

Bản án số: **03/2018/KDTM-ST**
Ngày 05 tháng 06 năm 2018
Về việc: “Tranh chấp hợp đồng
cho thuê đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN LIÊN CHIỀU, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Phạm Thị Thanh Thủy**.

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **Ngô Văn Sỹ**.

2. Ông **Nguyễn Công Chi**.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Phạm Thái Trâm Anh** - Thư ký Tòa án nhân Dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu tham gia phiên tòa:*
Ông **Võ Quang Tiến** - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ thụ lý số 03/2018/TLST- KDTM ngày 29 tháng 01 năm 2018 về “Tranh chấp hợp đồng cho thuê đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2018/QĐXXST- KDTM ngày 27 tháng 04 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2018/QĐST- KDTM ngày 18 tháng 05 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Phát triển và Khai thác hạ tầng KCN Đ.

Địa chỉ: Số 58 Nguyễn Chí Th, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đinh H – Chức vụ: Giám đốc Công ty Phát triển và Khai thác hạ tầng KCN Đ.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thu H – Chức vụ: Phó Giám đốc Công ty Phát triển và Khai thác hạ tầng KCN Đ (Theo giấy ủy quyền số 135/GUQ-CTY ngày 15.11.2017). (Có mặt)

2. Bị đơn: Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lắp máy M.

Địa chỉ: Đường số 03, Khu công nghiệp H, phường H, quận L, TP. Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật ông Lê Bá H – Chức vụ: Giám đốc. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bà Trần Thu Hương là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Công ty Phát triển và Khai thác hạ tầng KCN Đ (gọi tắt là Daiz) là đơn vị sự nghiệp công lập, được UBND thành phố thành lập theo Quyết định số 107/2000/QĐ-UB ngày 29/9/2000 nhằm giúp Ban Quản lý các Khu công nghiệp và Chế xuất Đà Nẵng quản lý và thực hiện dự án đầu tư Khu công nghiệp; Daiz được Thủ tướng Chính phủ giao làm chủ đầu tư KCN Hòa Kh theo Quyết định số 1263/QĐ-TTg ngày 15/12/2000, Daiz có nhiệm vụ ký kết hợp đồng cho thuê lại đất với các Doanh nghiệp và thu tiền nộp vào Ngân sách thành phố.

Daiz đã ký kết hợp đồng thuê lại đất với Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lắp máy M tại KCN Hòa Kh với tổng diện tích 43.742,6m², gồm 03 hợp đồng thuê lại đất cụ thể như sau:

-Hợp đồng thuê lại đất số 30/HĐTLĐ ngày 26/8/2002, diện tích: 12.054m² tại đường số 10 KCN Hòa Kh. Diện tích được điều chỉnh lại là: 12.121,5 m² và thời hạn thuê lại đất được điều chỉnh từ ngày 27/8/2002 đến ngày 12/12/2046 (điều chỉnh tại Phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ-HK ngày 04/12/2013)

-Hợp đồng thuê lại đất số 03/2007/HĐTLĐ ngày 12/7/2007, diện tích: 19.950m² tại đường số 3 KCN Hòa Kh, thời hạn thuê lại đất được điều chỉnh từ ngày 09/7/2007 đến ngày 12/12/2046 (điều chỉnh tại phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-HK ngày 04/6/2014)

-Hợp đồng thuê lại đất số 05/2014/HĐTLĐ-HK ngày 04/6/2014, diện tích: 11.671,1m² tại đường số 10 KCN Hòa Kh với thời hạn thuê lại đất từ ngày 28/5/2014 đến ngày 12/12/2046.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, các bên tham gia phải chịu sự điều chỉnh về mặt nội dung cũng như chính sách của UBND thành phố Đà Nẵng. Hợp đồng thuê lại đất, phụ lục hợp đồng đã ký và các điều chỉnh của UBND thành phố Đà Nẵng có những nội dung cơ bản như sau:

