

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 07/2019/KDTM-PT

Ngày: 27-12-2019

V/v tranh chấp hợp đồng
cho thuê tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Văn Tông;

2. Ông Trần Quốc Vũ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Oanh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trần An, Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2019/TLPT-KDTM, ngày 23 tháng 10 năm 2019, về “*Tranh chấp hợp đồng cho thuê tài sản*”;

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 02/2019/KDTM-ST ngày 06 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 05/2019/QĐ-PT ngày 30 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn ĐTQT. Địa chỉ: Khu Công nghiệp ChL, ấp B, xã Ch, Huyện D, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Steven Cường Tiến V, sinh năm: 1963; địa chỉ: ấp H, xã Hi, huyện H, tỉnh Tây Ninh; chức vụ: Tổng Giám đốc; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiểu Th, sinh năm: 1989; địa chỉ: khu phố H, phường Hi, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 24-5-2019); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm: 1976, Luật sư - Công ty trách nhiệm Hữu hạn B- Chi nhánh Tây Ninh; địa chỉ: Khu phố 5, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Xây dựng HHH. Địa chỉ: Phường 1, thành phố V, tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị H, sinh năm: 1976, chức vụ: Giám đốc; cư trú tại: Phường 1, thành phố V, tỉnh B; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đàm Đức L, sinh năm: 1972; địa chỉ: ấp Đ, xã Th, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 30-10-2018 và hủy bỏ ủy quyền ngày 27-12-2019); vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Nguyễn Văn Th, sinh năm: 1973; địa chỉ cư trú: Tổ 10, ấp Kh, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

2. Anh Mang Tấn Tr, sinh năm: 1983; địa chỉ cư trú: Ấp C, xã Đ, huyện Ch, tỉnh Tây Ninh;

3. Chị Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm: 1977; địa chỉ cư trú: Số nhà G4/7D, ấp H, xã Hi, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

4. Chị Nguyễn Thị Ch, sinh năm: 1983; địa chỉ cư trú: Ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

5. Chị Phan Thị Kim H, sinh năm: 1972; địa chỉ cư trú: Ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

6. Chị Trương Thị H, sinh năm: 1982; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Ch, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

7. Anh Lê Chí C, sinh năm: 1990; địa chỉ cư trú: Ấp PhB2, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

8. Chị Lê Thị Thùy Tr, sinh năm: 1979; địa chỉ cư trú: Khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

9. Chị Lê Thị Thảo S, sinh năm: 1983; địa chỉ cư trú: Số 03/64B, ấp TrC, xã Tr, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

10. Chị Huỳnh Thị Bích Ng, sinh năm: 1980; địa chỉ: Ấp B, xã Ch, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

11. Chị Nguyễn Ngọc T, sinh năm: 1977; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

12. Chị Phan Thị Ng, sinh năm: 1980; địa chỉ cư trú: Ô 267, ấp Tr, xã T, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

13. Chị Trần Thị Th, sinh năm: 1963; địa chỉ cư trú: Ấp P, xã Ph, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

14. Chị Phan Thị T, sinh năm: 1963; địa chỉ cư trú: Xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

15. Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm: 1974; địa chỉ cư trú: Ấp Th, xã Tr, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

16. Chị Võ Thị Kim H, sinh năm: 1982; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Ch, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

17. Bà Trần Thị S, sinh năm: 1964; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Ch, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

18. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm: 1959; địa chỉ cư trú: Ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

19. Chị Phạm Kim Th, sinh năm: 1968; địa chỉ cư trú: Ấp K, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

20. Chị Nguyễn Thị Thanh Nh, sinh năm: 1989; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Ch, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

21. Chị Phạm Thị Nhãn N, sinh năm: 1983; địa chỉ cư trú: ấp B, xã Ch, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

22. Chị Huỳnh Kim T, sinh năm: 1979; địa chỉ cư trú: Ấp Kh, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

23. Chị Võ Thị Phương Q, sinh năm: 1982; địa chỉ cư trú: Tổ 22, ấp N1, xã Ch, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

24. Bà Phạm Minh Ch, sinh năm: 1980; địa chỉ cư trú: Ấp Kh, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

25. Anh Trần Thanh Ph, sinh năm: 1989; địa chỉ cư trú: Khu phố 3, Thị trấn D, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

26. Chị Huỳnh Thúy L, sinh năm: 1980; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Ch, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

27. Chị Hồ Thị Thanh T, sinh năm: 1976; địa chỉ cư trú: Ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

28. Anh Phạm Tiến Đ, sinh năm: 1992; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Ch, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

29. Bà Võ Thị Y, sinh năm: 1961; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Ch, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

