

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 09/2022/KDTM-PT

Ngày 11-8-2022

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê quyền
sử dụng đất và nhà xưởng.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Trí Dũng

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Huyền

Ông Huỳnh Văn Luật

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy Dương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Trần Văn Bé – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh, thương mại thụ lý số 28/2021/TLPT-KDTM ngày 18/10/2021 về việc “tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà xưởng”.

Do Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 14/2021/KDTM-ST ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2022/QĐPT-KDTM ngày 20 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty TD;

Địa chỉ trụ sở: Đường ĐT 743, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương;
địa chỉ liên hệ: đường N, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà X, sinh năm 1997; ông T, sinh năm 1992;
cùng địa chỉ: đường N, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 23/10/2020 và ngày 24/02/2021).
Bà X có mặt, ông T có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn:* Công ty PN;

Địa chỉ trụ sở: Số 40/4, đường ĐT 743, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông S, sinh năm 1971; địa chỉ thường trú: Số 87 đường C, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền số 10742 ngày 09/12/2020 và ngày 24/02/2021), có mặt.

Người kháng cáo: Công ty PN.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Ngày 24/7/2015, Công ty PN và Công ty TD ký Hợp đồng thuê đất và nhà xưởng số 2015072801/TĐ. Theo đó, Công ty PN cho Công ty TD thuê nhà xưởng và đất tọa lạc tại khu phố Bình Phú, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương với diện tích 8.329,3m², thời hạn thuê từ ngày 28/7/2015 đến ngày 31/7/2020, giá 9.500USD/tháng và được quy ra VNĐ để thanh toán theo tỷ giá Agribank. Hợp đồng quy định khi hết hạn thuê Công ty PN phải để tại các tài sản đã đầu tư xây dựng trên đất. Công ty TD đặt cọc cho Công ty PN 06 tháng tiền thuê nhà xưởng là 57.000 USD và được quy đổi ra VNĐ theo tỷ giá Agribank.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty TD đã thanh toán đúng, đủ tiền thuê. Ngày 16/4/2020, Công ty TD đã gửi thông báo về việc chấm dứt hợp đồng cho Công ty PN. Đến ngày 31/7/2020, đại diện hai công ty đã tiến hành rà soát hiện trạng nhà xưởng và thống nhất bằng biên bản làm việc để giải quyết việc thanh lý hợp đồng. Tuy nhiên, Công ty PN không trả tiền cọc 57.000 USD cho Công ty TD và có thông báo 02/2020-TB ngày 31/8/2020 yêu cầu bồi thường tổng trị giá 791.800.000 đồng và tiếp tục tính tiền thuê nhà xưởng cho dù hai bên đã hết thời hạn hợp đồng, đã bàn giao nhà xưởng.

Công ty TD khởi kiện yêu cầu tuyên Hợp đồng thuê đất và nhà xưởng số 2015072801/TĐ ngày 24/7/2015 hết hiệu lực từ ngày 31/7/2020, buộc Công ty PN trả tiền cọc 57.000 USD, tương đương 1.325.533.000 đồng, tiền lãi chậm trả 10%/năm từ ngày 01/8/2020 đến ngày xử sơ thẩm 24/5/2021 là 107.239.469 đồng.

Bị đơn trình bày: Thống nhất việc xác lập và thực hiện Hợp đồng thuê đất và nhà xưởng số 2015072801/TĐ ngày 24/7/2015. Hợp đồng quy định khi hết hạn thuê Công ty PN phải để lại các tài sản đã đầu tư xây dựng trên đất. Tuy nhiên, Công ty TD tự ý tháo dỡ 01 mái che, 03 máy bơm phòng cháy chữa cháy, 12 quạt thông gió, phần tường xây để hoàn lại hiện trạng bị thiếu chiều cao và chưa trả tiền thuê nhà xưởng 03 tháng. Bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn bồi thường do vi phạm hợp đồng các hạng mục đã tháo dỡ, phần tường xây còn thiếu và 03 tháng tiền thuê nhà xưởng với tổng số tiền là 1.628.648.000 đồng.

Bản án sơ thẩm số 14/2021/KDTM-ST ngày 28/5/2021, Tòa án nhân dân thành phố T đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TD về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà xưởng đối với bị đơn Công ty PN.

Tuyên bố Hợp đồng thuê đất và nhà xưởng số 2015072801/TĐ ngày 24/7/2015 được ký kết giữa Công ty PN và Công ty TD vô hiệu.

