

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 133 /2024/KDTM-PT

Ngày: 31 tháng 5 năm 2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê cơ
sở hạ tầng và phí quản lý khu công
nghiệp

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Mai

Các Thẩm phán: Bà Lê Thúy Linh

Bà Tôn Thị Xuân Thủy

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hồng Hòa - Thư ký Tòa án nhân dân TP Hà Nội

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Thị Huyền Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 67/2024/TLPT-KDTM ngày 02/02/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng và phí quản lý khu công nghiệp”. Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2023/KDTM-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 227/2024/QĐXXPT-KDTM ngày 19/4/2024; Quyết định hoãn phiên tòa giữa:

Nguyên đơn: Công ty TNHH Đ.

Địa chỉ: KCN Q, thị trấn Q, huyện M, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Khắc S - Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị N, bà Đỗ Thị Thanh N1, ông Trần Việt D.

Địa chỉ: Tầng B tòa nhà T, E N, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội

Bị đơn: Công ty Cổ phần L1.

Địa chỉ: Số H đường T, phường X, quận B, TP Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Tiến T - Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Công ty L2.

Địa chỉ: Tầng D tòa nhà H, số A T, quận Đ, TP Hà Nội.

Người đại diện theo chỉ định: Ông Lê Đình V, bà Nguyễn Thị Phương N2

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH C. Địa chỉ: Nhà B phố H, phường P, quận H, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Kim L - Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thanh T1

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Khu công nghiệp (KCN) Q được thành lập theo quyết định số 3317/QĐ-UB ngày 4/9/2003 của UBND tỉnh V và giao Công ty Đ làm chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp (KCN) Q. Ngày 22/10/2004, UBND tỉnh V ban hành Quyết định 3742/2004/QĐ-UB thay thế Quyết định 3317 với nội dung chi tiết hơn và vẫn giữ nguyên chủ đầu tư là Công ty Đ. Sau khi xem xét toàn bộ dự án đầu tư, ngày 05/11/2004 Chủ tịch UBND tỉnh V đã ban hành Quyết định 3937/QĐ-CT, quy định mức giá thuê cơ sở hạ tầng (CSHT), áp dụng cho tất cả các doanh nghiệp đã được UBND tỉnh V cho thuê đất tại KCN Q.

1. Hợp đồng thuê CSHT: Ngày 18/9/2009, Công ty Đ và Công ty L1 3 ký kết Hợp đồng thuê CSHT số 36/HĐ-NĐ (Hợp đồng 36), theo đó Công ty Đ cho Công ty L1 3 thuê CSHT gồm hệ thống đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, cây xanh, trong KCN Q, để Công ty L1 3 sử dụng cho việc thực hiện dự án đầu tư trên diện tích 41.850 m² tại Lô B KCN Q. Nội dung cơ bản của Hợp đồng số 36 như sau:

a. Phí sử dụng CSHT: Theo điểm a khoản 4.1 Điều 4: Tổng số tiền phí sử dụng CSHT là 418.500 USD (chưa gồm thuế VAT), tương đương 460.350 USD (đã gồm thuế VAT). Công ty L1 3 thanh toán bằng đồng Việt Nam theo tỷ giá do Ngân hàng N3 công bố tại thời điểm thanh toán.

b. Phương thức thanh toán phí sử dụng CSHT: Theo điểm b khoản 4.1 Điều 4: Phương thức thanh toán là:

- Từ ngày 20/09/2009 đến ngày 01/10/2009, Công ty Đ phát hành hóa đơn VAT bằng 20% giá trị Hợp đồng tương đương 92.070 USD, Công ty L1 3 thanh toán theo hóa đơn này.

- Số tiền 80% còn lại tương đương 368.280 USD (có VAT), Công ty L1 3 sẽ thanh toán cho Công ty Đ như sau:

+ Quý I/2010 (chậm nhất đến ngày 31/3/2010), thanh toán 73.656 USD và lãi chậm trả của số tiền 334.800 USD kể từ ngày 17/9/2009 đến ngày 31/3/2010.

+ Quý I (chậm nhất đến ngày 31/3/2011), thanh toán 73.656 USD và lãi chậm trả của số tiền 267.840 USD kể từ ngày 01/4/2010 đến ngày 31/3/2011.

+ Quý II (chậm nhất đến ngày 31/3/2012), thanh toán 73.656 USD và lãi chậm trả của số tiền 200.880 USD kể từ ngày 01/4/2011 đến ngày 31/3/2012.