**** Về tiền thuê lại đất và sử dụng hạ tầng:***

-Đối với Hợp đồng thuê lại đất số 30/HĐTLĐ 26/8/2002, Diện tích được điều chỉnh như sau:

Từ ngày 27/8/2002 đến ngày 05/11/2012: Diện tích 12.054 m²

Từ ngày 06/11/2012 đến ngày 12/12/2046: Diện tích 12.121,5 m²

+ Tiền thuê lại đất tính từ 27/8/2002, doanh nghiệp được miễn tiền thuê lại đất đến ngày 01/01/2015 (Quyết định số 4717/QĐ-UBND ngày 30/6/2015 của UBND thành phố Đà Nẵng v/v phê duyệt kết quả rà soát và kết thúc ưu đãi đầu tư đối với dự án có ưu đãi vượt khung tại KCN Hòa Kh, TP Đà Nẵng và phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐ-HK ngày 23/7/2015). Từ ngày 01/01/2015 Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lắp máy M phải nộp tiền thuê lại đất với đơn giá như sau:

Từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/01/2017: 12.600 đồng/m²/năm (áp dụng theo Quyết định số 799/QĐ-UBND ngày 20/01/2012 của UBND thành phố Đà Nẵng).

Từ ngày 01/02/2017: 23.000đồng/m²/năm (áp dụng theo Quyết định số 272/QĐ-UBND ngày 14/01/2016 của UBND thành phố Đà Nẵng).

+ Tiền sử dụng hạ tầng tính từ ngày 01/10/2006

Từ 01/10/2006 đến hết ngày 31/01/2012: 0,12 USD/m²/năm. (áp dụng theo Quyết định số 88/2006/QĐ-UBND ngày 09/10/2006 của UBND thành phố Đà Nẵng)

Từ ngày 01/02/2012 đến 31/01/2017: 4.200 đồng/m²/năm (áp dụng theo Quyết định số 799/QĐ-UBND ngày 20/01/2012 của UBND thành phố Đà Nẵng).

Từ ngày 01/02/2017: 8.000đồng/m²/năm (áp dụng theo Quyết định số 272/QĐ-UBND ngày 14/01/2016 của UBND thành phố Đà Nẵng)

(Khoản 2.2 Điều 2, Hợp đồng thuê lại đất số 30/HĐTLĐ 26/8/2002: ...trong quá trình thực hiện hợp đồng sẽ chịu sự điều chỉnh giá theo Quyết định của cấp có thẩm quyền)

- Đối với Hợp đồng thuê lại đất số 03/2007/HĐTLĐ ngày 12/7/2007, diện tích 19.950m²

+Tiền thuê lại đất thanh toán theo phương thức trả 10 năm một lần từ ngày 09/7/2007-08/7/2017.

Từ ngày 09/7/2007-08/7/2017: 0.55USD/m²/năm (áp dụng theo Quyết định số 88/2006/QĐ-UBND ngày 09/10/2006 của UBND thành phố Đà Nẵng)

Phương thức thanh toán tiền thuê lại đất: Trả 10 năm một lần (trả trong vòng 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, 10 năm đầu tiên được tính giảm 03 năm và 09 tháng xây dựng cơ bản tạm tính theo Giấy chứng nhận đầu tư số 3222100020 ngày 06/7/2007 của Ban Quản lý các KCN và Chế xuất Đà Nẵng cấp)

Thời gian miễn tiền thuê lại đất được điều chỉnh: Miễn từ 09/7/2007 đến ngày 31/01/2011 (theo QĐ số 10842/QĐ-UBND ngày 26/12/2012 của UBND thành phố và Phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐ-HK ngày 04/6/2014)

Từ ngày 09/7/2017, chuyển sang phương thức trả từng năm, theo đơn giá 23.000đ/m²/năm (áp dụng theo Quyết định số 272/QĐ-UBND ngày 14/01/2016 của UBND thành phố Đà Nẵng)

+Tiền sử dụng hạ tầng tính từ ngày 09/7/2007

Từ ngày 09/7/2007 đến ngày 31/01/2012: 0,2USD/m²/năm (áp dụng theo Quyết định số 88/2006/QĐ-UBND ngày 09/10/2006 của UBND thành phố Đà Nẵng)

