

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 06/2025/KDTM-PT

Ngày 05-8-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng cho thuê tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân.

Các Thẩm phán: Bà Đoàn Thị Thu Thuý và bà Quách Thị Phương Thuý.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Quang Bảo - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:** Ông Hoàng Anh Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 09/2025/TLPT-KDTM ngày 17 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng cho thuê tài sản”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 08/2025/QĐXXPT-KDTM ngày 08/7/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2025/QĐPT-KDTM ngày 28/7/2025 giữa các đương sự.

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần P và khu công nghiệp C Việt Nam.

Địa chỉ trụ sở: Khu công nghiệp C, phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương (nay là Phường T, thành phố Hải Phòng).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Trung T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; *Người Đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Tiến H-Phó chánh văn phòng Hội đồng quản trị; Bà Lê Thị T1, bà Đỗ Ngọc L. Đều có mặt. Bà Cù Thị H1, vắng mặt và đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn (TNHH) NICE CERAMIC.

Địa chỉ trụ sở: Khu công nghiệp C, phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương (nay là Phường T, thành phố Hải Phòng). *Người đại diện theo pháp luật:* Bà Vũ Thị S - Chức vụ: Tổng giám đốc; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trương Quốc H2 và bà Nguyễn Thị Quỳnh T2 - Đều là Luật sư Văn phòng L2 - Đoàn Luật sư Thành phố H.

Địa chỉ: Tầng E, số C đường T, phường H, TP Hà Nội.

3. *Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty TNHH N.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thị S - Chức vụ: Tổng giám đốc; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn trình bày:

Công ty cổ phần P (gọi tắt là Công ty V) có ngành nghề chính là đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp C. Năm 2013 Công ty V có ký hợp đồng số 01 với cá nhân bà Vũ Thị S đại diện cho doanh nghiệp được thành lập trong tương lai để triển khai xây dựng nhà máy gạch ốp lát cao cấp. Ngày 08/02/2014 Công ty TNHH N (gọi tắt là Công ty N) do bà Vũ Thị S đại diện theo pháp luật tiến hành ký kết với Công ty V về thuê lại quyền sử dụng đất gắn với cơ sở hạ tầng để xây nhà máy gạch ốp lát cao cấp theo hợp đồng thuê lại đất số 01A ngày 08/02/2014, cụ thể: Diện tích đất thuê là 525.529,17m²; thời gian thuê đất kể từ ngày nhận bàn giao đất và kết thúc vào 25/02/2058; tổng tiền thuê cơ sở hạ tầng 161.608.174.000đ (*Một trăm sáu mươi một tỉ sáu trăm linh tám triệu một trăm bảy mươi tư nghìn đồng*). Tiền thuê đất là 2.520đ/1m² (tiền thuê đất tương đương với tiền thuê đất phải nộp cho nhà nước, điều chỉnh 5 năm/lần theo quy định của nhà nước). Các khoản phí: Phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng KCN. Ngày 6/4/2015 Công ty V bàn giao đất cho Công ty N. Sau khi nhận bàn giao quyền sử dụng đất thì Công ty N vẫn thanh toán đầy đủ các khoản chi phí theo hợp đồng gồm: Tiền thuê đất đã nộp hết quý 4/2016; tiền phí quản lý, duy tu bảo dưỡng hạ tầng nộp đến hết quý 2/2016; kể từ quý 1/2017 Công ty N không trả tiền thuê đất, từ quý 3/2016 Công ty N không nộp tiền phí quản lý, duy tu bảo dưỡng hạ tầng. Đến ngày 06/3/2018 giữa hai công ty có lập biên bản xác nhận công nợ gốc gồm: Tiền thuê cơ sở hạ tầng còn thiếu 19.684.917.000 đồng. Tiền phí duy tu bảo dưỡng cơ sở hạ tầng KCN quý 3/2016 - quý 1/2018 là 2.136.591.394 đồng. Tiền thuê đất phải nộp nhà nước từ quý 1/2017- quý 1/2018 là 3.338.424.050 đồng. Tổng tiền gốc mà Công ty N còn nợ Công ty V là 25.159.932.444 đồng. Sau đó Công ty N đưa ra các ý kiến từ chối thanh toán tiền thuê đất với lý do không nhận được thông báo tiền

thuê đất từ nhà nước; Công ty V không thực hiện đầu tư cơ sở hạ tầng theo hợp đồng, Công ty N phải tự đầu tư và là nhà đầu tư hạ tầng thực tại trên diện tích đất thuê. Công ty V được miễn tiền thuê đất nên việc thu tiền thuê đất của Công ty N là không phù hợp.