30. Chị Nguyễn Thị U, sinh năm: 1980; địa chỉ cư trú: Ấp Kh, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

31. Chị Huỳnh Thị Ng, sinh năm: 1976; địa chỉ cư trú: Ấp C, xã CG, huyện G, tỉnh Tây Ninh.
32. Bà Nguyễn Thị Thúy Ng, sinh năm: 1962; địa chỉ cư trú: Ấp Tr, xã TrH, huyện H, tỉnh Tây Ninh;
33. Chị Đoàn Thúy K, sinh năm 1987; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Ch, Huyện D, tỉnh Tây Ninh;
34. Anh Nguyễn Công Ph, sinh năm: 1992; địa chỉ cư trú: Ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh.
35. Chị Nguyễn Thị Bé B, sinh năm: 1988; địa chỉ cư trú: Số nhà 6/26E, Khu phố 3, thị trấn H, huyện H, tỉnh Tây Ninh;
36. Anh Võ Văn Ph, sinh năm: 1986; địa chỉ cư trú: Ấp Kh, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh;
37. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm: 1964; địa chỉ cư trú: Ấp Kh, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh;
38. Anh Bùi Khánh Ph, sinh năm: 1982; địa chỉ cư trú: Ấp Th, xã Tr, huyện D, tỉnh Tây Ninh;
39. Bà Hà Kim Ph, sinh năm: 1965; địa chỉ cư trú: Ấp L, xã LTB, huyện H, tỉnh Tây Ninh;
40. Chị Dương Thị Thu H, sinh năm: 1983; địa chỉ cư trú: Ấp N1, xã Ch, huyện D, tỉnh Tây Ninh;
41. Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm: 1964; địa chỉ cư trú: Số nhà 6/26E, Khu phố 3, thị trấn H, huyện H, tỉnh Tây Ninh;
42. Anh Nguyễn Thành M, sinh năm: 1983; địa chỉ cư trú: Ấp Tr, xã TrH, huyện H, tỉnh Tây Ninh;
43. Chị Uông Thị M, sinh năm: 1986; địa chỉ cư trú: Ấp P1, xã Ph, huyện D, tỉnh Tây Ninh;
43. Ông Trần Văn U, sinh năm: 1968; địa chỉ cư trú: Ấp Kh, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh;
44. Ông Trần Văn B, sinh năm: 1962; địa chỉ cư trú: Ấp N1, xã Ch, huyện D, tỉnh Tây Ninh;
45. Bà Lê Thị Ph, sinh năm: 1980; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã Tr, huyện H, tỉnh Tây Ninh;
46. Chị Nguyễn Thị B, sinh năm: 1992; địa chỉ cư trú: Ấp N, phường Hi, thành phố T, tỉnh Tây Ninh;
47. Ông Phan Văn Q, sinh năm: 1970; địa chỉ cư trú: Ấp P1, xã Ph, huyện D, tỉnh Tây Ninh;

48. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1969; địa chỉ cư trú: Ấp TrT, xã TrC, huyện H, tỉnh Tây Ninh;
49. Anh Trương Minh T, sinh năm: 1984; địa chỉ cư trú: Ấp N, xã Bg, huyện D, tỉnh Tây Ninh;
50. Chị Nguyễn Thị Bích T, sinh năm: 1987; địa chỉ cư trú: Ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh;
51. Chị Nguyễn Thị Thanh Ng, sinh năm: 1986; địa chủ cư trú: Số K530, ấp LD, xã LTB, huyện H, tỉnh Tây Ninh;
52. Chị Võ Thị Thu Q, sinh năm: 1981; địa chỉ cư trú: Ấp KT, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh;
53. Bà Lê Kim H, sinh năm: 1965; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Ch, Huyện D, tỉnh Tây Ninh;
54. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm: 1969; địa chỉ cư trú: Ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh;
55. Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm: 1970; địa chỉ cư trú: Ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh;
56. Chị Lê Kim L, sinh năm: 1976; địa chỉ cư trú: Khu phố NP, phường NTh, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.
57. Bà Đào Thị N, sinh năm: 1967; địa chủ cư trú: Ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh;
58. Bà Lê Thúy L, sinh năm: 1959; địa chỉ cư trú: Ấp KhN, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh;
59. Chị Nguyễn Thị Bích T, sinh năm: 1980; địa chỉ cư trú: Ấp VB, xã VTrCh, huyện C, tỉnh An Giang;
60. Chị Nguyễn Thị Bé T, sinh năm: 1990; địa chỉ cư trú: Số nhà 6/26E, Khu phố 3, thị trấn H, huyện H, tỉnh Tây Ninh;
61. Bà Trần Kim D, sinh năm: 1969; địa chỉ cư trú: Khu phố 1, phường T, tỉnh Đồng Nai;
62. Bà Võ Thị Y, sinh năm: 1969; địa chỉ cư trú: Ấp Kh, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh;
63. Chị Nguyễn Thị D, sinh năm: 1988; địa chỉ cư trú: Ấp TrA, xã TrT, huyện H, tỉnh Tây Ninh;
64. Anh Lê Minh Tr, sinh năm: 1976; địa chỉ cư trú: Ấp TrC, xã TrH, huyện H, tỉnh Tây Ninh;
65. Anh Nguyễn Thái Tr, sinh năm: 1979; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Ch, Huyện D, tỉnh Tây Ninh;