+ **Quý I2** (chậm nhất đến ngày 31/3/2013), thanh toán 73.656 USD và lãi chậm trả của số tiền 133.920 USD kể từ ngày 01/4/2012 đến ngày 31/3/2013.

+ **Quý I3** (chậm nhất đến ngày 31/3/2014), thanh toán 73.656 USD và lãi chậm trả của số tiền 66.960 USD kể từ ngày 01/4/2013 đến ngày 31/3/2014.

c. Lãi chậm trả phí CSHT: Khoản 4.4 Điều 4. Lãi suất trong hạn bằng lãi suất cơ bản **Ngân hàng N3** công bố (VNĐ) tại thời điểm phát sinh khoản tiền phải thanh toán. Lãi suất chậm thanh toán bằng 150% lãi suất trong hạn kể từ thời điểm chậm thanh toán.

2. Hợp đồng phí quản lý KCN: Ngày 18/9/2009, **Công ty Đ** và **Công ty L1** ký Hợp đồng quản lý số 37/HĐ-NĐ (Hợp đồng số 37). Ngày 24/6/2010, **Công ty Đ** và **Công ty L1** ký Phụ lục số 01 (Phụ lục 01). Ngày 31/12/2014, **Công ty Đ** và **Công ty L1** ký Phụ lục số 02 (Phụ lục 02).

Nội dung cơ bản của Hợp đồng số 37 và Phụ lục 01, 02 kèm theo như sau:

a. Theo khoản 1.1 Điều 1: **Công ty Đ** cung cấp cho **Công ty L1** 3 lực lượng bảo vệ, dọn vệ sinh, bảo đảm an ninh trật tự và vệ sinh môi trường đối với khu vực chung của **KCN Q** để **Công ty L1** 3 sử dụng phục vụ cho việc thực hiện dự án đầu tư trên diện tích 41.850 m² đã được **UBND tỉnh V** phê duyệt.

b. Phí quản lý và phương thức thanh toán: Theo điểm a khoản 4.1.2 Điều 4: Phí quản lý có đơn giá là 0,1USD/m²/năm (chưa gồm thuế VAT) bắt đầu từ ngày 01/01/2008. Từ ngày 01/1/2015, phí quản lý có đơn giá là 4.200VNĐ/m²/ năm (chưa gồm thuế VAT).

Phí quản lý phải được thanh toán hàng năm, vào tháng đầu tiên của năm. Từ 01/01/2015, phí quản lý được thanh toán vào 15 ngày đầu tiên của tháng 01 hàng năm. Phí quản lý được điều chỉnh theo chu kỳ 2 năm một lần, mỗi lần không quá ± 15% giá kỳ trước liền kề.

c. Lãi chậm thanh toán: Khoản 4.3 Điều 4 Hợp đồng. Nếu **Công ty L1** 3 chậm thanh toán phí quản lý hoặc bất kỳ khoản nào khác thì phải chịu lãi suất bằng 150% mức lãi suất tiền vay của **Ngân hàng T3** áp dụng tại thời điểm chậm trả cho toàn bộ số tiền chậm thanh toán.

3. Quá trình thực hiện các Hợp đồng và công nợ giữa hai bên: **Công ty L1** đã sử dụng toàn bộ CSHT và các dịch vụ quản lý do **Công ty Đ** đầu tư, cung cấp trong **KCN Q**. Ngày 16/5/2017, **Công ty Đ** và **Công ty L1** ký Biên bản xác nhận lịch thanh toán có nội dung: Kết quả thực hiện Hợp đồng đến ngày 16/5/2017: **Công ty L1** còn nợ **Công ty Đ** 407.974,01 USD tương đương 9.127.194.551 VNĐ (Biên bản xác nhận).

- Sau khi ký Biên bản xác nhận, **Công ty L1** 3 thanh toán cho **Công ty Đ** số tiền 4.250.000.000đồng (ngày 20/12/2018, thanh toán 250 triệu đồng, ngày 31/01/2019

thanh toán 4 tỷ đồng). Vì vậy, số tiền Công ty L1 3 còn nợ Công ty Đ căn cứ theo Biên bản xác nhận là:

+ T2 còn nợ là: 4.877.194.551 đồng (9.127.194.551đ - 4.250.000.000đ).