Tuy nhiên các lý do mà Công ty N đưa ra đều không có cơ sở: Công ty N đề nghị được miễn tiền thuê đất tuy nhiên văn bản của Cục T3 đã trả lời rõ nội dung này, Công ty N không phải là đối tượng trực tiếp thuê đất của nhà nước nên không thuộc đối tượng miễn tiền thuê đất theo quy định pháp luật. Công ty V đã tạm ứng rất nhiều kinh phí để giải phóng mặt bằng, rà phá bom mìn... nên được hưởng ưu đãi thuê đất, Công ty N chỉ thuê lại đất theo hợp đồng với Công ty V. Công ty N cho rằng Công ty V thu tiền phí duy tu bảo dưỡng cơ sở hạ tầng nhưng không thực hiện đầu tư hạ tầng là không đúng, Công ty V đã thực hiện đúng hợp đồng, bằng chứng là Công ty N đã trả tiền theo đúng hợp đồng trong 3 năm, không hề có ý kiến hay văn bản phản ánh nào nhưng sau đó không thực hiện trả tiền và đưa ra các lý do trên là không có cơ sở. Công ty V đã nhiều lần làm việc giải thích và có văn bản phản hồi nhưng Công ty N không đồng ý. Suốt từ năm 2018 - 2022 Công ty N không thanh toán trả Công ty V bất kỳ khoản chi phí quản lý và tiền thuê đất nộp cho nhà nước. Đến năm 2024 Công ty N có thanh toán trả Công ty VRG tiền phí duy tu bảo dưỡng của năm 2023 và quý 2/2024 với số tiền là 2.136.591.394 đồng. Mặc dù Công ty V nhiều lần đôn đốc, gấp gở, hòa giải để yêu cầu Công ty N thanh toán các khoản nợ nhưng đại diện của Công ty N không hợp tác.

Công ty V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc công ty TNHH N phải thanh toán trả Công ty V tính đến thời điểm ngày 31/10/2024: Tiền nợ gốc là **28.454.140.002** đồng; Tiền lãi 20.947.154.619 đồng theo điều 3.3 của Hợp đồng đã ký kết. Tổng tiền gốc và lãi là: **49.401.294.621** đồng và tiền bồi thường thiệt hại tạm tính là 5.000.000.000 đồng.

** Theo bản tự khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày quan điểm như sau:*

Về phí quản lý, duy tu bảo dưỡng hạ tầng từ quý 3 năm 2016 đến 30/06/2024. Tổng số tiền phí duy tu, bảo dưỡng hạ tầng phải thanh toán là: 12.514.320.656 đồng. Công ty TNHH N đã thanh toán là: 4.758.409.963 đồng. Công ty V ghi nợ cho công ty TNHH N là: 7.755.910.892 đồng. Nội dung này, công ty TNHH N nêu lý do chậm trễ thanh toán như trong hợp đồng Số 01A/2014/HĐ VNC ngày 08/02/2014. Phụ lục Số 01 ký ngày 16/02/2014 và phụ lục số 02 ký ngày 30/03/2015 là do:

Theo điều 1, điều 2, của hợp đồng này và các phụ lục thì Công ty V sẽ tính toán và gửi thông báo để Công ty N có trách nhiệm trả các khoản tiền duy tu bảo