66. Chị Phan Thị Lệ H, sinh năm: 1981; địa chỉ cư trú: Ấp ĐL, xã ThĐ, huyện G, tỉnh Tây Ninh;
67. Chị Hồ Thị Minh H, sinh năm: 1966; địa chỉ cư trú: Ấp KhT, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh;
68. Chị Nguyễn Thị Kim L, sinh năm: 1969; địa chỉ cư trú: Ấp NP, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh;
69. Chị Huỳnh Thị Thu O, sinh năm: 1996; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Ch, Huyện D, tỉnh Tây Ninh;
70. Chị Trần Minh Nh, sinh năm: 1994; địa chỉ cư trú: Ấp KhH, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh;
71. Chị Nguyễn Thị Th, sinh năm: 1974; địa chỉ cư trú: Ấp ThL, xã ThT, thành phố T, tỉnh Tây Ninh;
72. Chị Lê Thanh S, sinh năm: 1979; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Ch, Huyện D, tỉnh Tây Ninh;
73. Chị Nguyễn Ngọc Th, sinh năm: 1977; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã TB, huyện T, tỉnh Tây Ninh;
74. Chị Nguyễn Thanh A, sinh năm: 1980; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Ch, Huyện D, tỉnh Tây Ninh;
75. Chị Lê Thị Kim H, sinh năm: 1971; địa chỉ cư trú: Ấp TrTh, xã TrH, huyện H, tỉnh Tây Ninh;
76. Anh Dương Tấn Ph, sinh năm: 1987; địa chỉ cư trú: Ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh;
77. Chị Phạm Thị Kim L, sinh năm: 1978; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Ch, Huyện D, tỉnh Tây Ninh;
78. Anh Trần Văn Tr, sinh năm: 1973; địa chỉ cư trú: Ấp N2, xã Ch, huyện D, tỉnh Tây Ninh;
79. Chị Võ Thị R, sinh năm: 1986; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Ch, Huyện D, tỉnh Tây Ninh;
80. Bà Lại Thị K, sinh năm: 1957; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Ch, Huyện D, tỉnh Tây Ninh;
81. Bà Trương Thị K, sinh năm: 1955; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Ch, Huyện D, tỉnh Tây Ninh;
82. Chị Phạm Anh Đ, sinh năm: 1981; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Ch, Huyện D, tỉnh Tây Ninh;
83. Bà Phạm Thị Ch, sinh năm: 1961; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Ch, Huyện D, tỉnh Tây Ninh;

- *Người kháng cáo:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Xây dựng HHH, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 27 tháng 12 năm 2018 và quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn ĐTQT trình bày:

Công ty trách nhiệm hữu hạn ĐTQT và Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Xây dựng HHH có ký kết các hợp đồng như sau:

Hợp đồng thứ nhất:

Ngày 22-11-2016, giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn ĐTQT (sau đây viết tắt là Công ty ĐTQT) và Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Xây dựng HHH (sau đây viết tắt là Công ty HHH) đã ký kết Hợp đồng số 01/2016/HĐTMB-IID&HHH với nội dung cho Công ty HHH thuê mặt bằng tại Khu Công nghiệp Chà Là, cụ thể như sau:

Công ty ĐTQT cho Công ty HHH thuê toàn bộ mặt bằng nhà xe (đã xây dựng nhà xe) tại Khu Công nghiệp ChL, ấp B, xã Ch, huyện D, tỉnh Tây Ninh, với diện tích 5.500 m²; mục đích thuê: Kinh doanh nhà giữ xe; giá cho thuê là 120.000.000 đồng/tháng (giá chưa bao gồm thuế GTGT 10%); thời hạn thuê là 01 năm, tính từ ngày 01-01-2017 đến ngày 31-12-2017; phương thức thanh toán tiền thuê: 01 tháng/lần (từ ngày 25 đến ngày 30 hàng tháng). Ngoài ra, hợp đồng còn có các điều khoản khác theo quy định của pháp luật.

Ngày 21-02-2017, Công ty ĐTQT có Công văn số 06/2017/CV-HD về việc giảm tiền thuê mặt bằng nhà giữ xe cho Công ty HHH là 01 tháng (tháng 01-2017). Tiền thuê tính từ tháng 02-2017 nhưng Công ty HHH không thanh toán tiền thuê mặt bằng đúng hạn như đã thỏa thuận, cụ thể:

+ Ngày 01-4-2017, Công ty HHH thanh toán tiền thuê nhà giữ xe tháng 02-2017 là 106.000.000 đồng.

+ Ngày 25-5-2017, Công ty HHH thanh toán tiền thuê nhà giữ xe tháng 02 và tháng 3-2017 là 50.000.000 đồng.

+ Ngày 14-6-2017, Công ty HHH thanh toán tiền thuê nhà giữ xe tháng 4 và tháng 5-2017 là 30.000.000 đồng.