+ Tiền lãi tạm tính đến ngày 15/5/2023 (lãi suất 13,5%/năm) là: 1.873.455.877 đồng.

- Công nợ đối với tiền phí quản lý phát sinh từ năm 2018 trở đi: Căn cứ Hợp đồng số 37 và Phụ lục 02, Công ty L1 3 có nghĩa vụ thanh toán phí quản lý cho Công ty Đ trong 15 ngày đầu tiên của tháng 01 hàng năm. Tuy nhiên, kể từ năm 2018 (sau khi ký Biên bản xác nhận) đến nay, Công ty L1 vẫn chưa thanh toán tiền phí quản lý cho Công ty Đ. Vì vậy, Công ty L1 phải thanh toán phí quản lý từ năm 2018 đến năm 2023 cho Công ty Đ. Tạm tính đến ngày 15/5/2023, Công ty L1 còn nợ Công ty Đ tiền phí quản lý là:

+ Nợ gốc phí quản lý (2018 đến 2023) là: 4.200 VNĐ/m² x 41.850 m² x 6 (năm) x 10% (thuê GTGT) = 1.160.082.000 VNĐ;

+ Lãi trên nợ gốc phí quản lý tạm tính đến ngày 15/5/2023 (13,5%/năm): 402.547.009 VNĐ.

Ngoài ra, hiện nay Công ty C đang sử dụng Lô 24 KCN Q mà Công ty L1 ký Hợp đồng số 36, 37 với Công ty Đ. Theo Công văn số 19/2023/TCKT và tài liệu gửi kèm ngày 09/03/2023 của Công ty L1, Công ty Đ được biết:

- Ngày 05/6/2017, Ngân hàng TMCP T3 (B) - Chi nhánh B1, Công ty C và Công ty L1 3 đã ký Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thuê số 01/2017/HĐMB (Hợp đồng 01). Theo đó, B - Chi nhánh B1 và Công ty L1 đã đồng ý bán toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích 20.925 m² thuộc một nửa diện tích đất thuê của Công ty L1 3 cho Công ty C. Ngày 28/06/2017, Công ty C được Công ty L1 bàn giao diện tích đất 20.925 m² và tài sản trên đất thuộc Lô B+25 KCN Q.

- Ngày 26/8/2018, Công ty L1 3 tiếp tục bàn giao cho B - Chi nhánh B1 diện tích 20.925m² đất còn lại và tài sản trên đất tại Ô số 2 và Ô số 3 Lô B+25 KCN Q, huyện M để đưa tài sản ra bán đấu giá. Ngày 01/11/2018, Công ty C và B Chi nhánh B1 ký Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 0509.2/2018/HĐMB đối với toàn bộ tài sản trên đất và lợi thế quyền thuê đất mà Công ty L1 3 đã bàn giao cho B Chi nhánh B1 ngày 26/8/2018.

Như vậy, do Công ty C đang trực tiếp sử dụng Lô 24 KCN Q mà Công ty L1 3 đã ký Hợp đồng thuê đất của Nhà nước nên Công ty C là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ việc này.

Yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty L1 thanh toán cho Công ty Đ số tiền tạm tính đến ngày 15/5/2023 là 8.313.279.438 đồng, bao gồm: Số tiền còn nợ đã chốt là: 4.877.194.552 đồng; tiền lãi trên nợ gốc (CSHT và PQL đến năm 2017) chậm trả là: 1.873.455.877đ; nợ gốc phí quản lý (2018 đến 2023) là: 1.160.082.000đ; tiền lãi trên nợ gốc phí quản lý là: 402.547.009đ.

- Kể từ ngày 16/5/2023, Công ty L1 phải tiếp tục thanh toán cho Công ty Đ tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất 13,5%/năm đối với tiền thuê CSHT và tiền phí quản lý KCN cho đến khi thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ.

- Từ năm 2024, Công ty L1 3 phải tiếp tục trả tiền phí quản lý hàng năm cho Công ty Đ.

- Trong trường hợp Công ty L1 đã chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo các Hợp đồng đã ký với Công ty Đ cho Công ty C thì Công ty Đ có quyền yêu cầu Công ty C thanh toán các khoản tiền thay thế cho Công ty L1.

