

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TUY HÒA
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 07/2024/KDTM-ST

Ngày: 22/3/2024

*V/v “Tranh chấp hợp đồng
cho thuê lại quyền sử dụng
đất gắn với kết cấu hạ tầng”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TUY HÒA, TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Thuỳ Trân.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Thu Thảo và bà Phan Thị Oanh.

*Thư ký phiên tòa: Ông Võ Đức Vũ Tài – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố
Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.*

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên tham gia
phiên tòa: Bà Phạm Thị Hương Trâm – Kiểm sát viên.*

Trong ngày 22/3/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 43/2023/TLST-KDTM ngày 26/10/2023 về “Tranh chấp Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2024/QĐXXST-KDTM ngày 01 tháng 2 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2024/QĐST-KDTM ngày 01 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Trung tâm D; Địa chỉ: 8 P, Phường A, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Kiều T, chức vụ: Giám đốc Trung tâm D.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Như Ý, chức vụ: Phó trưởng phòng Hành chính – Kế toán (Giấy ủy quyền số 35/DVCI-HCKT ngày 14/9/2023);

Có mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần F; Người đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thị H, chức vụ: Giám đốc. Địa chỉ: Lô D - Khu công nghiệp A, thành phố T, tỉnh Phú Yên; Vắng mặt.

Địa chỉ trụ sở: 142 H, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 14/9/2023, bản giải trình ngày 26/12/2023, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Trung tâm dịch vụ công ích ông Lê Như Ý trình bày: Yêu cầu Công ty Cổ phần F trả tiền thuê quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng tại khu công nghiệp A phát sinh từ Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng số 31/HĐTLĐ-AP ngày 20/01/2021 và Phụ lục hợp đồng số 94/31/PLHĐ ngày 06/6/2023 giữa Trung tâm D và Công ty Cổ phần F.

Tổng số tiền thuê lại đất và sử dụng hạ tầng lô D4 tính đến hết ngày 31/12/2022, Công ty Cổ phần F còn nợ Trung tâm dịch vụ công ích là 8.422,59 USD và 45.291.259 đồng (bao gồm VAT 10%).

Quy đổi ra tiền VNĐ là: 8.422,59 USD ~ 201.729.453 đồng tạm tính theo tỷ giá trung tâm 01 USD=23.951 VNĐ ngày 17/8/2023.

Tổng số tiền Công ty Cổ phần F còn nợ theo đơn giá VNĐ tính đến ngày 31/12/2022 là 247.020.712 đồng.

Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Như Ý giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đã trình bày, yêu cầu Công ty Cổ phần F phải thanh toán số tiền thuê lại đất và sử dụng hạ tầng lô D4 tính đến hết ngày 31/12/2022 là 8.422,59 USD và 45.291.259 đồng (bao gồm VAT 10%), tính theo tỷ giá USD ngày 22/3/2024 là 24.003 đồng, thành tiền: 8.422,59 USD x 24.003 đồng/USD = 202.167.427 đồng + 45.291.259 đồng = 247.458.687 đồng.

Bị đơn Công ty Cổ phần F vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa và cũng không có bất kỳ văn bản nào phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuy Hòa tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký là đúng quy định. Nguyên đơn chấp hành đúng quy định pháp luật; Bị đơn Công ty Cổ phần F không chấp hành các quy định pháp luật. Phát biểu ý kiến về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng Điều 4 Luật Thương mại, Điều 472, 473, 481, 500 BLDS. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty Cổ phần F trả nợ tiền thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng cho Trung tâm dịch vụ công ích số tiền 247.458.687 đồng.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn

diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về Tranh chấp Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng số 31/HĐTLĐ-AP ngày 20/01/2021 và Phụ lục hợp đồng số 94/31/PLHĐ ngày 06/6/2023 giữa Trung tâm D và Công ty Cổ phần F có mục đích kinh doanh là tranh chấp trong hoạt động kinh doanh thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn Công ty Cổ phần F đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần Đ trụ sở tại thành phố T, tỉnh Phú Yên nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có mặt, bị đơn Công ty Cổ phần F đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Công ty cổ phần F trả tiền thuê quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng lô D4 tại khu công nghiệp A phát sinh từ Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng số 31/HĐTLĐ-AP ngày 20/01/2021 và Phụ lục hợp đồng số 94/31/PLHĐ ngày 06/6/2023 giữa Trung tâm D và Công ty Cổ phần F. Tổng số tiền thuê lại đất và sử dụng hạ tầng lô D4 tính đến hết ngày 31/12/2022, Công ty Cổ phần F còn nợ Trung tâm dịch vụ công ích là 8.422,59 USD và 45.291.259 đồng (bao gồm VAT 10%).

Quy đổi ra tiền VNĐ là: 8.422,59 USD ~ 202.167.427 đồng, tính theo tỷ giá trung tâm 01 USD=24.003 VNĐ ngày 22/3/2024.

Tổng số tiền Công ty Cổ phần F còn nợ theo đơn giá VNĐ tính đến ngày 31/12/2022 là 247.458.687 đồng.

[4] Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không có mặt tại Tòa và không cung cấp tài liệu, chứng cứ cũng như gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền nợ nêu trên.