Buộc Công ty PN phải thanh toán cho Công ty TD số tiền đặt cọc là 1.249.020.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TD về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thuê đất và nhà xưởng số 2015072801/TĐ ngày 24/7/2015 được ký kết giữa Công ty PN và Công ty TD hết hiệu lực kể từ ngày 31/7/2020 và yêu cầu tính lãi do chậm thanh toán.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty PN đối với Công ty TD.

Buộc Công ty TD phải trả cho Công ty PN số tiền 69.390.000 đồng.

Khấu trừ số tiền 69.390.000 đồng mà Công ty TD phải trả cho Công ty PN. Như vậy, Công ty PN còn phải thanh toán cho Công ty TD số tiền đặt cọc là 1.249.020.000 đồng.

Ngày 05/6/2021, bị đơn Công ty PN có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm do bản án không giải quyết bồi thường thiệt hại do bên nguyên đơn tự ý tháo dỡ tài sản, chậm thanh lý hợp đồng, bàn giao hồ sơ hệ thống phòng cháy chữa cháy.

Ngày 11/6/2021, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An có Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-KDTM yêu cầu sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của đại diện bị đơn: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm tính lại giá trị các tài sản mà nguyên đơn đã tháo dỡ để buộc nguyên đơn bồi thường cho bị đơn.

Ý kiến của đại diện nguyên đơn: Không chấp nhận kháng cáo, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát về hợp đồng không vô hiệu và việc buộc bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả, đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Người đại diện theo pháp luật của Công ty TD không ký đơn khởi kiện, giấy ủy quyền là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Bản án tuyên hợp đồng vô hiệu toàn bộ là sai quy định pháp luật vì tuy thỏa thuận thanh toán bằng ngoại tệ (USD) nhưng được quy đổi ra VNĐ để thanh toán theo

tỷ giá Ngân hàng Agribank. Nội dung Thông báo số 02 ngày 31/8/2020 không có căn cứ để xác định 3.000 USD là giá trị hai mái che và nguyên đơn không có thiện chí đền bù 3.000 USD. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh mức lãi suất quá hạn trung bình trên thị trường. Bản án sơ thẩm không tuyên phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận là vi phạm điểm c khoản 1 Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể khắc phục được. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 05/6/2021, bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 14/2021/KDTM-ST ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An. Ngày 11/6/2021, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An có Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-KDTM. Vì vậy, đơn kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện Kiểm sát là hợp lệ và trong thời hạn luật định.

Đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Thành Trung có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vắng mặt ông Trung căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty TD được chứng thực ngày 06/02/2020 (bút lục số 03) và bản công chứng ngày 30/7/2020 được chứng thực ngày 30/7/2020 (bút lục số 21) đều thể hiện bà L, Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật cho Công ty TD. Tuy nhiên, tại Đơn khởi kiện ngày 23/10/2020 thì bà L không ký tên mà do ông C ký tên đóng dấu là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng được quy định tại khoản 3 Điều 189 Bộ luật Tố tụng dân sự mà cấp phúc thẩm không khắc phục được.

Bà L là người đại diện theo pháp luật cho Công ty TD nhưng không tham gia tất cả các giai đoạn tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận Giấy ủy quyền ngày 23/10/2020 (bút lục 19-20) và Giấy ủy quyền ngày 24/02/2021 (bút lục 175-176) do ông C ký tên đóng dấu để xác định bà X, ông T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty TD tham gia trong suốt quá trình tố tụng là không đúng quy định tại Điều 137, 138 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc xác định người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 85 Bộ luật Tố tụng dân sự, mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Quan điểm của Kiểm sát viên bổ sung kháng nghị phần này tại phiên tòa là phù hợp pháp luật.

[3] Về việc áp dụng quy định pháp luật: Hợp đồng thuê đất và nhà xưởng số 2015072801/TĐ ngày 24/7/2015 các bên thỏa thuận thanh toán bằng ngoại tệ (USD) nhưng được quy đổi ra VNĐ để thanh toán theo tỷ giá Ngân hàng Agribank. Thực tế các bên đặt cọc và thanh toán tiền thuê hàng tháng đều được quy đổi ra VNĐ. Theo điểm b khoản 3 Mục I Nghị quyết số 04/2003/NQ-HĐTP ngày 27/5/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thì trường hợp này hợp đồng không bị coi là vô hiệu toàn bộ. Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu toàn bộ là không đúng quy định pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự. Mặt khác, nguyên đơn không yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hợp đồng vô hiệu là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Vì vậy, Viện Kiểm sát kháng nghị nội dung này là có cơ sở chấp nhận.