*** Bị đơn Công ty cổ phần L1 (Công ty L1) trình bày:**

Công ty L1 được tỉnh Vĩnh Phúc cấp phép đầu tư dự án từ khi KCN Q còn là cụm Công nghiệp Quang M, Công ty L1 3 tự bỏ tiền bồi thường và san lấp mặt bằng, khi đó con đường trước cửa Công ty do tỉnh V thi công, con đường phía sau nhà máy H chưa làm.

Sau khi Công ty Đ tiếp quản dự án có ký hợp đồng với Công ty L1 3 là Hợp đồng số 36/HĐ-NĐ ký ngày 18/09/2009 về việc thuê cơ sở hạ tầng (C1), Công ty L1 thuê CSHT gồm: Hệ thống đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải trong khu công nghiệp (KCN) Q, huyện M với đơn giá là 10 USD/m² và hợp đồng số 37/HĐ-NĐ ký ngày 18/09/2009 về việc cung cấp dịch vụ quản lý KCN Q, huyện M với đơn giá là 0,1 USD/m²/năm. Đơn giá về tiền thuê CSHT 10 USD/m² và phí quản lý KCN 0,1USD/m²/năm chỉ phù hợp trong trường hợp hạ tầng KCN Q hoàn chỉnh và đúng thiết kế được phê duyệt, các biện pháp quản lý KCN được thực hiện đầy đủ, theo đúng cam kết. Tuy nhiên trong suốt quá trình Công ty L1 3 hoạt động sản xuất kinh doanh tại KCN Q, nhiều hạng mục vẫn chưa được đầu tư hoặc đầu tư dang dở, hệ thống thoát nước thải, khu xử lý nước thải không hoàn thiện đồng bộ, không đúng thiết kế ban đầu, gây ô nhiễm môi trường. Công tác quản lý không chặt chẽ, hàng quán tràn lan, lộn xộn, gây mất an toàn về trật tự, giao thông, KCN không có chỗ chôn rác thải, không có hồ điều hòa, trời mưa gây ngập lụt nghiêm trọng, nước thải công nghiệp, rác thải trộn lẫn nước mưa tràn vào khuôn viên Công ty làm hỏng hệ thống điện, khí nén phục vụ thi công tại 02 bãi gia công, nhà xưởng cũng như khu văn phòng làm việc của Công ty L1, gây thiệt hại lớn về tài sản cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh. Các hợp đồng đã ký kết phải chuyển nhà

máy khác sản xuất, nhà máy không hoạt động gây thua lỗ mà vẫn phải đóng thuế và khấu hao trong nhiều năm gây thiệt hại hàng chục tỷ đồng do không sản xuất và khai thác được tại nhà máy dẫn đến việc kinh doanh thua lỗ, Ngân hàng phát mãi tài sản là toàn bộ tài sản gắn liền với đất và lợi thế quyền thuê đất có địa chỉ tại KCN Q, Dự án liên doanh với đối tác DNT Nhật Bản bị phá sản, thiệt hại. Tại hội nghị thường trực huyện ủy nghe báo cáo tình hình đầu tư hạ tầng, việc khai thác, quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh, các tồn tại, vướng mắc tại KCN Q, các lãnh đạo sở ban ngành huyện M đã chỉ rõ những tồn tại, hạn chế của Công ty Đ trong việc đầu tư hạ tầng KCN Q. Hình ảnh, các bài viết liên quan đến những thiếu sót trong việc đầu tư, quản lý KCN của Công ty Đ.

Trước những nguyên nhân nêu trên việc Công ty Đ vẫn giữ nguyên mức đơn giá cho thuê CSHT và đơn giá phí quản lý KCN, yêu cầu Công ty L1 3 thanh toán trong khi bản thân Công ty Đ còn tồn đọng rất nhiều các thiếu sót trong việc thực hiện đầu tư, quản lý dự án KCN Q là bất hợp lý. Công ty Đ là bên cung ứng dịch vụ, sản phẩm dịch vụ được cung ứng chưa hoàn thiện, trong khi đó Công ty Đ yêu cầu trả toàn bộ tiền dịch vụ cung ứng là không có cơ sở: Công ty L1 3 đề nghị Tòa án xem xét, yêu cầu Công ty Đ không thu phí trong thời gian Công ty L1 3 không sản xuất được.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH C (Công ty C) trình bày:**