[5] Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nhận định như sau:

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, phía bị đơn không có bất kỳ phản hồi nào về chứng cứ, lời trình bày, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định “*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*”. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ yêu cầu khởi kiện cũng như tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp; tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập được để làm cơ sở giải quyết vụ án.

- Qua xác minh: Công ty Cổ phần F có Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần ngày 19/6/2028 thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh P; Địa chỉ trụ

sở chính: 142 H, thôn L, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Hiện nay, Công ty Cổ phần F vẫn còn đang hoạt động.

[6] Xét Hợp đồng số 31/HĐTLĐ-AP ngày 20/01/2021 và Phụ lục hợp đồng số 94/31/PLHĐ ngày 06/6/2023 có cơ sở xác định Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng tại lô D4 thuộc khu công nghiệp A, thành phố T, tỉnh Phú Yên được ký kết giữa Trung tâm D và Công ty Cổ phần F là phù hợp với quy định của pháp luật nên được xác định là có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Công ty Cổ phần F không thanh toán tiền thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng tại lô D4 thuộc khu công nghiệp A, thành phố T, tỉnh Phú Yên năm từ năm 2021 và năm 2022 cho Trung tâm D đã nhiều lần gửi thông báo nợ cho bị đơn. Do đó, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thoả thuận tại khoản 4 Điều 5 của Hợp đồng đã ký kết giữa hai bên.

- Theo Thông báo số 31/TB-DVCI ngày 17/3/2022; Thông báo số 221/TB-DVCI ngày 17/8/2022; Thông báo số 159/TB-DVCI ngày 28/6/2023 và Thông báo số 223/TB-DVCI ngày 24/8/2023 do Trung tâm D gửi cho Công ty Cổ phần F, có cơ sở xác định bị đơn Công ty Cổ phần F còn nợ Trung tâm dịch vụ công ích các khoản tiền sau:

- + Tiền thuê lại đất và sử dụng hạ tầng đến 31/12/ 2021 là: 3.542,74 USD;
- + Tiền thuê lại đất và sử dụng hạ tầng đợt 1 năm 2022 là: 1.870,07 USD;
- + Tiền thuê lại đất từ 01/7/2022 đến 31/10/2022 năm 2022 là: 1.309,05 USD;
- + Tiền thuê lại đất tháng 11 và 12 năm 2022: 41.173.872 đồng.
- + Tiền sử dụng hạ tầng từ ngày 01/7/2022 đến 31/12/2022: 935,04 USD;
- + Số tiền thuê lại đất thanh toán trong năm 2022 là: 0,00 USD;

Tổng số tiền phải nộp: 7.656,90 USD và 41.173.872 VNĐ (chưa bao gồm thuế VAT). Số tiền nợ đã bao gồm thuế VAT là 8.422,59 USD và 45.291.259 VNĐ.

Quy đổi ra tiền VNĐ là: 8.422,59 USD ~ 202.167.427 đồng, tính theo tỷ giá trung tâm 01 USD=24.003 VNĐ ngày 22/4/2024.

Tổng số tiền Công ty Cổ phần F còn nợ theo đơn giá VNĐ tính đến ngày 31/12/2022 là 247.458.687 đồng.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trung tâm dịch vụ công ích là có căn cứ chấp nhận, cần buộc bị đơn Công ty Cổ phần F phải trả cho nguyên đơn Trung tâm dịch vụ công ích, tổng số tiền là 247.458.687 (Hai trăm bốn mươi bảy triệu, bốn trăm năm mươi tám nghìn, sáu trăm tám mươi bảy) đồng về khoản Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng số 31/HĐTLĐ-AP ngày 20/01/2021 và Phụ lục hợp đồng số 94/31/PLHĐ ngày 06/6/2023 giữa Trung tâm D và Công ty Cổ phần F mà hai bên đã ký kết.

Từ những căn cứ nêu trên nên chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, 228 và Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 4 Luật Thương mại; Điều 351, 357, 472, 473, 481, 500 Bộ luật dân sự; Điều 26 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trung tâm dịch vụ công ích.

Buộc bị đơn Công ty Cổ phần F phải trả cho nguyên đơn Trung tâm dịch vụ công ích số tiền tính đến ngày 31/12/2022 là 247.458.687 (*Hai trăm bốn mươi bảy triệu, bốn trăm năm mươi tám nghìn, sáu trăm tám mươi bảy*) đồng về khoản Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng số 31/HĐTLĐ-AP ngày 20/01/2021 và Phụ lục hợp đồng số 94/31/PLHĐ ngày 06/6/2023.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được 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 các Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí: Bị đơn phải chịu 12.373.000 (*Mười hai triệu, ba trăm bảy mươi ba nghìn*) đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí 6.176.000 (*Sáu triệu, một trăm bảy mươi sáu nghìn*) đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số số 0012643 ngày 25/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.

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 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.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND Tp. Tuy Hoà;
- Chi cục THADS Tp . Tuy Hoà;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Bùi Thị Thuỳ Trân

**HỘI THẨM NHÂN DÂN
TÒA**

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN

Phan Thị Oanh Nguyễn Thị Thu Thảo Bùi Thị Thùy Trân