khu đất tọa lạc tại tại địa chỉ Lô D7c thuộc một phần của thửa đất 214, tờ bản đồ số 7, thuộc Khu D, Xã P, Khu Công nghiệp P. Công ty P cho Công ty O thuê lại khu đất theo Hợp đồng thuê lại đất số 07/HĐTĐ/HIPC.13 ngày 24/12/2013. Xét hợp đồng được các bên xác lập trên cơ sở tự nguyện, nội dung thỏa thuận tại hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có giá trị pháp lý ràng buộc quyền, nghĩa vụ giữa các bên.

[2.2] Về việc chấm dứt hợp đồng và yêu cầu thanh toán tiền thuê đất của Nguyên đơn: **Xét thấy:** Căn cứ Điều 5.2.6 Hợp đồng và Biên bản tạm bàn giao hiện trạng số 06/BB/QLCT/HIPC.14 ngày 06/01/2014 thể hiện Công ty P đã "*bàn giao thực địa này để Công ty O có thể tiếp cận lô đất để đóng cọc thử tải, nâng độ cao nền*", "*kiểm tra các thông số kỹ thuật trên lô đất*", "*Biên bản bàn giao đất chính thức sẽ được lập khi Công ty CP Công ty O thanh toán tiền thuê đất đợt 2 theo Hợp đồng thuê lại đất*." Qúa trình nhận tạm bàn giao khu đất thì Công ty O đã tiến hành thử nghiệm và xây dựng các công trình tạm tại khu đất. Tại tòa các bên xác nhận sau khi nhận bàn giao đất vào ngày 06/01/2014 thì

Công ty O đã thanh toán cho Công ty P tổng cộng 4.043.250.000 đồng. Tại các hóa đơn giá trị gia tăng số 0003991 ngày 04/11/2015, 0004556 ngày 31/12/2015 và số 0004176 ngày 30/11/2015 mà Công ty O thanh toán cho Công ty P đều ghi nhận nội dung là thanh toán tiền thuê đất. Như vậy, có cơ sở để chấp nhận lời trình bày của Công ty P về việc đã bàn giao tài sản thuê cho Công ty O. Tại nội dung công văn số 152/2018 ngày 26/2/2018 và số 353/2018 ngày 24/4/2018 đã thể hiện việc Công ty P đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê và thực tế đã thu hồi tài sản thuê kể ngày 16/4/2018. Ngày 21/12/2018, Công ty P có văn bản số 1161/2018/CV-HIPC-KD-TT về việc xử lý tiền thuê sau thanh lý Hợp đồng thuê lại đất của Công ty P có nội dung: "Công ty P đã thu hồi và khôi phục nguyên trạng lô đất với chi phí là 36.410.000 đồng. Chi phí này sẽ được khấu trừ vào số tiền mà Công ty O đã thanh toán cho Công ty Plà 4.043.250.000 đồng và số tiền Công ty Phoàn trả là 4.006.840.000 đồng". Công văn này cũng ghi nhận việc Công ty P đề nghị Công ty O cung cấp thông tin tài khoản để Công ty P hoàn trả số tiền nêu tại Công văn 1161/2018/CV-HIPC-KD-TT. Hơn nữa vào các ngày 05/4/2019 và 17/4/2019, Công ty P đã có các văn bản yêu cầu Công ty O thanh toán các khoản để thanh lý hợp đồng thuê mà không có nội dung nào đề cập đến yêu cầu Công ty Công ty Ophải thanh toán tiền thuê đất phát sinh. Trong suốt quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, phía Bị đơn cũng chấp nhận nội dung đề nghị xử ký tiền thuê mà Công ty P đã nêu tại Công văn số 1161/2018/CV-HIPC-KD-TT ngày 21/12/2018. Như vậy có cơ sở xác định các văn bản trên của Công ty P là văn bản để thanh lý hợp đồng và Công văn số 1161/2018/CV-HIPC-KD-TT ngày 21/12/2018. Đây được xác định là thỏa thuận của các bên về việc thanh lý hợp đồng. Bản án sơ thẩm căn cứ vào nội dung này công văn này làm cơ sở để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện Nguyên đơn đòi bị đơn phải tiếp tục thanh toán tiền thuê đất tổng cộng là 11.058.003.212 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê đất 18.859.149.912 đồng là có cơ sở phù hợp với các chứng cứ tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ. Kháng cáo của Nguyên đơn và lời trình bày của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn là không có căn cứ pháp luật nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Về các quyết định khác của bản án sơ thẩm thì do các đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên được giữ nguyên và đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên Tòa.

Về trình bày của Công ty O đối với khoản tiền 4.006.840.000 đồng theo công văn số 1161/2018/CV-HIPC-KD-TT. Do Bị đơn không có yêu cầu phản tố nên bản án sơ thẩm không giải quyết là có có cơ sở.

[3] Về án phí :

[3.1] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về án phí .

[3.2] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm

[4] Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì kể từ ngày 01/10/2020 cho đến khi thi hành án xong, Công ty Cổ phần Ocòn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng thuê lại đất số 07/HĐTĐ/HIPC.13 ngày 24/12/2013 cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội

Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn - Công ty Cổ phần Khu công nghiệp P. Giữ nguyên bản án sơ thẩm như sau:

1.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Công ty Cổ phần Khu công nghiệp P. Buộc Công ty Cổ phần O phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp P các khoản tiền bao gồm: Tiền phí bảo dưỡng là 874.615.860 đồng (tám trăm bảy mươi bốn triệu sáu trăm mười lăm ngàn tám trăm sáu chục đồng); Tiền phạt chậm thanh toán phí bảo dưỡng là 463.200.693 đồng (bốn trăm sáu mươi ba triệu hai trăm ngàn sáu trăm chín mươi ba đồng); Chi phí khôi phục hiện trạng khu đất là 36.410.000 đồng (ba mươi sáu triệu bốn trăm mười ngàn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn - Công ty Cổ phần Khu công nghiệp P về việc thanh toán tiền thuê đất là 11.058.003.212 đồng (mười một tỷ không trăm năm mươi tám triệu không trăm không ba ngàn hai trăm mười hai đồng) và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê đất 18.859.149.912 (mười tám tỷ tám trăm năm mươi chín triệu một trăm bốn mươi chín ngàn chín trăm mười hai đồng).

3. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày 01/10/2020 cho đến khi thi hành án xong, Công ty Cổ phần Công ty O còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng thuê đất số 07/HĐTĐ/HIPC.13 ngày 24/12/2013 cho đến khi thi hành án xong.

4. Về án phí:

4.1. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp P chịu án phí là 137.917.153 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 67.337.698 đồng theo Biên lai thu số 0007246 ngày 26/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3. Công ty Cổ phần Khu công nghiệp P phải nộp thêm là 70.579.455 đồng (bảy mươi triệu năm trăm bảy mươi chín ngàn bốn trăm năm mươi lăm đồng).

Công ty Cổ phần Công ty O phải chịu án phí là 53.226.797 đồng (năm mươi ba triệu hai trăm hai mươi sáu ngàn bảy trăm chín mươi bảy đồng).

4.2. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp P chịu án phí phúc thẩm là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng số AA/2019/007978 ngày 15/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự. Các bên đương sự thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận 3;
- Chi cục THADS quận 3;
- Các đương sự ;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Hà Thanh Thủy