+ Ngày 27-6-2017, hai bên bù trừ tiền mua ống nhựa uPVC Ø 300 với tiền thuê nhà giữ xe tháng 3 năm 2017 là 26.231.418 đồng.

Ngày 02-6-2017, Công ty ĐTQT có Công văn số 21/2017/CV-HĐ giảm giá tiền thuê mặt bằng nhà giữ xe từ 120.000.000 đồng xuống còn 100.000.000 đồng/tháng, thời gian áp dụng từ tháng 6-2017.

Ngày 03-7-2017, hai bên có Biên bản đối chiếu công nợ thể hiện Công ty HHH còn nợ tiền thuê mặt bằng nhà giữ xe là 367.786.582 đồng.

Ngày 19-01-2018 hai bên có Biên bản chốt công nợ số 02/2018/BBĐCCN Công ty HHH xác nhận còn nợ Công ty ĐTQT tiền thuê mặt bằng 06 tháng đầu năm là 367.786.582 đồng, 06 tháng cuối năm: 600.000.000 đồng. Tổng nợ tiền thuê mặt bằng nhà giữ xe là 967.786.582 – 120.000.000 đồng (tiền cọc khi ký hợp đồng) = 847.786.582 (tính chẵn 847.000.000) đồng.

Hợp đồng đã kết thúc hai bên không tiếp tục tái ký và Công ty HHH đã bàn giao mặt bằng cho Công ty ĐTQT vào ngày 14-02-2018.

Hợp đồng thứ hai:

Ngày 22-11-2016, giữa Công ty ĐTQT và Công ty HHH đã ký kết Hợp đồng số 02/2016/HĐTMB-IID&HHH với nội dung cho Công ty HHH thuê mặt bằng trong Khu Công nghiệp ChL, cụ thể như sau:

+ Công ty ĐTQT cho Công ty HHH thuê mặt bằng gồm toàn bộ phần mặt bằng chợ tạm của Công ty ĐTQT tại Khu Công nghiệp ChL, thuộc ấp B, xã C, Huyện D, với diện tích là 5.234,8 m²; mục đích thuê: Kinh doanh chợ tạm trong Khu Công nghiệp ChL; giá thuê là 200.000.000 đồng/tháng (giá chưa bao gồm thuế GTGT 10%); thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày bàn giao mặt bằng; phương thức thanh toán tiền thuê: 01 tháng/lần (từ ngày 25 đến ngày 30 hàng tháng). Ngoài ra, hợp đồng còn có các điều khoản khác theo quy định của pháp luật.

Ngày 01-9-2017, hai bên thống nhất hủy bỏ Hợp đồng số 02/2016/HĐTMB-IID&HHH ngày 22-11-2016, lý do điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 của Khu Công nghiệp ChL giai đoạn 1, thay đổi diện tích cho thuê mặt bằng từ 5.234,8 m² giảm còn lại 4.450 m². Hai bên thống nhất ký lại hợp đồng mới để thuê mặt bằng trong Khu Công nghiệp ChL này theo Hợp đồng số: 02/2017/HĐTMB-IID&HHH ngày 01-9-2017 và điều chỉnh giá thuê từ 200.000.000 đồng xuống còn 170.000.000 đồng; trả tiền thuê hàng tháng (trả trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được giấy đề nghị thanh toán); thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 01-9-2017 đến ngày 31-8-2022, ngày giao nhận mặt bằng và ngày tính tiền thuê mặt bằng cũng xác định lại tính từ ngày 01-9-2017; cũng trong ngày này hai bên lập biên bản đấu nối về việc Đấu nối nước cấp, thoát nước mưa, nước thải chợ và kèm theo bản vẽ do Công ty HHH cung cấp.

Công ty ĐTQT đã miễn tiền thuê mặt bằng cho Công ty HHH 04 tháng (tháng 09,10,11,12 năm 2017) theo Công văn số 08 ngày 19-01-2018), Công ty ĐTQT tính tiền thuê mặt bằng từ tháng 01-2018; ngày thanh toán tiền thuê mặt bằng là ngày 07 hàng tháng, Công ty HHH chỉ thanh toán tiền thuê mặt bằng 01-2018 thì ngưng cho đến nay; do đó Công ty HHH còn nợ tiền thuê mặt bằng 07 tháng (từ ngày 04-02-2018 đến ngày 04-9-2018) là 1.190.000.000 đồng.

Ngày 08-4-2019 Công ty ĐTQT có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Công ty HHH trả tiền thuê mặt bằng thêm 03 tháng (170.000.000 đồng x 3) = 510.000.000 đồng.

Ngày 01-8-2019 Công ty ĐTQT có đơn xin rút phần yêu cầu khởi kiện bổ sung về yêu cầu Công ty HHH trả tiền thuê mặt bằng đối với số tiền 510.000.000 đồng.