Từ ngày 01/02/2012 đến ngày 31/01/2017: 4.200 đồng/m²/năm (áp dụng theo Quyết định số 799/QĐ-UBND ngày 20/01/2012 của UBND thành phố Đà Nẵng)

Từ ngày 01/02/2017: 8.000đồng/m²/năm (áp dụng theo Quyết định số 272/QĐ-UBND ngày 14/01/2016 của UBND thành phố Đà Nẵng)

(Khoản 2.1 Điều 2, Hợp đồng thuê lại đất số 03/2007/HĐTLĐ ngày 12/7/2007: Tiền thuê lại đất được giữ ổn định đến hết thời hạn đã nộp tiền thuê đất trước đó, các đợt còn lại chịu sự điều chỉnh giá theo Quyết định của cấp có thẩm quyền; Điểm 2.2.1 Khoản 2.2 Điều 2 tiền sử dụng hạ tầng...trong quá trình thực hiện hợp đồng sẽ chịu sự điều chỉnh giá theo Quyết định của cấp có thẩm quyền)

Đối với Hợp đồng thuê lại đất số 05/2014/HĐTLĐ-HK ngày 04/6/2014, diện tích 11.671,1m²

+ Tiền thuê lại đất tính từ 28/5/2014

Từ ngày 28/5/2014 đến ngày 31/01/2017: 12.600đồng/m²/năm (áp dụng theo Quyết định số 799/QĐ-UBND ngày 20/01/2012 của UBND thành phố Đà Nẵng)

Từ ngày 01/02/2017: 23.000đồng/m²/năm (áp dụng theo Quyết định số 272/QĐ-UBND ngày 14/01/2016 của UBND thành phố Đà Nẵng)

+ Tiền sử dụng hạ tầng tính từ ngày 28/5/2015 (doanh nghiệp được miễn 01 năm trong thời gian xây dựng cơ bản).

Từ ngày 28/5/2015 đến hết ngày 31/01/2017: 4.200đồng/m²/năm (áp dụng theo Quyết định số 799/QĐ-UBND ngày 20/01/2012 của UBND thành phố Đà Nẵng)

Từ ngày 01/02/2017: 8.000 đồng/m²/năm (áp dụng theo Quyết định số 272/QĐ-UBND ngày 14/01/2016 của UBND thành phố Đà Nẵng)

- Về tiền chậm nộp: Thực hiện theo Thông báo số 233/TB-VP ngày 30/8/2012 của Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng về ý kiến kết luận của Phó Chủ tịch UBND thành phố Phùng Tấn V tại buổi làm việc với Ban Quản lý các KCN và Chế xuất Đà Nẵng vào ngày 23/8/2016; Công văn số 5183/CT-QLĐ ngày 26/12/2013 của Cục Thuế thành phố Đà Nẵng v/v tính tiền chậm nộp đối với việc chậm nộp tiền sử dụng đất và theo Hợp đồng, phụ lục hợp đồng đã ký kết.

- Về quy đổi tỷ giá: Thực hiện theo Khoản 3, Thông báo số 151/TB-VP ngày 17/6/2015 của Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng v/v thông báo ý kiến kết luận của Phó Chủ tịch UBND thành phố Phùng Tấn V tại buổi xử lý vướng mắc liên quan đến tiền chậm nộp tiền thuê lại đất và sử dụng hạ tầng và doanh nghiệp có sẵn tại KCN Hoà Kh và KCN Dịch vụ Thủy sản Đ.

Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lắp máy M đã vi phạm hợp đồng, không trả tiền thuê lại đất, tiền sử dụng hạ tầng, tiền chậm nộp. Vì vậy Công ty Phát triển và Khai thác hạ tầng KCN Đ có đủ cơ sở để khởi kiện yêu cầu Tòa án đòi nợ tiền thuê lại đất, sử dụng hạ tầng và tiền chậm nộp.