dường hạ tầng. Tuy nhiên Công ty V chưa đầu tư các hạng mục của hạ tầng khu công nghiệp, mới chỉ có biên bản bàn giao 10 điểm mốc giới trên thực địa của khu đất ruộng thu hồi của nhân dân từ năm 2008 chưa san lấp, có sự chứng kiến của Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương (theo biên bản bàn giao đất ngày 06/04/2015). Đến ngày 10/01/2022 Công ty TNHH N mới nhận được thông báo số 03/BQL - VRG về việc thông tuyến đường RD04 từ Công ty V. Công ty V cam kết cung cấp điện đến chân tường rào khu đất thuê để công ty TNHH N thi công các hạng mục xây dựng và phối hợp với ngành điện để lắp đặt hệ thống điện phục vụ sản xuất. Thực tế công ty TNHH N phải tự làm trong 27 tháng mới xây dựng lắp đặt xong trạm điện 110KV để có điện vận hành nhà máy. Trong suốt thời gian đó máy móc không được hoạt động nên bị hư hỏng gây thiệt hại hơn năm mươi tỷ đồng và còn nhiều máy móc khác. Công ty V không thực hiện trách nhiệm đã cam kết theo hợp đồng, không có hạ tầng, không điện sản xuất, không kết nối hệ thống nước sinh hoạt, không kết nối nước thải, không được hưởng quyền lợi của nhà nước trong chính sách ưu đãi đầu tư. Để vào san lấp xây dựng nhà máy, chuyên chở máy móc thiết bị, Công ty N đã phải tự tạo đường để di chuyển, thuê nhiều phương tiện trợ giúp tốn nhiều tiền bạc mới san lấp xong mặt bằng, chuyên chở thiết bị siêu trường siêu trọng vào công trình lắp dựng. Sản xuất không thực hiện được theo tiến độ của dự án, mất cơ hội phát triển thị trường, mất lợi thế kinh tế, thiệt hại lên tới hàng nghìn tỷ đồng doanh thu.

Về tiền thuê đất: Theo điều 5.1 của hợp đồng số 01A/2014/HĐ-VNC và phụ lục số 02 của hợp đồng này ký ngày 30/03/2015 ghi rõ: “ Bên B có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất của Nhà nước hàng năm theo quy định với mức giá của UBND tỉnh H áp dụng đối với Khu công nghiệp C, Chí L1. Bên A thu hộ, nộp và quyết toán với Nhà nước, giá hiện nay là 2.520đ/m²/năm. Giá thuê đất của Nhà nước được thay đổi, điều chỉnh 5 năm một lần, tính từ ngày hiệu lực của Quyết định giá đất trước khi điều chỉnh.” Công ty V tính và thông báo tiền thuê đất từ tháng 07 năm 2014 đến hết ngày 30/04 /2024 công ty TNHH N phải trả là: Tính từ năm 2014 đến 30/04/2024 tổng số: 25.697.588.102đ. Đã thanh toán từ T4/2014 hết T12/2016: 6.334.728.612đ. Còn phải trả: 19.362.859.490đ. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng) đã quyết định:

1. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần P đối với Công ty TNHH N về “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”

Buộc công ty TNHH N phải thanh toán cho Công ty cổ phần P tiền thuê lại đất từ năm 2017 đến năm 2024 và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng từ quý 3/2016 đến năm 2022, theo Hợp đồng số 01A ngày 08/02/2014, Phụ lục 01 ngày 16/02/2014, Phụ lục 02 ngày 30/3/2015 và lãi suất với tổng số tiền là **45.741.246.884** (bốn mươi lăm tỷ bảy trăm bốn mươi một triệu hai trăm bốn mươi sáu nghìn tám trăm tám mươi tư) đồng. Trong đó tiền thuê lại đất từ năm 2017 đến năm 2024 là **21.365.913.920** (hai mươi một tỷ ba trăm sáu mươi lăm triệu chín trăm mười ba nghìn chín trăm hai mươi) đồng; tiền lãi chậm trả: 11.297.172.113 (mười một tỷ hai trăm chín mươi bảy triệu một trăm bảy mươi hai nghìn một trăm mười ba) đồng; phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng từ quý 3/2016 đến năm 2022 là **7.755.910.892** (bảy tỷ bảy trăm năm mươi lăm triệu chín trăm mười nghìn tám trăm chín mươi hai) đồng, tiền lãi chậm trả: 5.322.249.959 (năm tỷ ba trăm hai mươi hai triệu hai trăm bốn mươi chín nghìn chín trăm năm mươi chín) đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 27/5/2025, bị đơn TNHH NICE CERAMIC gửi đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng). Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn xác nhận vẫn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Đề nghị HĐXX ngừng phiên tòa để triệu tập thêm Ban Quản lý các khu công nghiệp H (nay là Ban Q); Cục thuế tỉnh T3 (nay là Chi cục thuế khu vực V1); thu thập giấy tờ quyết toán thuế của Cơ quan nhà nước, hồ sơ hạch toán chi phí cho thuê đất; Văn bản, công văn, ủy quyền cho Công ty cổ phần P; Bảng khung giá cho thuê lại đất, phí sử dụng hạ tầng tại Khu công nghiệp C năm 2014; Biên bản bàn giao cơ sở hạ tầng. Đề nghị Hủy án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung. Ngoài ra, bị đơn kháng cáo không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ mới.

Đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần P và khu công nghiệp C trình bày: Việc thu tiền thuê đất đã được hai bên điều chỉnh bằng phụ lục hợp đồng số 02 ngày 30/3/2025, vấn đề quyết toán tiền thuê đất là việc độc lập của VRG đối với Nhà nước và công ty C trách nhiệm trước pháp luật, không ảnh hưởng đến hợp đồng thuê đất giữa Công ty V và Công ty N và không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Vấn đề này đã được Cục thuế tỉnh T3 trả lời. Về tiền thuê cơ sở hạ tầng: Là sự thỏa thuận tự nguyện của hai doanh nghiệp, được thể hiện bằng hợp đồng giữa các bên. Công ty N đã thực hiện thanh toán tiền đến hết quý II/2016

nhưng không phản đối gì, hai bên cũng có biên bản xác nhận công nợ. Công ty V đã thực hiện đầy đủ các cơ sở hạ tầng cho Công ty N sử dụng như đường giao thông, nước sạch, điện, thoát nước thải, điện chiếu sáng...như vậy là thực hiện đúng trách nhiệm của nhà đầu tư hạ tầng, tuy nhiên Công ty N không sử dụng mà tự làm đường quay sang lối đi khác, tự đào giếng khoan lấy nước...Công ty V đã thực hiện đúng cam kết như trong hợp đồng. Do vậy đề nghị HĐXX không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn Công ty N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Hội đồng xét xử, các Thẩm phán, Thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 của BLTTDS, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải nộp án phí KDTM phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; yêu cầu kháng cáo của bị đơn; ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ngày 09/5/2025, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm. Ngày 20/5/2025, bản án được niêm yết tại trụ sở của bị đơn, ngày 27/5/2025 bị đơn nộp đơn kháng cáo trực tiếp tại Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh. Thời hạn kháng cáo đảm bảo theo quy định tại Điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Ngày 08/7/2025 Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, ngày 23/7/2024 Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng nhận được hồ sơ đề nghị tham gia tố tụng của ông Trương Quốc H2, bà Nguyễn Thị Quỳnh T2 - Luật sư tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Công ty N, xét thấy hồ sơ đề nghị tham gia tố tụng là phù hợp quy định tại Điều 75 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên chấp nhận. Trước khi mở phiên tòa và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa thu thập chứng cứ, triệu tập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ban Q1 (nay là Ban Q); Cục thuế tỉnh T3 (nay là Chi cục thuế khu vực V1). HĐXX xét thấy các tài liệu, chứng cứ do bị đơn đề nghị thu thập và các chủ thể mà phía bị đơn đề nghị HĐXX đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không có liên quan gì đến hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn hiện đang tranh chấp, không làm ảnh hưởng đến bản chất nội dung vụ án.

Do vậy, HĐXX không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc ngừng phiên tòa. HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung kháng cáo, HĐXX xét thấy.

[2.1] Về tính hợp pháp của hợp đồng cho thuê đất: Công ty cổ phần P (gọi tắt là Công ty V) có ngành nghề chính là đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp công hòa. Ngày 08/02/2014 công ty TNHH N (gọi tắt là Công ty N) do bà Vũ Thị S đại diện theo pháp luật tiến hành ký kết với Công ty V về thuê lại quyền sử dụng đất gắn với cơ sở hạ tầng để xây nhà máy gạch ốp lát cao cấp theo hợp đồng thuê lại đất số 01A ngày 08/02/2014 cụ thể, Diện tích đất thuê là 525.529,17m². Thời gian thuê đất kể từ ngày nhận bàn giao đất và kết thúc vào 25/02/2058. Đây là hợp đồng thuê lại đất và cơ sở hạ tầng nhà xưởng trên đất để sản xuất kinh doanh trong khu công nghiệp; các bên trong hợp đồng thuê đất đều là các doanh nghiệp có đủ tư cách pháp nhân và năng lực hành vi dân sự, tham gia hợp đồng tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Mục đích của hợp đồng thuê đất và cơ sở hạ tầng là để sản xuất, kinh doanh, không vi phạm điều cấm, không trái quy định của pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội, nên hợp đồng số 01A/2014/HĐ-VNC ngày 08/02/2014 hoàn toàn hợp pháp.

