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

Bản án số: 22/2025/KDTM-PT
Ngày 28/8/2025
"V/v tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất."

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán:Bà Lê Thị Minh Trang

Bà Nguyễn Thị Trang Thư

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Nguyễn Phương Nhã là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Chúc - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 09/2025/TLPT-KDTM ngày 16 tháng 6 năm 2025 về *"tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 04 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2- Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 416/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 7 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 435/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Công ty CP X.**

Địa chỉ: Số G, đường M, phường A, quận N, nay là phường N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật là bà Trần Dạ T – Tổng giám đốc.

Địa chỉ liên lạc: Số G, đường M, phường A, quận N, nay là phường N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Sỹ B, sinh năm 1996 (có mặt).

Địa chỉ liên lạc: Số A đường T, phường H, quận N, nay là phường T, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: **Công ty TNHH X1.**

Địa chỉ: Lô B KCN T, phường P, quận Ô, nay là phường P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật là ông Trần Như L – Giám đốc Công ty (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Phạm Quốc H**, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: Số C đường số G, Khu phố A, phường B, thành phố T, nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Lô B KCN T, phường P, quận Ô, nay là phường P, thành phố Cần Thơ.

3.2. Ông **Nguyễn Minh K**, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: Số A khu V, phường P, quận Ô, nay là phường P, thành phố Cần Thơ.

3.3. **Ngân hàng N1.**

Địa chỉ chi nhánh tại Cần Thơ: Số H - A N, phường T, quận N, nay là phường N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền là bà Diệp Thị Mỹ T1 – Cán bộ pháp chế Phòng tổng hợp (có mặt).

Địa chỉ liên hệ: Số H - A N, phường T, quận N, nay là phường N, thành phố Cần Thơ.

3.4. **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C** (nay là **Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C)**.

Địa chỉ: Số I C, phường A, quận N, nay là phường C, thành phố Cần Thơ.

* Người kháng cáo: Bị đơn là Công ty X1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn trình bày và yêu cầu tại Đơn khởi kiện ngày 23/10/2023 và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Sỹ B trong quá trình tố tụng:

Ngày 01/10/2018 Công ty Cổ phần X (viết tắt là Công ty X) ký Hợp đồng số 06/HĐ/TLĐ.KCN về việc cho thuê lại đất trong khu công nghiệp T với Công ty TNHH X1 (viết tắt là Công ty X1). Diện tích đất cho thuê lại là 7.280m2 (Diện tích thực tế sẽ được xác định theo Biên bản bàn giao mặt bằng thuê đất); Thời hạn thuê đất là 29 năm, kể từ ngày ký hợp đồng (chấm dứt vào ngày 30/9/2047); Tiền thuê đất được thanh toán hằng năm, trả trước cho thời gian 02 năm đầu tiên với đơn giá

tiền thuê đất là 3,5 USD/m^2/01 năm, phí sử dụng cơ sở hạ tầng là 0,4 USD/m^2/01 năm.

Ngày 26/4/2019, Công ty X đã bàn giao cho phía Công ty X1 tổng diện tích đất là 7.280m^2 tại Lô đất 2.10A5 (Biên bản bàn giao số 06/BB-KCN-KTMT ngày 26/4/2019).

Ngày 05/10/2018, Công ty X phát hành thông báo số 1125/TB-KCN về việc thu tiền thuê đất và phí cơ sở hạ tầng với số tiền 50.069,22 USD.

Ngày 19/11/2018, Công ty X nhận được Công văn số 036/CV-Cty không đề ngày tháng của Công ty X1 với nội dung: Xác nhận số tiền thuê đất và phí cơ sở hạ tầng là 50.069,22 USD và xin gia hạn thời gian trả đến ngày 31/12/2018.

Ngày 13/3/2019, Công ty X phát hành Thông báo số 327/KCN-KD về việc đề nghị Công ty X1 tiếp tục thanh toán phần nợ còn lại với số tiền 21.199,25USD trước ngày 31/3/2019. Nếu hết thời gian trên mà Công ty X1 vẫn chưa thanh toán dứt điểm số nợ trên thì Công ty X sẽ tiến hành thông báo hủy hợp đồng và thu hồi đất theo quy định.