Nay Công ty TNHH ĐTQT khởi kiện yêu cầu chấm dứt Hợp đồng số 02/2017/HĐTMB-IID&HHH ngày 01-9-2017 đối với Công ty HHH và buộc công ty này có nghĩa vụ thanh toán (trả) tiền thuê mặt bằng kinh doanh chợ còn nợ là 1.190.000.000 đồng và tiền thuê mặt bằng nhà giữ xe còn nợ là 847.786.582 đồng (tính chẵn là 847.000.000 đồng); tổng cộng là 2.037.000.000 đồng; không yêu cầu tính lãi, không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Xây dựng HHH trình bày:

Thừa nhận toàn bộ lời trình bày của đại diện Công ty ĐTQT đối với Hợp đồng số 01/2016/HĐTMB-IID&HHH ngày 22-11-2016 về việc Công ty ĐTQT cho Công ty HHH thuê mặt bằng kinh doanh nhà giữ xe, tại Khu Công nghiệp ChL. Theo hợp đồng này, Công ty HHH thừa nhận còn nợ Công ty ĐTQT tiền thuê mặt bằng này là 847.000.000 đồng và đồng ý có nghĩa vụ thanh toán (trả) số tiền nợ này, vì hai bên đã có Biên bản đối chiếu công nợ. Công ty HHH đã giao trả mặt bằng cho Công ty ĐTQT vào ngày 14-02-2018.

Ngoài ra, Công ty HHH còn ký kết với Công ty ĐTQT Hợp đồng số 02/2016/HĐTMB-IID&HHH ngày 10-02-2016, tại Văn phòng Công ty ĐTQT (hợp đồng này do công ty HHH cung cấp) cũng chính là Hợp đồng số 02/2016/HĐTMB-IID&HHH ngày 22-11-2016 (do Công ty ĐTQT cung cấp), hai hợp đồng này có sự khác nhau về ngày tháng (ngày 10-02-2016 do Công ty HHH tự ghi ngày vào (hợp đồng ngày 22-11-2016 do công ty ĐTQT tự ghi ngày vào). Về nội dung của hợp đồng: Thống nhất với lời trình bày của đại diện Công ty ĐTQT, vì chỉ có sự khác nhau về ngày tháng.

Ngày 01-9-2017, hai bên thống nhất hủy bỏ Hợp đồng số 02/2016/HĐTMB-IID&HHH ngày 22-11-2016 (cũng là hợp đồng ngày 10-02-2016) với lý do: Do điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 của Khu Công nghiệp ChL giai đoạn 1; thay đổi diện tích cho thuê mặt bằng từ 5.234,8 m² còn lại 4.450 m². Hai bên thống nhất ký lại hợp đồng mới để thuê mặt bằng này theo Hợp đồng số: 02/2017/HĐTMB-IID&HHH ngày 01-9-2017.

Công ty HHH đã nhận mặt bằng của Công ty ĐTQT từ năm 2016 nhưng không làm biên bản giao nhận, thống nhất hợp đồng ký lại từ ngày 01-9-2017 và thời hạn hợp đồng tính từ ngày 01-9-2017; giá thuê 170.000.000 đồng/tháng. Công ty ĐTQT đã miễn tiền thuê mặt bằng 04 tháng (tháng 09,10,11,12 năm 2017); tính tiền thuê mặt bằng từ tháng 01/2018, đã trả tiền thuê tháng 01-2018.

Công ty HHH thừa nhận còn nợ tiền thuê mặt bằng này từ tháng 02-2018 đến nay chưa thanh toán nhưng không ý trả, vì Công ty HHH mới hoạt động được 01 tháng thì Công ty ĐTQT đổ đất xây tường rào ảnh hưởng tới việc hoạt động kinh doanh chợ của các tiểu thương; phát tờ rơi kích động các tiểu thương không vào khuôn viên trong chợ bán mà ra ngoài đường bán; vi phạm hiệu lực của hợp đồng.

Nay Công ty HHH chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty ĐTQT về yêu cầu chấm dứt Hợp đồng số 02/2017/HĐTMB-IID&HHH ngày 01-9-2017, nhưng yêu cầu Công ty ĐTQT có nghĩa vụ trả lại cho Công ty HHH số tiền đầu tư là 3.551.396.382 đồng.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại là số tiền 7.443.000.000 đồng Công ty HHH không yêu cầu giải quyết trong vụ kiện, nếu có yêu cầu sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Công ty HHH đã ký hợp đồng với các tiểu thương để buôn bán trong chợ, các hợp đồng này hiện nay đã kết thúc, không biết có bao nhiêu tiểu thương đang hoạt động, vì không còn liên quan đến các tiểu thương, không yêu cầu gì khác.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Trong quá trình giải quyết vụ án các tiểu thương xác định có ký hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh có thời hạn tại chợ tạm thuộc Khu Công nghiệp ChL với Công ty HHH; thời hạn thuê là 01 năm, hiện nay đã kết thúc hợp đồng, không tiếp tục tái ký, các tiểu thương đang kinh doanh tự do. Đối với các tiểu thương có đầu tư ki ốt và các tài sản khác đã xác định không yêu cầu giải quyết hay bồi thường thiệt hại trong vụ án, đồng ý tự tháo dỡ tài sản đã đầu tư nếu không được tiếp tục kinh doanh và xin không tham gia tố tụng, xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2019/KDTM-ST ngày 06 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm Hữu Hạn ĐTQT đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ xây dựng HHH về “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

Buộc Công ty HHH có trách nhiệm thanh toán cho Công ty ĐTQT số tiền nợ thuê mặt bằng nhà giữ xe là 847.000.000 đồng.

Chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng trong Khu Công nghiệp ChL số 02/2017/HĐTMB-IID&HHH ngày 01-9-2017, giữa Công ty ĐTQT và Công ty HHH.

Buộc Công ty HHH có trách nhiệm thanh toán (trả) cho Công ty ĐTQT số tiền thuê mặt bằng kinh doanh chợ còn nợ là 1.190.000.000 đồng.

Buộc Công ty HHH có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất ra khỏi Công ty ĐTQT.

Đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện của Công ty ĐTQT đối với Công ty HHH về số tiền 510.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 14-9-2019, Công ty HHH kháng cáo, với nội dung: Không chấp nhận trả số tiền nợ mặt bằng kinh doanh chợ là 1.190.000.000 đồng và yêu cầu Công ty ĐTQT bồi thường số tiền 3.551.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị H là người đại diện theo pháp luật của Công ty HHH trình bày: Công ty giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm về vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại, dịch vụ, xây dựng HHH; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của công ty HHH, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Xét thấy, tại Biên bản hòa giải ngày 23-5-2019 của Tòa án cấp sơ thẩm không ghi nhận những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án này vào biên bản hòa giải là có thiếu sót, vi phạm thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, sai sót này không gây thiệt hại đến quyền, lợi ích của những người này và trong quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này đã từ chối tham gia tố tụng và xin được giải quyết, xét xử vắng mặt nên vi phạm thủ tục tố tụng này chưa đến mức cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm; cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Về nội dung:

Xét đơn kháng cáo và lời trình bày tại phiên tòa phúc thẩm của người đại diện theo pháp luật cho Công ty HHH đã trình bày: Công ty HHH đồng ý chấm dứt Hợp đồng số 02/2017/HĐTMB-IID&HHH ngày 01-9-2017, nhưng không đồng ý thanh toán (trả) cho Công ty ĐTQT số tiền thuê mặt bằng kinh doanh chợ còn nợ là 1.190.000.000 đồng, vì Công ty này có lỗi, đã để vật liệu xây dựng làm cản trở việc kinh doanh chợ nên yêu cầu Công ty ĐTQT có nghĩa vụ bồi thường số tiền 3.551.000.000 đồng; xét thấy:

[2.1] Đối với hợp đồng số 01/2016/HĐTMB-IID &HHH ngày 22-11-2016, Công ty HHH đồng ý thanh toán cho Công ty ĐTQT số tiền thuê mặt bằng nhà giữ xe còn nợ 847.000.000 đồng; do đó cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[2.2] Đối với Hợp đồng số 02/2017/HĐTMB-IID&HHH ngày 01-9-2017, về việc Công ty HHH thuê mặt bằng của Công ty ĐTQT, để kinh doanh chợ trong Khu Công nghiệp ChL, xét thấy:

Công ty ĐTQT khởi kiện yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng này và yêu cầu buộc Công ty HHH có nghĩa vụ thanh toán (trả) tiền thuê mặt bằng kinh doanh chợ còn nợ là 1.190.000.000 đồng; không yêu cầu tính lãi, không yêu cầu bồi thường thiệt hại, vì cho rằng Công ty HHH đã vi phạm thỏa thuận tại điểm 4.3 của Hợp đồng, quy định: *“4.3. Phương thức thanh toán: 01 tháng/lần. Bên B có trách nhiệm thanh toán tiền thuê mặt bằng cho bên A trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Giấy đề nghị thanh toán tiền thuê mặt bằng của bên A...”*.