[4] Viện Kiểm sát kháng nghị nội dung Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Thông báo số 02/2020/TB ngày 31/8/2020 của bị đơn cho rằng nguyên đơn có thiện chí đồng ý đền bù 3.000 USD tương đương 69.390.000 đồng để chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn thanh toán 69.390.000 đồng giá trị hai mái che đã tháo dỡ là không phù hợp. Thông báo số 02/2020/TB là do bị đơn phát hành, nội dung thông báo cũng không có căn cứ để xác định 3.000 USD là giá trị hai mái che và quá trình giải quyết nguyên đơn không còn thiện chí đền bù số tiền 3.000 USD. Bị đơn cũng kháng cáo bản án sơ thẩm không đồng ý bồi thường giá trị hai mái che với số tiền 3.000 USD.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 10/3/2021, Hội đồng định giá xác định không định giá được vì tài sản tranh chấp không còn (đã bị tháo dỡ). Quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ ban hành quyết định yêu cầu nguyên đơn cung cấp chứng cứ liên quan đến hai mái che có tranh chấp nhưng chưa ban hành quyết định yêu cầu bị đơn cung cấp chứng cứ này. Khi kháng cáo đại diện bị đơn cung cấp các hình chụp hiện trạng hai mái che trước khi bị nguyên đơn tháo dỡ, được đại diện nguyên đơn thừa nhận. Vì vậy, kháng nghị của Viện Kiểm sát và kháng cáo của bị đơn về việc định giá lại để xác định giá trị tài sản tranh chấp là có căn cứ chấp nhận.

[5] Viện Kiểm sát kháng nghị nội dung Tòa án cấp sơ thẩm cần phải xác minh mức lãi suất quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán để giải quyết cho yêu cầu tính lãi của nguyên đơn theo quy định tại Điều 306 Luật Thương mại năm 2005.

Tại các bút lục số 211 đến 217 là các tài liệu: Thông báo lãi suất của Ngân hàng Agribank áp dụng từ ngày 02/12/2020, Thông báo lãi suất cho vay ngày 01/12/2021 của Ngân hàng Ngoại thương chi nhánh Nam Bình Dương, Thông báo lãi suất cho vay số 264/SGB-NV ngày 06/02/2020 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Công thương, tỷ giá ngoại tệ của Ngân hàng Agribank ngày 21/05/2021. Tuy nhiên, tất cả các thông báo nêu trên đều là bản photo, không có dấu xác nhận của phía Ngân hàng mà chỉ đóng dấu treo của Tòa án, không có quyết định thu thập chứng cứ là vi phạm Điều 95, khoản 3 Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự. Theo Biên bản về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận,

công khai chứng cứ ngày 23/4/2021, Tòa án cấp sơ thẩm không liệt kê chứng cứ về việc thu thập mức lãi suất quá hạn của ba ngân hàng theo Điều 306 Luật Thương mại năm 2005. Vì vậy, không có cơ sở để xác định Tòa án đã có thu thập hay không và đương sự đã được tiếp cận các chứng cứ nêu trên hay chưa. Tại phiên tòa, cả đại diện nguyên đơn, đại diện bị đơn đều xác định chưa được tiếp cận chứng cứ trên và Viện Kiểm sát khẳng định không có tài liệu chứng cứ này trong hồ sơ kiểm sát sơ thẩm. Vì vậy, kháng nghị của Viện Kiểm sát về nội dung này là có căn cứ chấp nhận.

[6] Bản án sơ thẩm không tuyên phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận là vi phạm điểm c khoản 1 Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 “trong phần quyết định phải ghi rõ các căn cứ pháp luật, quyết định của Hội đồng xét xử về từng vấn đề phải giải quyết trong vụ án...”. Sau khi xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm có Quyết định số 10/2021/QĐ-SCBSBA ngày 08/6/2021 sửa chữa bổ sung bản án, thêm phần “4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty PN về việc buộc Công ty TD phải bồi thường số tiền 1.559.258.000 đồng”. Phần sửa chữa bổ sung bản án theo Quyết định số 10/2021/QĐ-SCBSBA là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 268 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 do không thuộc trường hợp lỗi rõ ràng về chính tả, về số liệu do nhầm lẫn hoặc tính toán sai. Vì vậy, kháng nghị của Viện Kiểm sát liên quan đến nội dung này là có căn cứ chấp nhận.

[7] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có cơ sở để chấp nhận, Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An và quan điểm của kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp quy định pháp luật.

Về án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-KDTM ngày 11/6/2021 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty PN.

2. Hủy Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 14/2021/KDTM-ST ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thành phố Thuận An giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Công ty PN không phải chịu, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T hoàn trả lại cho Công ty PN số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 2.000.000 (hai triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001875 ngày 06/12/2021.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân thành phố T;
- Chi cục Thi hành án thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa KT, HCTP.

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

Phan Trí Dũng