Căn cứ thỏa thuận tại Điều 6 Hợp đồng thuê lại đất số 30/HĐTLĐ ngày 26/8/2002; số 03/2007/HĐTLĐ ngày 12/7/2007 và số 05/2014/HĐTLĐ-HK ngày 04/6/2014: (... Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lắp máy M không thực hiện đầy đủ các điều khoản theo hợp đồng..., Daiz khởi kiện ra Tòa để giải quyết), Daiz có quyền khởi kiện Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lắp máy M để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp trên.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Công ty Phát triển và Khai thác hạ tầng KCN Đ (Daiz) yêu cầu Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng giải quyết những vấn đề sau đây đối với Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lắp máy M:

-Buộc Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lắp máy M phải trả số tiền (03 hợp đồng) tính đến ngày 05/6/2018 là: 3.720.037.964 đồng (*Bằng chữ: ba tỷ bảy trăm hai mươi triệu không trăm ba bảy ngàn chín trăm sáu mươi bốn đồng*). Trong đó:

+ Nợ gốc (tính đến 31/12/2017): 2.029.923.985 đồng (tiền thuê lại đất: 1.346.284.403 đồng; tiền sử dụng hạ tầng: 683.639.582 đồng).

+ Tiền chậm nộp (tạm tính đến ngày 05/06/2018): 1.690.113.979 đồng (chậm nộp tiền thuê lại đất: 1.527.182.483 đồng; chậm nộp tiền sử dụng hạ tầng: 162.931.496 đồng).

(Hợp đồng số 30/HĐTLĐ ngày 26/8/2002, diện tích 12.121,5 m²: nợ 938.361.502 đồng; Hợp đồng số 03/2007/HĐTLĐ ngày 12/7/2007, diện tích 19.950 m²: nợ 1.914.163.955 đồng và Hợp đồng số 05/2014/HĐTLĐ-HK ngày 04/6/2014, diện tích 11.671,1 m²: nợ 867.512.505 đồng)

Công ty Phát triển và Khai thác hạ tầng KCN Đ (Daiz) không đồng ý cho Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lắp máy M được giãn thời gian nộp tiền thuê lại đất, tiền sử dụng hạ tầng và miễn giảm tiền chậm nộp với lý do Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lắp máy M đã được UBND thành phố hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi trong việc thanh toán các khoản nợ nhưng Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lắp máy M đã không thực hiện tại thông báo số 151/TB-VP ngày

17.6.2015 của Văn phòng UBND thành phố và UBND thành phố đã ban hành văn bản số 3924/VP –KT2 ngày 13.01.2016, theo đó UBND thành phố không xem xét cho Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lắp máy M được giãn thời gian nộp tiền thuê lại đất và sử dụng hạ tầng.

**** Quá trình tham gia tố tụng, ông Mai Tiến D là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bị đơn trình bày:***

Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lắp máy M và Công ty Phát triển và Khai thác hạ tầng KCN Đ (Daiz) đã ký kết hợp đồng thuê lại đất tại KCN Hòa Kh với tổng diện tích 43.742,6m², gồm 03 hợp đồng thuê lại đất cụ thể như sau:

- Hợp đồng thuê lại đất số 30/HĐTLĐ ngày 26/8/2002, diện tích: 12.054m² tại đường số 10 KCN Hòa Kh. Diện tích được điều chỉnh lại là: 12.121,5 m² và thời hạn thuê lại đất được điều chỉnh từ ngày 27/8/2002 đến ngày 12/12/2046 (điều chỉnh tại Phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ-HK ngày 04/12/2013)

- Hợp đồng thuê lại đất số 03/2007/HĐTLĐ ngày 12/7/2007, diện tích: 19.950m² tại đường số 3 KCN Hòa Kh, thời hạn thuê lại đất được điều chỉnh từ ngày 09/7/2007 đến ngày 12/12/2046 (điều chỉnh tại phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-HK ngày 04/6/2014)

- Hợp đồng thuê lại đất số 05/2014/HĐTLĐ-HK ngày 04/6/2014, diện tích: 11.671,1m² tại đường số 10 KCN Hòa Kh với thời hạn thuê lại đất từ ngày 28/5/2014 đến ngày 12/12/2046.