Ngày 28/06/2017, Công ty C được Công ty L1 và Ngân hàng B - Chi nhánh B1 bàn giao diện tích đất 20.925 m² và tài sản trên đất thuộc lô 24+25 khu công nghiệp (KCN) Q, huyện M, thành phố Hà Nội. Ngày 23/11/2018, Công ty C được ngân hàng B - Chi nhánh B1 bàn giao diện tích đất còn lại 20.925 m² và tài sản trên đất tại Ô số 2 và Ô số 3 lô 24+25 KCN Q, huyện M. Trong quá trình tiến hành xây dựng nhà xưởng, Công ty C gặp sự cố lụt lội do đường ống thoát nước trong KCN không thoát, bắt buộc Công ty C phải cải tạo nâng cấp nhà xưởng, gây thiệt hại lớn đến nhà xưởng Mạnh Quang đang thi công, Công ty C đã bị chậm tiến độ xây dựng hai năm vì những ảnh hưởng từ việc thiệt hại này. Theo nội dung của biên bản họp 3 bên bao gồm Công ty Đ, Công ty L1 và Công ty C ngày 15/12/2020, Công ty Đ chưa làm việc rõ ràng với Công ty C nên không có căn cứ, cơ sở nào để thanh toán tiền cho Công ty Đ. Cho đến thời điểm này Công ty Đ vẫn chưa ký hợp đồng nào về phí quản lý KCN với Công ty C. Đề nghị công ty Đ ký hợp đồng phí quản lý KCN với Công ty C, không tính tiền phí quản lý KCN từ 23/11/2018 - 31/12/2021 và bồi thường thiệt hại cho Công ty C do lụt lội dẫn đến công trình bị chậm trễ.

Bản án kinh doanh sơ thẩm số 11/2023/KDTM-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mê Linh xét xử đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ (viết tắt: Công ty Đ).

1.1. Buộc Công ty Cổ phần L1 (viết tắt: Công ty L1) phải thanh toán cho Công ty Đ tổng số tiền tạm tính đến ngày 22/9/2023 là 6.930.676.149đ, trong đó:

- Tiền gốc CSHT còn nợ 3.165.244.144đ
- Tiền lãi tiền CSHT (13,5%/năm) 1.644.310.828đ
- Tiền gốc PQL tính đến hết 2017: 772.421.265đ
- Tiền PQL tính năm 2018 (Đã có VAT): 96.673.500đ
- Tiền lãi tiền PQL (9%/năm): 312.497.269đ
- Tiền lãi đã chốt theo BBXN: 939.529.143đ

Kể từ ngày (23/9/2023) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng số 36 và Hợp đồng phí quản lý khu CN số số 37 và các phụ lục hợp đồng (kèm theo hợp đồng) được các bên ký kết cho đến khi thanh toán xong.

1.2. Buộc Công ty TNHH C phải thanh toán cho Công ty Đ tổng số tiền tạm tính đến ngày 22/9/2023 là 932.683.776 đồng, trong đó:

Tiền gốc PQL đến hết 2023: 676.714.500 đồng

Tiền lãi PQL: 255.969.276 đồng

Kể từ ngày (23/9/2023) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng 37 và các phụ lục hợp đồng giữa Công ty Đ và Công ty L1 3 ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

2. Trong năm 2024 và các năm tiếp theo, nếu Công ty C không liên hệ với Công ty Đ để ký Hợp đồng phí quản lý KCN thì Công ty C vẫn phải trả tiền phí quản lý KCN hàng năm cho Công ty Đ theo đúng quy định tại Hợp đồng 37 được ký giữa Công ty Đ và Công ty L1.

3. Bác các yêu cầu khác của đương sự.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm Công ty Cổ phần L1 kháng cáo một phần bản án: Cho rằng Công ty Đ chưa xuất hóa đơn VAT tiền thuê cơ sở hạ tầng, phí quản lý theo đúng thỏa thuận tại khoản 4.1 Điều 4 Hợp đồng 36 và quy định tại Điều 87 Luật thương mại 2005, khoản 2 Điều 9 Nghị định 123/2020 quy định về thời điểm lập hóa đơn đối với cung cấp dịch vụ nên Công ty Đ chưa đủ điều kiện thanh toán. Do đó Công ty Đ cũng không có cơ sở để tính lãi chậm trả trên số tiền thuê cơ sở hạ tầng, phí quản lý. Bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của công ty. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án

sơ thẩm theo hướng không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tiền lãi cơ sở hạ tầng từ ngày 01/7/2019 đến 15/5/2023 (lãi suất 13,5%/năm) là 1.505.954.577đồng; tiền lãi trên nợ gốc phí quản lý từ ngày 01/7/2019 đến 15/5/2023 (lãi suất 9%/năm) và tiền phí quản lý năm 2018 là 287.171.220đồng; không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thanh toán tiền lãi chậm trả đối với khoản tiền thuê cơ sở hạ tầng, tiền phí quản lý cho đến khi thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ thanh toán.