Ngày 05/12/2022, Công ty X phát hành Thông báo số 1559/TB-KCN về việc số tiền thuê lại đất và phí cơ sở hạ tầng của lô đất 2.10A5 thuộc khu Công nghiệp T là 102.686,43 USD (tính đến ngày 30/11/2022). Sau đó, Công ty X1 có Công văn số 22/2022/CV-PTVN ngày 28/12/2022 với nội dung xác nhận số tiền thuê đất và phí cơ sở hạ tầng còn nợ Công ty Hạ tầng là 102.686,43 USD và xin gia hạn thời gian trả chậm nhất trong Quý I của năm 2023.

Ngày 03/01/2023, Công ty X phát Thư mời số 02/TM.KCN mời Công ty X1 đến trao đổi về việc thanh toán công nợ của hợp đồng thuê lại đất.

Tuy nhiên, từ đó đến nay Công ty X1 không thực hiện đúng cam kết trả nợ, tiền thuê đất nhiều năm liền là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của bên thuê tài sản.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, điểm b Khoản 1 Điều 35, điểm b Khoản 1, Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự xác định thẩm quyền và quan hệ tranh chấp phát sinh từ hoạt động của chi nhánh tổ chức sẽ dành quyền cho Công ty X được quyền khởi kiện đến Cơ quan Tòa án nơi đặt chi nhánh của tổ chức đó hoạt động. Công ty X1 thuê đất để mở chi nhánh và tạo lập kho bãi, nhà xưởng để hoạt động kinh doanh tại địa chỉ Lô Đ KCN T, phường P, quận Ô, Tp ..

Do đó, để bảo vệ quyền lợi chính đáng và hợp pháp của mình, Công ty X quyết định khởi kiện và yêu cầu Tòa án Nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ giải quyết các yêu cầu cụ thể sau:

Buộc Công ty CP X1 phải hoàn trả khoản tiền thuê lại đất, phí sử dụng cơ sở hạ tầng đã sử dụng và các khoản lãi phát sinh theo hợp đồng còn nợ đến ngày Toà Án tuyên huỷ Hợp đồng thuê lại đất đối với Hợp đồng thuê lại đất số

06/HĐ/TLĐ.KCN ngày 01/10/2018. Công ty X tạm tính đến hết ngày 03/4/2024 với tổng số tiền là 142.311,30 USD (Theo bảng tính chi tiết đính kèm), tương đương số tiền 3.567.744.291 VNĐ (Bằng chữ: Ba tỷ năm trăm sáu mươi bảy triệu bảy trăm bốn mươi bốn nghìn hai trăm chín mươi mốt đồng) được quy đổi theo tỷ giá niêm yết của Ngân hàng N2 ngày 03/4/2024 (1 USD = 25.070 VNĐ).

Hủy bỏ toàn bộ Hợp đồng thuê lại đất số 06/HĐ/TLĐ.KCN ngày 01/10/2018 giữa Công ty Cổ phần X với Công ty CP X1 về việc cho thuê lại diện tích 7.280 m^2 đất tại Lô Đ KCN T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ do vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất, phí sử dụng cơ sở hạ tầng, lãi quá hạn nộp phát sinh theo hợp đồng đã ký kết.

Buộc Công ty CP X1 phải phá dỡ toàn bộ công trình - nhà xưởng đã xây dựng trên đất & giao trả lại cho Công ty Cổ phần X mặt bằng trống toàn bộ phần đất có diện tích 7.280 m^2 tại Lô đất 2.10A5 KCN T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Buộc Công ty CP X1 phải tiếp tục trả tiền thuê lại đất, tiền phí cơ sở hạ tầng và các khoản lãi phát sinh theo hợp đồng cho đến ngày thực tế bàn giao toàn bộ mặt bằng diện tích 7.280 m^2 tại Lô đất 2.10A5 KCN T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ cho Công ty Cổ phần X.

Buộc Công ty CP X1 phải chịu khoản chi phí thuê luật sư của Công ty Cổ phần X ước tính khoảng 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) theo 02 cấp tòa sơ - phúc thẩm (nếu có).