Tính đến ngày 13/3/2018, Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lắp máy M còn nợ Công ty Phát triển và Khai thác hạ tầng KCN Đ số tiền là: 3.668.883.879 đồng (*Bằng chữ: ba tỷ sáu trăm sáu mươi tám triệu tám trăm tám mươi ba ngàn tám trăm bảy mươi chín đồng*). Trong đó:

+ Nợ gốc (tính đến 31/12/2017): 2.029.923.985 đồng (tiền thuê lại đất: 1.346.284.403 đồng; tiền sử dụng hạ tầng: 683.639.582 đồng).

+ Tiền chậm nộp (tạm tính đến ngày 13/3/2018): 1.638.959.894 đồng (chậm nộp tiền thuê lại đất: 1.493.256.116 đồng; chậm nộp tiền sử dụng hạ tầng: 145.703.778 đồng).

Tuy nhiên do điều kiện kinh doanh sản xuất của Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lắp máy M từ năm 2014 đến 2017 đang gặp khó khăn, trong khi đó phải đầu tư xây dựng lắp đặt thiết bị dây chuyền công nghệ nhà máy Đức luyện kim nên tài chính của công ty gặp nhiều khó khăn dẫn đến việc giải quyết công nợ thuê đất và hạ tầng của Daiz bị chậm trễ. Để xử lý công nợ này Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lắp máy M xin Daiz trả dần bắt đầu từ năm 2018 và được thống nhất bằng văn bản.

**** Ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa:***

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng pháp luật tố tụng.

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ các Điều 703, 709, 714 Bộ luật dân sự 2005 đề nghị Hội đồng xét xử chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lắp máy M phải thanh toán số tiền tính đến ngày 05/6/2018 là: 3.720.037.964 đồng (*Bằng chữ: ba tỷ bảy trăm hai mươi triệu không trăm ba bảy ngàn chín trăm sáu mươi bốn đồng*). Trong đó:

+ Nợ gốc (tính đến 31/12/2017): 2.029.923.985 đồng (tiền thuê lại đất: 1.346.284.403 đồng; tiền sử dụng hạ tầng: 683.639.582 đồng).

+ Tiền chậm nộp (tạm tính đến ngày 05/06/2018): 1.690.113.979 đồng (chậm nộp tiền thuê lại đất: 1.527.182.483 đồng; chậm nộp tiền sử dụng hạ tầng: 162.931.496 đồng).

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết: “Tranh chấp hợp đồng cho thuê đất” giữa Công ty Phát triển và Khai thác hạ tầng KCN Đ (sau đây gọi tắt là Công ty Daiz) và Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lắp máy M (sau đây gọi tắt là Công ty Lắp máy M) thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định tại các Điều 208; 209; 210; 211 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, đương sự không xuất trình thêm chứng cứ mới.

Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, bị đơn Công ty Lắp máy M (người đại diện theo pháp luật ông Lê Bá H – Chức vụ: Giám đốc) vắng mặt tại phiên tòa không có lý do mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Tại phiên tòa, Công ty Lắp máy M vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của Công ty Daiz và Công ty Lắp máy M đều xác nhận giữa hai bên có ký kết 03 hợp đồng thuê lại đất cụ thể như sau:

- Hợp đồng thuê lại đất số 30/HĐTLĐ ngày 26/8/2002, diện tích: 12.054m² tại đường số 10 KCN Hòa Kh. Diện tích được điều chỉnh lại là: 12.121,5 m² và thời hạn thuê lại đất được điều chỉnh từ ngày 27/8/2002 đến ngày 12/12/2046 (điều chỉnh tại Phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ-HK ngày 04/12/2013)

- Hợp đồng thuê lại đất số 03/2007/HĐTLĐ ngày 12/7/2007, diện tích: 19.950m² tại đường số 3 KCN Hòa Kh, thời hạn thuê lại đất được điều chỉnh từ ngày 09/7/2007 đến ngày 12/12/2046 (điều chỉnh tại phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-HK ngày 04/6/2014)

- Hợp đồng thuê lại đất số 05/2014/HĐTLĐ-HK ngày 04/6/2014, diện tích: 11.671,1m² tại đường số 10 KCN Hòa Kh với thời hạn thuê lại đất từ ngày 28/5/2014 đến ngày 12/12/2046.