- Công ty TNHH C kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Cho rằng Công ty Đ và Công ty C chưa thực hiện ký hợp đồng về phí quản lý, chưa thỏa thuận về lãi phạt chậm trả phí quản lý nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tiền lãi, mức lãi suất phí quản lý là không có căn cứ.

Công ty C đã thiện chí thanh toán trước phí quản lý năm 2022-2023 cho Công ty Đ với số tiền đã gồm thuế VAT nhưng Công ty Đ chưa xuất hóa đơn VAT đối với tiền phí quản lý cho Công ty C.

Công ty C yêu cầu Công ty Đ bồi thường chi phí cho việc đầu tư xây dựng, tôn tạo cơ sở hạ tầng với mức lãi suất 8%/năm của năm 2023 là 16.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Công ty C có đơn xin rút kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội trình bày quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án có nội dung chính: Tại phiên tòa HĐXX đã thực hiện đúng quy định và yêu cầu chung của phiên tòa phúc thẩm: Thành phần HĐXX phúc thẩm, phạm vi xét xử phúc thẩm đúng quy định tại Điều 64 và Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự. Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định tại Điều 51 BLTTDS. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng. Tại phiên tòa, các đương sự đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các điều 70,71,72, 73 và 74 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289; khoản 1 Điều 308 BLTTDS; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14. Đề nghị HĐXX: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty L3. Giữ nguyên bản án KDTM sơ thẩm số 11/2023/KDTM- ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mê Linh.

Đình chỉ xét xử yêu cầu kháng cáo của Công ty C.

Án phí các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Sau khi thảo luận và nghị án. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về tố tụng:

- Đơn kháng cáo của Công ty L1, Công ty C làm và nộp trong thời hạn luật định; người kháng cáo đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp lệ, được chấp nhận.

- Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp phí thanh toán dịch vụ giữa hai pháp nhân có đăng ký kinh doanh. Theo quy định tại điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự đây là tranh chấp về Kinh doanh thương mại và thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nơi bị đơn có trụ sở. Do đó Toà án nhân dân huyện Mê Linh thụ lý và giải quyết sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

Về nội dung:

[1]. Xét hiệu lực của Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng số 36/HĐ-NĐ ngày 18/9/2009 và Hợp đồng phí quản lý số 37/HĐ-NĐ ngày 18/9/2009 giữa Công ty Đ và Công ty L1.

Theo hợp đồng số 36, Công ty Đ cho Công ty L1 thuê sử dụng cơ sở hạ tầng gồm đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải trong khu công nghiệp Q để Công ty L1 3 sử dụng cho việc thực hiện dự án đầu tư trên diện tích 41.850m² tại Lô B Khu công nghiệp Q. Tại Điều 4 của Hợp đồng quy định Công ty L1 phải thanh toán trả cho Công ty N4 sử dụng hạ tầng được tính theo Quyết định số 3937/QĐ-UB ngày 05/11/2004 của Chủ tịch UBND tỉnh V là 10 USD/m²/toàn bộ thời hạn thuê.

Theo hợp đồng số 37, Công ty Đ cung cấp cho Công ty L1 3, lực lượng bảo vệ, dọn vệ sinh, bảo đảm an ninh trật tự và vệ sinh môi trường đối với khu vực chung của Khu công nghiệp Q để Công ty L1 3 sử dụng phục vụ cho việc thực hiện dự án đầu tư trên diện tích 41.850m².

Ngày 24/6/2010, ngày 31/12/2014, Công ty Đ và Công ty L1 3 ký Phụ lục số 01 (bút lục 13), số 02 (bút lục 12) sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 37. Tại Điều 4 của Hợp đồng quy định Công ty L1 3 phải thanh toán trả cho Công ty Đ phí quản lý khu công nghiệp với mức 0,1USD/m²/năm bắt đầu tính từ 01/01/2008. Mục I Phụ lục số 02 quy định tính từ 01/01/2015 Công ty L1 3 phải thanh toán phí quản lý với đơn giá 4.200VNĐ/m²/năm (chưa gồm VAT).