Đến ngày 16/12/2024, nguyên đơn khởi kiện bổ sung với các yêu cầu cụ thể như sau:

1/ Buộc Công ty TNHH X1 phải hoàn trả khoản tiền thuê lại đất, phí sử dụng cơ sở hạ tầng đã sử dụng và các khoản lãi phát sinh theo hợp đồng còn nợ đến ngày Toà án tuyên huỷ Hợp đồng thuê lại đất số 06/HĐ/TLĐ.KCN ngày 01/10/2018. (Công ty X tạm tính đến hết ngày 30/9/2023 với tổng số tiền là 107.490,29 USD (Theo bảng tính chi tiết đính kèm), tương đương số tiền 2.629.212.493 VNĐ (Bằng chữ: Hai tỷ sáu trăm hai mươi chín triệu hai trăm mười hai ngàn bốn trăm chín mươi ba đồng) được quy đổi theo tỷ giá niêm yết của Ngân hàng N2 ngày 30/9/2023 (1 USD = 24.460 VNĐ).

2/ Hủy bỏ toàn bộ Hợp đồng thuê lại đất số 06/HĐ/TLĐ.KCN ngày 01/10/2018 giữa Công ty Cổ phần X với Công ty TNHH X1 về việc cho thuê lại diện tích 7.280m^2 đất tại Lô Đ KCN T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ do vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất, phí sử dụng cơ sở hạ tầng, lãi quá hạn nộp phát sinh theo hợp đồng đã ký kết.

3/ Buộc Công ty TNHH X1 phải phá dỡ toàn bộ công trình - nhà xưởng đã xây dựng trên đất & giao trả lại cho Công ty Cổ phần X mặt bằng trống toàn bộ phần đất có diện tích 7.280 m^2 tại Lô đất 2.10A5 KCN T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

4/ Buộc Công ty TNHH X1 phải tiếp tục trả tiền thuê lại đất, tiền phí cơ sở hạ tầng và các khoản lãi phát sinh theo hợp đồng cho đến ngày thực tế bàn giao toàn bộ mặt bằng diện tích 7.280 m^2 tại Lô đất 2.10A5 KCN T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ cho Công ty Cổ phần X.

5/ Buộc Công ty TNHH X1 phải chịu khoản chi phí thuê Luật sư của Công ty Cổ phần X ước tính khoảng 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) theo 02 cấp tòa sơ - phúc thẩm (nếu có).

6/ Thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ số CR867327, số vào sổ cấp GCN: CT00479 đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 15, diện tích 7.280m^2, tọa lạc tại Lô Đ KCN T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ do Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố C cấp ngày 30/12/2019 mang tên Công ty TNHH X1.

7/ Đồng thời tuyên rõ trong bản án (quyết định) sơ thẩm về việc "kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015" theo điểm a, khoản 1, điều 13 Nghị Quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán TANDTC.

Tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc buộc Công ty TNHH X1 phải chịu khoản chi phí thuê Luật sư, ước tính khoảng 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng); Yêu cầu bổ sung: Buộc bị đơn phải hoàn trả khoản tiền thuê lại đất, phí sử dụng cơ sở hạ tầng đã sử dụng và các khoản lãi phát sinh theo hợp đồng còn nợ đến ngày Toà án cấp sơ thẩm tuyên huỷ Hợp đồng thuê lại đất đối với Hợp đồng thuê lại đất số 06/HĐ/TLĐ.KCN ngày 01/10/2018, tính đến hết ngày 31/3/2025 với tổng số tiền là 181.966,28 USD, tương đương số tiền 4.687.451.373 VNĐ (Bằng chữ: Bốn tỷ, sáu trăm tám mươi bảy triệu, bốn trăm năm mươi mốt nghìn ba trăm bảy mươi ba đồng) được quy đổi theo tỷ giá niêm yết của Ngân hàng N2 vào ngày 31/3/2025 (1 USD = 25.760 VNĐ).

- Bị đơn là Công ty TNHH X1 có người đại diện hợp pháp là ông Trần Như L trình bày:

Công ty CP X1 (Công ty X1) có ký kết hợp đồng thuê lại đất của công ty CP X (Công ty X) thống nhất có ký hợp đồng thuê lại đất của Công ty X. Công ty X1 còn nợ tiền thuê lại đất tạm tính đến hết ngày 30/9/2023 với tổng số tiền là 107.490,29 USD (Theo bảng tính chi tiết đính kèm), tương đương số tiền

2.629.212.493 VNĐ (Bằng chữ: Hai tỷ sáu trăm hai mươi chín triệu hai trăm mười hai ngàn bốn trăm chín mươi ba đồng) được quy đổi theo tỷ giá niêm yết của Ngân hàng N2 ngày 30/9/2023 (1 USD = 24.460 VNĐ).