[2.2] Quá trình thực hiện hợp đồng: Ngày 6/4/2015 Công ty V bàn giao đất cho công ty N. Quá trình sau khi bàn giao đất thì Công ty N vẫn thanh toán đầy đủ các khoản chi phí theo hợp đồng: Tiền thuê đất đã nộp hết quý 4/2016; Tiền phí quản lý, duy tu bảo dưỡng hạ tầng nộp đến hết quý 2/2016; Kể từ quý 1/2017 Công ty N không nộp tiền thuê đất, từ quý 3/2016 Công ty N không nộp tiền phí quản lý, duy tu bảo dưỡng hạ tầng. Đến ngày 06/3/2018 giữa hai công ty có lập biên bản xác nhận công nợ gốc gồm: Tiền thuê cơ sở hạ tầng còn thiếu 19.684.917.000 đồng. Tiền phí duy tu bảo dưỡng cơ sở hạ tầng KCN quý 3/2016 - quý 1/2018 là 2.136.591.394 đồng. Tiền thuê đất phải nộp nhà nước từ quý 1/2017 - quý 1/2018 là 3.338.424.050 đồng. Tổng tiền gốc mà Công ty N còn nợ Công ty V là 25.159.932.444 đồng.

[2.3] Bị đơn kháng cáo cho rằng Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh đã không xem xét số tiền thuê đất phải nộp nhà nước của Công ty V đã thu của Công ty TNHH N là 6.334.728.612 đồng, nhưng Công ty V chưa quyết toán tiền thuê đất với nhà nước, bị đơn đề nghị làm rõ số tiền thuê đất mà Công ty V thu của Công ty TNHH N có được quyết toán với nhà nước không? HĐXX xét thấy: Trong quá trình đầu tư dự án khu công nghiệp của Công ty cổ phần P và khu công nghiệp C Việt Nam đã được hưởng chính sách ưu đãi của nhà nước đối với dự án đầu tư cơ sở hạ tầng khu công nghiệp. Chính sách này là chính sách dành riêng cho doanh nghiệp đầu tư cơ sở hạ tầng khu công nghiệp đối với các địa bàn khác nhau. Trường hợp đối với khu công nghiệp ở địa bàn thành phố C, Hải Dương, thời hạn ưu đãi miễn tiền thuê đất là 11 năm. Như vậy là phù hợp với quy định tại

điểm đ khoản 6, khoản 10 Điều 3 Nghị định 135/2016/NĐ-CP sửa đổi Điều 19 Nghị định 46/2014/NĐ-CP quy định về miễn tiền thuê đất đối với Dự án khu công nghiệp. Đây không phải là chính sách ưu đãi đầu tư đối với doanh nghiệp không hoạt động trong lĩnh vực đầu tư cơ sở hạ tầng khu công nghiệp vì vậy bên thuê lại đất là Công ty trách nhiệm hữu hạn (TNHH) NICE CERAMIC không được hưởng chính sách trên của nhà nước, nên phía bị đơn vẫn phải thanh toán tiền thuê đất hàng năm đối với đất được thuê lại cho phía nguyên đơn theo nội dung hợp đồng các bên đã ký kết. Mặc khác, việc thanh quyết toán tiền thuê đất là quan hệ độc lập giữa Công ty V với Nhà nước. Công ty V phải chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với các khoản thu, nghĩa vụ thuế với Nhà nước. Không ảnh hưởng đến hợp đồng giữa Công ty V và Công ty N. Do vậy, yêu cầu này của bị đơn là không có căn cứ.

[2.4] Công ty TNHH N cho rằng Tiền thuê cơ sở hạ tầng từ khi ký hợp đồng đã nộp đầy đủ nhưng công ty không được biết cơ sở hạ tầng được sử dụng là những gì trong đơn giá 300.000 đồng/m². Công ty V đã không công khai minh bạch dịch vụ cho thuê. HĐXX xét thấy: Khi các bên ký kết hợp đồng trong nội dung hợp đồng có thể hiện đơn giá và các hạng mục cơ sở hạ tầng khu công nghiệp mà bên thuê được sử dụng. Trước khi ký kết hợp đồng hai bên có quá trình tìm hiểu thông tin, tham khảo và thoả thuận tự nguyện với nhau. Khi thực hiện hợp đồng, công ty TNHH N được sử dụng đường giao thông, hệ thống thoát nước, vỉa hè, cây xanh, điện chiếu sáng và các hạng mục hạ tầng khác trong khu công nghiệp. Thực tế TNHH N cũng đã trả tiền thuê hạ tầng nhiều năm. Do vậy, Công ty TNHH N sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp thì phải chịu phí quản lý, du tu cơ sở hạ tầng theo quy định của hợp đồng đã ký kết.