Ngoài ra, đại diện theo ủy quyền Công ty Lắp máy M cũng xác nhận tính đến ngày 13/3/2018, Công ty Lắp máy M còn nợ Công ty Daiz số tiền là: 3.668.883.879 đồng (*Bằng chữ: ba tỷ sáu trăm sáu mươi tám triệu tám trăm tám mươi ba ngàn tám trăm bảy mươi chín đồng*). Trong đó:

- + Nợ gốc (tính đến 31/12/2017): 2.029.923.985 đồng (tiền thuê lại đất: 1.346.284.403 đồng; tiền sử dụng hạ tầng: 683.639.582 đồng).

- + Tiền chậm nộp (tạm tính đến ngày 13/3/2018): 1.638.959.894 đồng (chậm nộp tiền thuê lại đất: 1.493.256.116 đồng; chậm nộp tiền sử dụng hạ tầng: 145.703.778 đồng).

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Công ty Daiz khẳng định trong thời gian thuê lại đất tại KCN Hòa Kh, thành phố Đà Nẵng, Công ty Lắp máy M đã vi phạm các hợp đồng đã ký kết, không trả tiền thuê lại đất, tiền sử dụng hạ tầng, tiền chậm nộp. Vì vậy Công ty Daiz yêu cầu Tòa án buộc Công ty Lắp máy M phải thanh toán tiền thuê lại đất, tiền sử dụng hạ tầng và tiền chậm nộp là 3.720.037.964 đồng (*Bằng chữ: ba tỷ bảy trăm hai mươi triệu không trăm ba bảy ngàn chín trăm sáu mươi bốn đồng*) để Công ty nộp vào ngân sách Nhà nước. Trong đó:

+ Nợ gốc (tính đến 31/12/2017): 2.029.923.985 đồng (tiền thuê lại đất: 1.346.284.403 đồng; tiền sử dụng hạ tầng: 683.639.582 đồng).

+ Tiền chậm nộp (tính đến ngày 05/06/2018): 1.690.113.979 đồng (chậm nộp tiền thuê lại đất: 1.527.182.483 đồng; chậm nộp tiền sử dụng hạ tầng: 162.931.496 đồng).

(Hợp đồng số 30/HĐTLĐ ngày 26/8/2002, diện tích 12.121,5 m²: nợ 938.361.502 đồng; Hợp đồng số 03/2007/HĐTLĐ ngày 12/7/2007, diện tích 19.950 m²: nợ 1.914.163.955 đồng và Hợp đồng số 05/2014/HĐTLĐ-HK ngày 04/6/2014, diện tích 11.671,1 m²: nợ 867.512.505 đồng).

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của Công ty Daiz thì thấy: Vào ngày 25/10/2017 đại diện Công ty Lắp máy M đã đối chiếu và ký xác nhận công nợ với Công ty Daiz. Theo đó, Công ty Lắp máy M xác nhận nợ Công ty Daiz các khoản tiền sau: Tiền thuê lại đất: 1.346.284.403 đồng; tiền sử dụng hạ tầng: 683.639.582 đồng (tạm tính đến ngày 31/12/2017); Tiền chậm nộp: 1.557.965.927 (tạm tính đến ngày 31/10/2017). Tổng cộng là 3.587.889.912 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, Công ty Lắp máy M cũng xác nhận tính đến ngày 13/03/2018, Công ty Lắp máy M còn nợ Công ty Daiz số tiền là: 3.668.883.879 đồng. Công ty đề nghị Công ty Daiz cho trả dần bắt đầu từ năm 2018 và được thống nhất bằng văn bản vì lý do điều kiện sản xuất, kinh doanh của Công ty từ năm 2014 đến 2017 đang gặp khó khăn, dẫn đến việc giải quyết công nợ thuê đất và hạ tầng bị chậm trễ nhưng không được đại diện theo ủy quyền của Công ty Daiz đồng ý.