Như vậy các Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng số 36/HĐ-NĐ ngày 18/9/2009 và Hợp đồng phí quản lý số 37/HĐ-NĐ ngày 18/9/2009 được ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, về hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực đối với các bên. Được các bên thực hiện từ khi ký kết Hợp đồng.

Ngày 05/6/2017, Ngân hàng TMCP T3 - Chi nhánh B1 đã bán toàn bộ tài sản gắn liền với ô đất số 01 có diện tích 20.925m² thuộc một phần diện tích đất thuê của Công ty L1 3 cho Công ty C theo Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thuê số 01/2017/HĐMB (bút lục 624).

Ngày 28/6/2017, Công ty C đã được bàn giao toàn bộ diện tích 20.925m² theo Biên bản bàn giao tài sản (bút lục 616).

Ngày 01/11/2018, Ngân hàng TMCP T3 - Chi nhánh B1 tiếp tục bán đấu giá toàn bộ tài sản trên đất và lợi thế quyền thur đất được xây dựng trên ô số 2, ô số 3 có diện tích 20.925m² và Công ty C là bên trúng đấu giá theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 0509.2/2018/HĐMB (bút lục 614). Ngày 23/11/2018, Công ty C đã được bàn giao toàn bộ diện tích 20.925m² theo Biên bản bàn giao tài sản (bút lục 618).

Mặc dù giữa Công ty Đ và Công ty C chưa ký bất kỳ hợp đồng phí quản lý nào nhưng theo quy định tại điểm e khoản 20.2 Điều 2 Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 0509.2/2018/HĐMB và điểm e khoản 2 Điều 7 Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thuê số 01/2017/HĐMB quy định quyền, nghĩa vụ của Công ty C có nghĩa vụ thanh toán phí quản lý khu công nghiệp phát sinh theo quy định đối với phần đất và tài sản nhận chuyển nhượng kể từ ngày Công ty C nhận bàn giao tài sản. Nên kể từ khi Công ty C nhận bàn giao các phần diện tích đất theo các hợp đồng mua bán tài sản từ Ngân hàng TMCP T3 - Chi nhánh B1 thì Công ty C đã tiếp quản, sử dụng các phần diện tích đất thuê của Công ty L1 và sử dụng hạ tầng và các dịch vụ khu công nghiệp do Công ty Đ cung cấp. Công ty C cũng có lời khai xác nhận trên tinh thần thiện chí, Công ty C đã thanh toán phí quản lý năm 2022-2023 cho Công ty Đ vào ngày 05/9/2023 với số tiền 386.694.000đồng. Tính theo hợp đồng số 37, phụ lục số 02 thì phí quản lý tương ứng với phần diện tích 41.850m² Công ty C đang sử dụng của năm 2022, 2023 là: $(41.850\text{m}^2 \times 4.200\text{đồng/m}^2) + 10\% (\text{thuế GTGT}) \times 2 \text{ năm} = 386.694.000\text{đồng}$.

Như vậy, Công ty C cũng đã nhất trí về việc tính phí quản lý của Công ty Đ với đơn giá theo hợp đồng số 37, phụ lục số 02. Bản chất của phí quản lý khu công nghiệp là Công ty Đ cung cấp lực lượng bảo vệ, dọn vệ sinh, bảo đảm an ninh trật tự và vệ sinh môi trường đối với khu vực chung của Khu công nghiệp Q, đây là dịch vụ được Công ty Đ cung cấp tại Khu công nghiệp Q, giữa Công ty Đ và Công ty C chưa có thỏa thuận về phí quản lý cụ thể là bao nhiêu (hay còn được hiểu là phí dịch vụ) nhưng Công ty C đã sử dụng dịch vụ do Công ty Đ cung cấp từ thời điểm nhận bàn giao tài sản từ Ngân hàng TMCP T3 - Chi nhánh B1 và Công ty L1 3 nên căn cứ khoản 2 Điều 519 Bộ luật Dân sự: "Khi giao kết hợp đồng, nếu không có thỏa thuận về giá dịch vụ, phương pháp xác định giá dịch vụ và không có bất kỳ chỉ dẫn nào khác về giá dịch vụ thì giá dịch vụ được xác định căn cứ vào giá thị trường của dịch vụ cùng loại

tại thời điểm và địa điểm giao kết hợp đồng". Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc cả Công ty C phải thanh toán các khoản tiền phí quản lý theo hợp đồng số 37 là có căn cứ.