Phía bị đơn cam kết trong Quý I (từ tháng 01 đến tháng 3 năm 2024) sẽ thanh toán cho Công ty X 30% số tiền mà bị đơn đã nợ và thanh toán dứt nợ cùng với phần lãi phát sinh do chậm trả còn thiếu trong năm 2024.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Ông Phạm Quốc H có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Thanh N trình bày (giai đoạn sơ thẩm):

Trước đây vào ngày 02/01/2024, giữa ông Phạm Quốc H và ông Trần Như L có làm hợp đồng thuê lại một phần đất trong Chi nhánh Công ty TNHH X1 mà ông L làm giám đốc Công ty X1. Sau đó ông H tiến hành đầu tư thiết bị, máy móc đưa vào hoạt động là tái chế nhựa từ tháng 01/2024 đến nay. Thời gian gần đây Công ty cổ phần X khởi kiện Chi nhánh Công ty TNHH X1 về số tiền thuê đất mà Công ty X1 chưa thanh toán cho Công ty X và yêu cầu huỷ hợp đồng thuê lại đất từ Công ty X với công ty X1.

Do hiện nay thiết bị, máy móc của của ông H lắp đặt và đầu tư rất nhiều trong Công ty P.T nên ông H yêu cầu Toà án nhân dân quận Ô Môn giải quyết như sau:

Yêu cầu Công ty CP X tiếp tục cho ông Phạm Quốc H thuê lại phần diện tích đất mà trước đây Chi nhánh Công ty TNHH X1 đã thuê theo giá quy định chung của Công ty CP X.

+ Ông Nguyễn Minh K trình bày:

Trước đây vào ngày 02/01/2021, giữa ông và ông Trần Như L có làm hợp đồng thuê lại một phần đất trong Công ty Cổ phần X1 mà ông L làm Giám đốc. Sau đó, ông tiến hành đầu tư thiết bị, máy móc và đưa vào hoạt động sản xuất, tái chế nhựa từ đó cho đến nay. Thời gian gần đây, Công ty Cổ phần X khởi kiện Công ty Cổ phần X1 về số tiền thuê đất mà Công ty X1 chưa thanh toán và yêu cầu huỷ hợp đồng thuê lại đất giữa Công ty Hạ tầng với Công ty X1 thì ông không có ý kiến gì. Trường hợp huỷ hợp đồng thì ông yêu cầu được lấy các tài sản máy móc, thiết bị do ông đưa vào hoạt động.

+ Ngân hàng N1 có người đại diện theo ủy quyền là bà Diệp Thị Mỹ Tl trình bày:

Công ty TNHH X1 thực hiện dự án đầu tư xây mới Nhà máy tái chế, sản xuất nhựa Cần Thơ. Để thực hiện dự án, Công ty TNHH X1 đã uỷ quyền chi nhánh Công ty TNHH X1 quan hệ tín dụng với A Chi nhánh C, các bên đã ký các hợp đồng tín dụng như sau:

Hợp đồng tín dụng số 01/042019.27/HĐTD (1890-LAV-201900609) ngày 26/4/2019 và số tiền vay là 28.000.000.000 đồng (Hai mươi tám tỷ đồng) để đầu tư Nhà máy tái chế, sản suất nhựa.

Hợp đồng tín dụng số 1890-LAV-202101279 ngày 10/12/2024 và số tiền vay là 8.000.000.000 đồng để bổ sung vốn kinh doanh.