[2.5] Công ty TNHH N cho rằng: Đối với tiền phí quản lý, duy tu bảo dưỡng cơ sở hạ tầng từ sau khi ký hợp đồng Công ty V chưa đầu tư các hạng mục hạ tầng của khu công nghiệp mới có bàn giao 10 điểm mốc giới trên thực địa của khu đất ruộng thu hồi của nhân dân từ năm 2008, đến ngày 10/01/2022 Công ty TNHH N mới nhận được thông báo số 03/BQL-VRG về việc thông tuyến đường RD4 từ Công ty V. Đối với việc cung cấp điện theo điều 10 mục 10.5 Công ty VRG cam kết cung cấp điện đến chân tường rào khu đất thuê để Công ty TNHH N thi công các hạng mục xây dựng và phối hợp với ngành điện để lắp đặt hệ thống điện phục vụ sản xuất, trong thời gian chưa có điện sản xuất nên máy móc không hoạt động làm hư hỏng thiệt hại cho công ty. Như vậy, Công ty V không thực hiện trách nhiệm đã cam kết theo hợp đồng, không có hạ tầng, không điện sản xuất, không kết nối hệ thống nước sinh hoạt, không kết nối nước thải, nên TNHH Nice Ceramic không được hưởng quyền lợi của nhà nước trong chính sách ưu đãi đầu tư. Trong quá trình xét xử sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã thông báo với bị đơn về việc đưa ra yêu cầu phản tố (Trong thông báo thụ lý vụ án và trong quá trình giải quyết vụ

án) tuy nhiên đến thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ phía bị đơn không đưa ra quan điểm phản tố đối với nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét yêu cầu này. Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết đối với các yêu cầu vượt quá phạm vi xét xử sơ thẩm. Để đảm bảo quyền lợi cho mình bị đơn có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp đòi bồi thường thiệt hại trên bằng một vụ án khác.

[2.5] Từ phân tích trên, HĐXX xét thấy cấp sơ thẩm đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc công ty TNHH N phải thanh toán cho Công ty cổ phần P tiền thuê lại đất từ năm 2017 đến năm 2024 và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng từ quý 3/2016 đến năm 2022, theo Hợp đồng số 01A ngày 08/02/2014, Phụ lục 01 ngày 16/02/2014, Phụ lục 02 ngày 30/3/2015 và lãi suất với tổng số tiền là **45.741.246.884** (bốn mươi lăm tỷ bảy trăm bốn mươi một triệu hai trăm bốn mươi sáu nghìn tám trăm tám mươi tư) đồng. Trong đó tiền thuê lại đất từ năm 2017 đến năm 2024 là **21.365.913.920** (hai mươi một tỷ ba trăm sáu mươi lăm triệu chín trăm mười ba nghìn chín trăm hai mươi) đồng; tiền lãi chậm trả: 11.297.172.113 (mười một tỷ hai trăm chín mươi bảy triệu một trăm bảy mươi hai nghìn một trăm mười ba) đồng; phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng từ quý 3/2016 đến năm 2022 là **7.755.910.892** (bảy tỷ bảy trăm năm mươi lăm triệu chín trăm mười nghìn tám trăm chín mươi hai) đồng, tiền lãi chậm trả: 5.322.249.959 (năm tỷ ba trăm hai mươi hai triệu hai trăm bốn mươi chín nghìn chín trăm năm mươi chín) đồng là có căn cứ pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ nào khác chứng minh yêu cầu kháng cáo là có căn cứ đúng pháp luật, do vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Áp dụng khoản 1 Điều 308 của BLTTDS, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn công ty TNHH N, giữ nguyên bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng).

[3] Về án phí phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

[4] Các nội dung khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn (TNHH) N. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng) về việc Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

2. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn N phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm là 2.000.000 (hai triệu) đồng. Được trừ 2.000.000 (hai triệu) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hải Dương T3 (nay là Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng), theo biên lai thu tiền số 0002724 ngày 29 tháng 5 năm 2025.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- THADS TP Hải Phòng;
- Phòng GD,KT,TT&THA TAND TP Hải Phòng;
- TAND khu vực 9 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 9 - Hải Phòng;
- Các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Minh Tân