Các đương sự không có kháng cáo về số tiền nợ gốc tiền thuê cơ sở hạ tầng, tiền phí quản lý còn phải thanh toán trả cho Công ty Đ nên HĐXX cấp phúc thẩm không xem xét và xác định nghĩa vụ trả nợ gốc tiền thuê cơ sở hạ tầng, tiền phí quản lý của Công ty L1 3 và tiền phí quản lý của Công ty C như quyết định của bản án sơ thẩm.

[2]. Xét yêu cầu về tiền lãi phạt chậm trả:

Công ty L1 3 kháng cáo về việc Công ty Đ chưa xuất hóa đơn giá trị gia tăng đối với các khoản tiền thuê cơ sở hạ tầng, tiền phí quản lý mà công ty L1 còn phải thanh toán nên chưa đủ điều kiện để yêu cầu tính lãi.

HĐXX cấp phúc thẩm xét thấy: Công ty Đ là bên xây dựng cơ sở hạ tầng cho thuê và thu tiền theo tiến độ được ghi trong hợp đồng, điều này thể hiện nghĩa vụ thanh toán của Công ty L1 (sau này là Công ty C khi nhận bàn giao tài sản trúng đấu giá) được xác định trong hợp đồng số 36 và số 37.

Ngày 16/5/2017, Công ty Đ và Công ty L1 ký Biên bản xác nhận lịch thanh toán. Nội dung biên bản được xác định là việc chốt nợ giữa hai bên về tiền thuê cơ sở hạ tầng và tiền phí quản lý tính đến ngày 16/5/2017. Do vậy nếu chưa thanh toán hết thì phải có nghĩa vụ thanh toán, chứ không phụ thuộc vào việc Công ty Đ có xuất hóa đơn hay không. Ngoài ra tại Điều 8 Thông tư số 219/2013/TT-BTC về hướng dẫn thi hành về thuế giá trị gia tăng quy định: "Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng hoặc cho thuê là thời điểm thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng. Căn cứ số tiền thu được, cơ sở kinh doanh thực hiện khai thuế giá trị gia tăng đầu ra phát sinh trong kỳ". Do Công ty L1, Công ty C chưa thanh toán nên Công ty Đ chưa xuất hóa đơn giá trị gia tăng là hoàn toàn phù hợp.

[3]. Đối với yêu cầu không chấp nhận thanh toán tiền lãi cơ sở hạ tầng và tiền lãi trên nợ gốc và lãi chậm trả.

Đối chiếu quy định tại Điều 11 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì mức lãi suất chậm trả là 9%/năm và mức lãi suất quá hạn đối với nợ gốc được tính là 13,5%/năm. Đối với yêu cầu tính lãi là phù hợp với mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường của 03 ngân hàng. Nên kháng cáo của Công ty L1 3 không đồng ý với yêu cầu tính lãi chậm trả của nguyên đơn do chưa xuất hóa đơn giá trị gia tăng nên chưa đủ điều kiện để thanh toán là không có căn cứ.

[4]. Xét về kháng cáo của Công ty C: Ngày 25/4/2024 Công ty C gửi đơn xin rút yêu cầu kháng cáo do các bên đã thoả thuận được. Việc rút yêu cầu kháng cáo của công ty C là hoàn toàn tự nguyện, có căn cứ và phù hợp với pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút đơn kháng cáo và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu này.

Quan điểm của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Từ những nhận định trên.

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

1. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty L1. Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2023/KDTM-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH C.

4. Án phí phúc thẩm: Công ty L1 phải chịu 2.000.000 đồng án phí phúc thẩm được trừ vào số tiền án phí đã nộp theo biên lai số 0008264 ngày 02/11/2023 của Chi cục thi hành án huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

Công ty TNHH C phải nộp 1.000.000 đồng. Hoàn trả lại cho Công ty TNHH C số tiền 1.000.000 đồng được đối trừ với số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0008402 ngày 18/01/2024 của Chi cục thi hành án huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án này 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án. (Ngày 31/5/2024)

Nơi nhân:

- Các đương sự;
- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện Mê Linh;
- Chi cục THA huyện Mê Linh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Mai