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định Công ty ĐTQT đã có Thông báo số 06/2018/TB-HD ngày 29-01-2018 về việc thanh toán tiền thuê mặt bằng của Công ty HHH đối với tiền thuê mặt bằng kinh doanh chợ từ ngày 04-01-2018 đến ngày 03-02-2018 là 170.000.000 đồng; Công văn số 33/2018/CV-HD ngày 24-5-2018, về việc trả chậm tiền thuê mặt bằng để kinh doanh chợ; Biên bản đối chiếu công nợ số 05/2018/BĐCCN ngày 16-5-2018 giữa hai Công ty (với nội dung nợ tiền thuê mặt bằng 04 tháng là 680.000.000 đồng – 170.000.000 đồng (thanh toán tháng 01/2018) = 510.000.000 đồng (tính đến ngày 03-5-2018 Công ty HHH còn nợ là 510.000.000 đồng); Công văn số 43/2018/CV- HD ngày 11-7-2018 yêu cầu thanh toán tiền thuê mặt bằng tính từ tháng 02/2018 đến 6/2018 là 850.000.000 đồng; Công văn số 46/2018/ CV-HD ngày 26-7-2018 về thanh toán tiền thuê mặt bằng tính từ tháng 02/2018 đến tháng 7/2018 là 1.020.000.000 đồng; Giấy đề nghị thanh toán số 18/2018/ ĐNTT- HD ngày 19-9-2018, số tiền gốc phải thanh toán cho Công ty ĐTQT là 1.020.000.000 đồng và tiền lãi là 22.280.625 đồng, tổng cộng là 1.042.280.625 đồng; Biên bản hợp số 09/2018/BBH-HD ngày 20-10-2018 và Biên bản hợp số 10/2018/BBH-HD ngày 01-11-2018, hai bên thống nhất số tiền thuê mặt bằng kinh doanh chợ trong khu công nghiệp ChL và đại diện Công ty HHH thừa nhận tiền thuê mặt bằng chợ còn nợ 1.042.280.625 đồng nhưng đến nay chưa thanh toán.

Qua các chứng cứ nêu trên có cơ sở xác định Công ty HHH đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng đã thỏa thuận; Công ty ĐTQT đã gửi nhiều văn bản yêu cầu Công ty HHH thanh toán nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện và tại Điều 7 của Hợp đồng này đã ghi nhận: *“Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại, nếu bên B có một trong các hành vi sau đây: không trả tiền thuê mặt bằng liên tiếp trong 02 (hai) tháng mà không được sự đồng ý bằng văn bản của Bên A..”* . Ngoài ra, tại

Điều 7 của hợp đồng ghi nhận “.... khi đơn phương chấm dứt hợp đồng, một trong hai bên phải báo trước 30 (ba mươi) ngày cho bên còn lại biết, trong thời hạn báo trước này, Bên B phải dọn dẹp, vận chuyển tài sản, trang thiết bị của mình và phải trả lại nguyên trạng như trước khi thuê cho bên A”.

Do vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng nên Công ty ĐTQT đã gửi cho Công ty HHH Thông báo số 12/2018/ TB-IID ngày 09-8-2018, về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng. Tại cấp sơ thẩm, đại diện Công ty HHH thừa nhận đã nhận được những văn bản nêu trên nhưng vẫn chưa thực hiện; do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt Hợp đồng số 02/2017/HĐTMB-IID&HHH ngày 01-9-2017 đối với Công ty HHH và buộc thanh toán tiền thuê mặt bằng còn nợ là có căn cứ, đúng với quy định của pháp luật.

[2.3] Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty HHH cho rằng không đồng ý thanh toán (trả) cho Công ty ĐTQT số tiền thuê mặt bằng kinh doanh chợ còn nợ là 1.190.000.000 đồng, vì công ty này có lỗi, đã có những hành vi cản trở, làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh chợ, dẫn đến thiệt hại nên yêu cầu Công ty ĐTQT có nghĩa vụ bồi thường số tiền 3.551.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh về yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền này và tại Biên bản lấy lời khai ngày 20-3-2019 thể hiện người đại diện theo ủy quyền của Công ty HHH xác định không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền yêu cầu Công ty ĐTQT có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho Công ty HHH như đã nêu trên; Công ty HHH không có yêu cầu phản tố nên cấp phúc thẩm không xem xét; đồng thời, trong Hợp đồng số 02/2017/HĐTMB-IID&HHH ngày 01-9-2017 này cũng không thỏa thuận về việc xử lý chi phí bên thuê đất đã đầu tư trên đất thuê. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty HHH đối với yêu cầu về phần bồi thường thiệt hại.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Công ty HHH thừa nhận nợ tiền thuê mặt bằng kinh doanh chợ là 1.190.000.000 đồng và đồng ý chấm dứt hợp đồng nhưng yêu cầu Công ty ĐTQT phải thanh toán lại số tiền 3.551.396.382 đồng theo kết quả chứng thư thẩm định giá đã đầu tư trên đất. Người đại diện hợp pháp cho Công ty ĐTQT trình bày cho rằng việc đầu tư cơ sở hạ tầng, hoàn thiện thủ tục pháp lý, vốn và chịu trách nhiệm với phương án kinh doanh là trách nhiệm của Công ty HHH; những yêu cầu này không được thỏa thuận ghi nhận trong hợp đồng và kết quả chứng thư thẩm định giá do Công ty HHH cung cấp chỉ là tài liệu tham khảo không có cơ sở pháp lý; hợp đồng đã ghi nhận thỏa thuận: “khi đơn phương chấm dứt hợp đồng thì bên B có nghĩa vụ tự tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để trả lại đất cho bên A”. Xét thấy, lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Công ty ĐTQT là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty ĐTQT; tuyên buộc chấm dứt Hợp đồng số 02/2017/HĐTMB-IID&HHH ngày 01-9-2017; buộc Công ty

HHH có nghĩa vụ thanh toán (trả) tiền thuê mặt bằng kinh doanh chợ còn nợ là 1.190.000.000 đồng và tiền thuê mặt bằng nhà giữ xe còn nợ là 847.000.000 đồng; tổng cộng là 2.037.000.000 đồng là có cơ sở. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo Công ty HHH; chấp nhận lời trình bày của vị Luật sư Nguyễn Văn S và người đại diện theo ủy quyền của Công ty ĐTQT; chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên Công ty HHH phải chịu án phí theo luật định.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, 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 vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Xây dựng HHH;

2. Giữ nguyên Bản án Kinh doanh Thương mại sơ thẩm số 02/2019/KDTM-ST ngày 06 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh.