Tính đến thời điểm hiện tại còn dư nợ gốc của Công ty là 35.859.586.288 đồng. Công ty không trả gốc + lãi đúng phân kỳ theo như hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Trần Như L và bà Phan Đình Mai T2, công trình xây dựng trên đất của Công ty TNHH X1, hệ thống dây chuyền, máy móc, thiết bị của chi nhánh Công ty TNHH X1, Công ty TNHH X1. Toàn bộ tài sản này đã được thế chấp tại A Chi nhánh C II theo các hợp đồng thế chấp:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 01/042019.27.1 ngày 24/5/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 01/042019.27.1/HĐBS1 ngày 15/12/2021 đã được chứng thực tại Văn phòng Công chứng Tân Phú Thành Phố H và đăng ký giao dịch bảo đảm tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận F, thành phố Hồ Chí Minh.

Hợp đồng thế chấp quyền tài sản gắn liền với đất số 01/042019.27.4 ngày 03/02/2020 đã được chứng thực tại Văn phòng C1 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/042019.27.5 ngày 03/02/2020 đã được chứng thực tại Văn phòng C1 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch đảm bảo Thành Phố H.

Hợp đồng thế chấp quyền tài sản gắn liền với đất số 01/042019.27.6 ngày 10/12/2021 đã được chứng thực tại Văn phòng C1 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Tính đến ngày 05/9/2024 chi nhánh Công ty TNHH X1 đã chậm thanh toán gốc, lãi cho Ngân hàng tổng số tiền là: 46.977.610.968 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 35.859.586.288 đồng; Tổng nợ lãi: 11.118.024.680 đồng, cụ thể: Lãi trong hạn: 9.975.309.792 đồng, L1 quá hạn: 1.142.714.888 đồng.

Ngày 28/12/2023 Toà án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1- Cần Thơ) đã thụ lý vụ án kinh doanh thương mại số 66/2023/TLST-KDTM về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn là Ngân hàng N1, Chi nhánh C và bị đơn là Công ty TNHH X1. Đến ngày 19/01/2024 Toà án nhân dân quận Ninh Kiều đã ra Quyết định số 01/2024/QĐST-KDTM về

việc công nhận sự thoả thuận của các đương sự liên quan việc trả nợ vay và xử lý tài sản thế chấp.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 04 tháng 4 năm 2025, Tòa án nhân dân quận Ô Môn (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ), đã quyết định:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc Công ty TNHH X1 phải trả cho Công ty Cổ phần X tổng số tiền 4.687.451.373 đồng (Bốn tỷ, sáu trăm tám mươi bảy triệu, bốn trăm năm mươi mốt nghìn ba trăm bảy mươi ba đồng). Tạm tính đến ngày 31/3/2025.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Hủy bỏ toàn bộ Hợp đồng thuê lại đất số 06/HĐ/TLĐ.KCN ngày 01/10/2018; Công ty TNHH X1 giao trả lại cho Công ty Cổ phần X diện tích 7.280 m2 đất tại Lô Đ KCN T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ theo Bản trích đo địa chính số 182/VPĐKĐĐ ngày 11/6/2024 của Văn phòng đăn ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ số CR867327, số vào sổ cấp GCN: CT00479 đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 15, diện tích 7.280m2, tọa lạc tại Lô Đ KCN T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 30/12/2019 mang Công ty TNHH X1 để cấp lại cho Công ty Cổ phần X.

(Kèm theo bản trích đo địa chính số 182/VPĐKĐĐ ngày 11/6/2024 của Văn phòng đăn ký đất đai – Sở tài nguyên và môi trường thành phố C).

2/ Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn với ông Phạm Quốc H.

Nguyên đơn là Công ty Cổ phần X sẽ cho ông Phạm Quốc H thuê lại phần diện tích đất 7.280m2 đất tại Lô Đ KCN T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ theo đơn giá hiện nay. Công ty Cổ phần X niêm yết và các chi phí cơ sở hạ tầng theo quy định chung tại Khu công nghiệp T II. Thời gian thuê lại quyền sử dụng đất sẽ bắt đầu được tính kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

3/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty TNHH X1 phải chịu khoản chi phí thuê Luật sư của Công ty Cổ phần X ước tính khoảng 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) theo 02 cấp Tòa sơ - phúc thẩm (nếu có).

4/ Tách phần yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải di dời toàn bộ công trình - nhà xưởng đã xây dựng trên Lô đất 2.10A5 KCN T, phường P, quận

Ô, thành phố Cần Thơ giao trả lại đất cho Công ty Cổ phần X thành vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và trích đo:

Bị đơn phải trả cho nguyên đơn 40.956.000 đồng (Bốn mươi triệu, chín trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 112.687.000 đồng (Một trăm mười hai triệu sáu trăm tám mươi bảy nghìn đồng).

Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 45.293.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu, hai trăm chín mươi ba nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0004363 ngày 06/12/2023 và 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) theo Biên lai thu số 0002347 ngày 16/12/2024.

Nguyên đơn phải nộp 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng), chuyển tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002347 ngày 16/12/2024 thành án phí.

Ông Phạm Quốc H được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0002243 ngày 22/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Ngày 14/4/2025, bị đơn là Công ty TNHH X1 kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết lại vụ án với các yêu cầu như sau:

Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Ô Môn.

Yêu cầu Công ty Cổ phần X tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê lại đất số 06/HĐ/TLĐ.KCN ngày 01/10/2018 với bị đơn là Công ty TNHH X1 để bị đơn đủ điều kiện cấp phép nhập phế liệu làm nguyên liệu sản xuất.

Không chấp nhận yêu cầu xin thuê lại mặt bằng của ông Phạm Quốc H trên mặt bằng mà Công ty X1 đang thuê hợp pháp của Công ty X.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo, còn nguyên đơn (có người đại diện theo ủy quyền) không đồng ý, không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án với bị đơn, thống nhất với nội dung quyết định của án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Hoạt động tố tụng của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Kiểm sát viên phân tích các tình tiết của vụ án, tài liệu chứng cứ được cấp sơ thẩm thu thập xác định Bản án sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 04/4/2025 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ) đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng. Về mặt nội dung đã

đánh giá khách quan, toàn diện các tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án nên yêu cầu kháng cáo của Công ty X1 là chưa có căn cứ để chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Bác kháng cáo Công ty X1.

Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 04/4/2025 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bị đơn là Công ty TNHH X1 (viết tắt là Công ty X1).

[1] Ngày 01/10/2018, giữa Công ty Cổ phần X (viết tắt là Công ty X) với Công ty Cổ phần X1 (viết tắt là Công ty X1) ký kết Hợp đồng thuê lại đất trong Khu công nghiệp T - Cần Thơ số 06/HĐ/TLĐ.KCN.

Theo thỏa thuận, Công ty X cho Công ty X1 thuê lại diện tích đất là **7.280m^2** (diện tích thực tế sẽ được xác định theo Biên bản bàn giao mặt bằng thuê đất); Thời hạn thuê là 29 năm, kể từ ngày ký hợp đồng (hết thời hạn thuê vào ngày 30/9/2047); Tiền thuê đất thanh toán hằng năm, trả trước cho thời gian 02 năm đầu tiên với đơn giá là **3,5 USD/m^2/01 năm**; tiền phí sử dụng cơ sở hạ tầng là **0,4 USD/m^2/01 năm** và được thanh toán hàng năm. Ngoài ra, các bên còn có thỏa thuận về việc nếu bên thuê không thanh toán đúng hạn thì phải chịu tiền lãi, bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn.

Quá trình thực hiện, bên thuê đã nhận đất sử dụng nhưng không thanh toán đầy đủ tiền thuê đất và phí sử dụng cơ sở hạ tầng. Nguyên đơn nhiều lần phát thông báo yêu cầu bị đơn thanh toán nhưng bị đơn chỉ cam kết, hứa hẹn mà không thực hiện. Tính đến thời điểm cấp sơ thẩm giải quyết vụ án (ngày 31/3/2025) thì bị đơn còn nợ tiền thuê đất và phí sử dụng cơ sở hạ tầng là 181.966,28 USD, quy ra tỷ giá bằng đồng Việt Nam là 4.687.451.373 đồng.

Bị đơn thống nhất về số tiền còn nợ nguyên đơn như nêu trên. Lý do bị đơn kháng cáo cũng chỉ xin gia hạn thời hạn thanh toán, nhưng việc xin gia hạn này đã nhiều lần nhưng không thực hiện.