Xét Công ty Lắp máy M đã không trả tiền thuê lại đất, tiền sử dụng hạ tầng, tiền chậm nộp cho Công ty Daiz để nộp vào Ngân sách Nhà nước là vi phạm các cam kết tại Hợp đồng thuê lại đất số 30/HĐTLĐ ngày 26/8/2002 (điều chỉnh tại Phụ lục hợp đồng ngày 21/11/2005; số 02/PLHĐ-HK ngày 04/12/2013; số 03/PLHĐ-HK ngày 23/07/2015; số 04/PLHĐ-HK ngày 22/07/2016) nợ 938.361.502 đồng; Hợp đồng thuê lại đất số 03/2007/HĐTLĐ ngày 12/7/2007 (điều chỉnh tại Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-HK ngày 04/06/2014 ; số 02/PLHĐ-HK ngày 22/07/2016) nợ 1.914.163.955 đồng và Hợp đồng thuê lại đất số 05/2014/HĐTLĐ-HK ngày 04/6/2014 (điều chỉnh tại phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-HK ngày 22/7/2016) nợ 867.512.505 đồng nên yêu cầu khởi kiện của Công ty Daiz về việc buộc Công ty Lắp máy M phải trả cho Công ty số tiền đối với cả 03 hợp đồng là:

+ Nợ gốc (tính đến 31/12/2017): 2.029.923.985 đồng (tiền thuê lại đất: 1.346.284.403 đồng; tiền sử dụng hạ tầng: 683.639.582 đồng).

+ Tiền chậm nộp (tính đến ngày 05/06/2018): 1.690.113.979 đồng (chậm nộp tiền thuê lại đất: 1.527.182.483 đồng; chậm nộp tiền sử dụng hạ tầng: 162.931.496 đồng).

Tổng cộng: **3.720.037.964 đồng** (*Ba tỷ bảy trăm hai mươi triệu không trăm ba bảy ngàn chín trăm sáu mươi bốn đồng*) là có căn cứ và phù hợp với các Điều 703, 709, 714 Bộ luật dân sự năm 2005 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì: Công ty Lắp máy M phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 72.000.000 đồng + (1.720.037.964 đồng x 2%) = 106.400.759 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều 703, 709, 714 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Phát triển và Khai thác hạ tầng KCN Đ (Daiz) đối với Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lắp máy M.

Xử:

1. Buộc Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lắp máy M phải trả cho Công ty Phát triển và Khai thác hạ tầng KCN Đ (Daiz) số tiền **3.720.037.964 đồng** (*Ba tỷ bảy trăm hai mươi triệu không trăm ba bảy ngàn chín trăm sáu mươi bốn đồng*). Trong đó:

+ Nợ gốc (tính đến 31/12/2017): 2.029.923.985 đồng (tiền thuê lại đất: 1.346.284.403 đồng; tiền sử dụng hạ tầng: 683.639.582 đồng).

+ Tiền chậm nộp (tính đến ngày 05/06/2018): 1.690.113.979 đồng (chậm nộp tiền thuê lại đất: 1.527.182.483 đồng; chậm nộp tiền sử dụng hạ tầng: 162.931.496 đồng).

2. Về án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lắp máy M phải chịu: **106.400.759 đồng** (*Một trăm lẻ sáu triệu bốn trăm ngàn bảy trăm năm mươi chín đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm nguyên đơn, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, ngày 05.06.2018.

Riêng bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

4. 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 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện Kiểm sát ND quận Liên Chiểu;
- Chi cục THADS quận Liên Chiểu;
- Hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Thanh Thủy