3. Căn cứ vào Điều 117; Điều 357, Điều 428, Điều 472, Điều 473, Điều 474, khoản 2 Điều 468, Điều 481, Điều 482 của Bộ luật dân sự; Điều 40, Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn ĐTQT đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ xây dựng HHH về “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

4.1 Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ xây dựng HHH có nghĩa vụ thanh toán (trả) cho Công ty trách nhiệm hữu hạn ĐTQT số tiền thuê mặt bằng nhà giữ xe còn nợ là 847.000.000 (tám trăm bốn mươi bảy triệu) đồng.

4.2 Chấm dứt Hợp đồng số 02/2017/HĐTMB-IID&HHH ngày 01-9-2017, về việc thuê mặt bằng trong khu công nghiệp Chà Là, giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn ĐTQT và Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ xây dựng HHH.

4.3 Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ xây dựng HHH có nghĩa vụ thanh toán (trả) cho Công ty trách nhiệm hữu hạn ĐTQT số tiền thuê mặt bằng kinh doanh chợ còn nợ là 1.190.000.000 (một tỷ, một trăm chín mươi triệu) đồng.

Tổng cộng hai khoản $847.000.000 + 1.190.000.000 = 2.037.000.000$ (hai tỷ, không trăm ba mươi bảy triệu) đồng.

4.4 Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ xây dựng HHH có nghĩa vụ tự tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại đất đã thuê cho Công ty trách nhiệm hữu hạn ĐTQT (toàn bộ các tài sản theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ đã thể hiện các tài sản có trên đất cho thuê), gồm: 01 (một) nhà gạch có diện tích $47,56 \text{ m}^2$ gồm 02 phần; nhà điều hành và nhà vệ sinh; Nhà mái tôn: Có diện tích $3153,99 \text{ m}^2$ (diện tích nhà xe $334,71 \text{ m}^2$, diện tích nhà tôn $2819,28 \text{ m}^2$), cột sắt $\varnothing 60$ (mm) và $\varnothing 42$ (mm), vì kèo, đòn tay; sắt hộp 3×5 , 4×8 , 3×3 (cm); Hệ thống cấp thoát nước: ống nhựa $\varnothing 300$, hố ga xây gạch ống $1,2 \text{ m}$, sâu $1,2 \text{ m}$ đan sắt, cống hờ thoát nước xây gạch ống $0,5 \times 0,5$; 01 máy bơm, 01 bồn nước, 01 chân bồn nước.

5. 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

6. Đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn ĐTQT đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ xây dựng HHH về số tiền $510.000.000$ (năm trăm mười triệu) đồng.

7. Chi phí tố tụng khác:

7.1. Ghi nhận Công ty trách nhiệm hữu hạn ĐTQT tự nguyện chịu chi phí đo đạc và định giá $22.000.000$ (hai mươi hai triệu) đồng.

7.2. Ghi nhận Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ xây dựng HHH tự nguyện chi phí thẩm định giá $10.000.000$ (mười triệu) đồng.

8. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

8.1. Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ xây dựng HHH phải chịu $3.000.000$ (ba triệu) đồng án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng của Công ty trách nhiệm Hữu hạn ĐTQT và phải chịu án phí có giá ngạch là $72.740.000$ (bảy mươi hai triệu, bảy trăm bốn mươi nghìn) đồng. Tổng cộng Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ xây dựng HHH phải chịu là: $75.740.000$ (bảy mươi lăm triệu, bảy trăm bốn mươi nghìn) đồng.

8.2. Hoàn trả lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn ĐTQT số tiền tạm ứng án phí đã nộp $37.577.866$ (ba mươi bảy triệu, năm trăm bảy mươi bảy triệu, tám trăm sáu mươi sáu) đồng, theo Biên lai số 0011290 ngày 08-01-2019 và $12.200.000$ (mười hai triệu, hai trăm nghìn) đồng theo Biên lai 0011607 ngày 09-4-2019 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện D, tỉnh Tây Ninh.

9. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ xây dựng HHH phải chịu $2.000.000$ (hai triệu) đồng,

được trừ vào 2.000.000 (hai triệu) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0003721 ngày 23-9-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Tây Ninh.

10. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

11. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- TAND huyện D;
- CCTHADS huyện D;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Nguyễn Quốc Tuấn