[2] Nhận thấy, việc bị đơn không thanh toán tiền thuê lại đất và phí sử dụng cơ sở hạ tầng theo thỏa thuận là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng. Đây là căn cứ để bên cho thuê lại đất đơn phương yêu cầu hủy bỏ hợp đồng để chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê trước thời hạn. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng thuê lại đất số 06/HĐ/TLĐ.KCN ngày 01/10/2018 được ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn, buộc bị đơn thanh toán các khoản nợ tiền thuê lại đất và phí sử dụng cơ sở hạ tầng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Nội dung đơn kháng cáo của bị đơn cho rằng, ông Phạm Quốc H là đối tác kinh doanh của bị đơn và có thỏa thuận vào đầu năm 2024, ông H đầu tư máy móc, thiết bị và quản lý sản xuất để Công ty X1 được cấp phép nhập khẩu nguyên liệu nhựa. Tuy nhiên, ông H đầu tư không đủ máy móc, thiết bị hoặc các máy móc mà ông H cung cấp đã cũ kỹ, lạc hậu, không đạt tiêu chuẩn theo quy định của Bộ T3 nên ảnh hưởng việc sản xuất kinh doanh của nhà máy. Công ty X1 không có lợi nhuận để kịp thời thanh toán tiền thuê mặt bằng cho Công ty X. Các vấn đề mà bị đơn nêu ra, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 02/01/2024, giữa Công ty TNHH X1 (do ông Trần Như L làm đại diện) với Công ty Cổ phần V (viết tắt là Công ty V, do ông Phạm Quốc H làm đại diện) ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHDTKDPT.VCC, các bên thỏa thuận hợp tác cùng góp vốn, máy móc, thiết bị, quyền sử dụng đất, nhà xưởng… để sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên, việc bị đơn hợp tác làm ăn với Công ty V là việc riêng của hai bên và không liên quan đến khoản nợ tiền thuê lại đất và phí sử dụng cơ sở hạ tầng trước đó (theo hợp đồng thuê lại đất được xác lập giữa nguyên đơn và bị đơn). Mặt khác, các khoản nợ của Công ty X1 đối với Công ty X cũng đã phát sinh từ khi bị đơn thuê lại đất vào tháng 10/2018 đến trước thời điểm bị đơn ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty V vào tháng 01/2024. Do đó, những lý do mà bị đơn nêu ra để yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thuê lại đất với nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận, trừ trường hợp được nguyên đơn đồng ý.

[4] Do bị đơn không thực hiện nghĩa vụ của bên thuê lại đất theo cam kết thỏa thuận, dẫn đến bên cho thuê yêu cầu hủy bỏ hợp đồng, chấm dứt thời gian thuê trước thời hạn. Khi hợp đồng thuê lại đất được ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn bị hủy bỏ thì việc nguyên đơn cho bên nào thuê lại đất là quyền của chủ sử dụng đất. Bị đơn kháng cáo yêu cầu nguyên đơn không được phép cho ông H (làm đại diện Công ty V) thuê lại đất là không có căn cứ để chấp nhận.

[5] Về tài sản gắn liền với đất cho thuê:

Công ty X1 thế chấp cho Ngân hàng N1 – Chi nhánh C2 tài sản gắn liền với đất thuê, hệ thống dây chuyền, máy móc, thiết bị, hệ thống quan trắc tự động khí thải để vay vốn. Các tài sản thế chấp này đã được giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2024/QĐST-KDTM ngày 19 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ) đã có hiệu lực pháp luật. Do đó, khi phát sinh tranh chấp hợp đồng thuê lại đất được ký kết giữa Công ty X với Công ty X1 thì không giải quyết lại đối với phần tài sản gắn liền với đất.

[6] Từ những phần tích nêu trên nhận thấy, cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ, đưa ra quyết định giải quyết phù hợp, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ nào mới có thể làm thay đổi nội dung, bản chất của vụ án nên không

được chấp nhận. Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phúc thẩm tại phiên tòa về việc không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là phù hợp.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận nên phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là Công ty TNHH X1.

2/. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 04 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ).

3/. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty TNHH X1 phải chịu số tiền 2.000.000đ (hai triệu đồng), khấu trừ 3.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà Công ty X1 nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002401 ngày 14/4/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ, nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 2 – Cần Thơ. Bị đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí còn thừa là 1.000.000đ (một triệu đồng).

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

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 các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND khu vực 2-Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 2-Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Võ Bảo Anh