TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHIÃ VIỆT NAM** **Độc lập-Tự do-Hạnh phúc**

Bản án số: 04 /2021/KDTM - PT
Ngày: 12-7-2021
“ V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê và cho thuê tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đức Long

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thái Sơn và ông Nguyễn Văn Nghĩa

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Đặng Xuân Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hường - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 02/2021/TLPT-KDTM ngày 02 tháng 3 năm 2021, về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê và cho thuê tài sản” do Bản án số 01/2021/KDTM-ST ngày 22 tháng 1 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình có kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 902/2021/QĐ-PT ngày 12 tháng 6 năm 2021, giữa:

1. *Nguyên đơn*: Công ty trách nhiệm hữu hạn H, địa chỉ: Thôn G, xã Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Bá N - Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Bá V, Chủ tịch Hội đồng thành viên, địa chỉ: số 250 đường L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

2. *Bị đơn:* Công ty trách nhiệm hữu hạn - Cửa hàng xăng dầu T.

Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện L tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Chính, Giám đốc, có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ngân hàng TMCP S Chi nhánh Quảng Bình, địa chỉ trụ sở: Số 05 Q, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh H – Giám đốc chi nhánh Quảng Bình

Đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Thành L – Trưởng phòng kiểm soát rủi ro Ngân hàng TMCP S- Chi nhánh Quảng Bình, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/7/2019, và tại bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH H, ông Lê Bá V trình bày: Ngày 20/8/2018, Công ty TNHH H (Gọi tắt là công ty H) và Doanh nghiệp tư nhân - Cửa hàng xăng dầu Thái Bình (nay đổi thành Công ty TNHH - Cửa hàng xăng dầu T, gọi tắt là công ty T) ký kết Hợp đồng kinh tế số 01/HĐKT/2018 nội dung: Công ty TNHH H thuê lại cửa hàng xăng dầu T với các thỏa thuận: Doanh nghiệp tư nhân cửa hàng xăng dầu T cho Công ty H thuê cửa hàng xăng dầu T tại địa điểm xã H, huyện L, tỉnh Quảng Bình; thời hạn hợp đồng 07 năm, kể từ ngày hoàn thành đưa công trình vào sử dụng (ngày đưa công trình vào sử dụng có văn bản kèm theo); hàng tháng Công ty H chịu trách nhiệm trả lãi khoản vay với số tiền gốc 3.500.000.000 đồng thay cho bà Lê Thị C tại Ngân hàng S- Chi nhánh Quảng Bình và hỗ trợ thêm cho bà C 3.000.000đồng/tháng; hết thời hạn 07 năm Công ty H giao lại toàn bộ cửa hàng xăng dầu mà Công ty H đã đầu tư, cải tạo cho Doanh nghiệp tư nhân - Cửa hàng xăng dầu T kinh doanh, nếu Công ty H muốn tiếp tục thuê thì hai bên bàn bạc ký lại hợp đồng mới. Doanh nghiệp tư nhân - Cửa hàng xăng dầu T phải thanh lý hợp đồng mua bán xăng dầu với Công ty xăng dầu Quảng Bình. Ngoài ra tính đến ngày 27/7/2018 Doanh nghiệp tư nhân- Cửa hàng xăng dầu T đã vay của Công ty H số tiền 205.077.000 đồng, số tiền gốc và lãi sẽ được tính trừ vào tiền thuê cây xăng. Công ty H đã tiến hành đầu tư, cải tạo xây dựng lại mới một cửa hàng xăng dầu với các hạng mục sau: Thay mới nhà bán hàng mái che cây xăng; thay mới 04 cột bơm nhiên liệu; san ủi làm mới mặt bằng khuôn viên cửa hàng, đổ bê tông sân đường nội bộ; cải tạo lắp đặt lại toàn bộ hệ thống điện nước; cải tạo, sửa chữa hệ thống bể chứa, đường ống công nghệ xăng dầu gồm 01 xăng E5, 01 xăng A95, 02 cột dầu Diesel đủ tiêu chuẩn; cải tạo lại nhà ở cho nhân viên bán hàng. Tổng chi phí trong hợp đồng là 1.000.000.000 đồng.

Thực hiện theo hợp đồng: Công ty H đã khai trương bán hàng ngày 26/01/2019, trả lãi từ tháng 02 đến tháng 5 năm 2019 cho bà Lê Thị C tại Ngân hàng S với số tiền 109.238.000 đồng; hỗ trợ cho bà Lê Thị C từ tháng 01 đến tháng 6 năm 2019 mỗi tháng 3.000.000 đồng; Công ty H đã tạo điều kiện cho Doanh

nghiệp tư nhân - Cửa hàng xăng dầu T mượn tiền trả nợ, hai bên đối chiếu đến ngày 25/01/2019, Doanh nghiệp tư nhân - Cửa hàng xăng dầu T còn nợ Công ty H số tiền cả gốc và lãi 367.231.221 đồng.

Ngày 25/3/2019 Doanh nghiệp tư nhân - Cửa hàng xăng dầu T đổi tên thành Công ty TNHH - Cửa hàng xăng dầu T. Sau khi đổi tên loại hình doanh nghiệp, hai bên đã ký kết phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ-HV-TB/2019.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty TNHH - Cửa hàng xăng dầu T không thực hiện đúng hợp đồng như ký kết, tự ý sửa đổi tên doanh nghiệp và thay đổi giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh làm ảnh hưởng đến hoạt động của công ty, không làm thủ tục chuyển nhượng thương hiệu cho Công ty H làm thiệt hại về kinh tế, người lao động mất việc làm. Do đó, Công ty H khởi kiện yêu cầu buộc Công ty TNHH - Cửa hàng xăng dầu T phải thực hiện đúng hợp đồng, trường hợp không thực hiện thì Công ty H yêu cầu Công ty TNHH - Cửa hàng xăng dầu T phải bồi thường tiền chi phí đầu tư xây dựng cửa hàng xăng dầu 01 tỷ đồng; trả lại tiền gốc vay và lãi mà công ty T đã vay của công ty H số tiền 389.265.094 đồng; tiền lãi mà công ty H trả thay cho bà C tại Ngân hàng S – chi nhánh Quảng Bình từ tháng 02/2019 đến tháng 5/2019 là 109.238.000 đồng; tiền lương trả cho 03 nhân viên bán hàng từ tháng 01/2019 đến tháng 6/2019 số tiền 81.000.000 đồng; tiền hỗ trợ cho bà Lê Thị C từ tháng 01 đến tháng 6 năm 2019 số tiền 18.000.000 đồng; lợi nhuận kinh doanh từ tháng 01 đến tháng 6 năm 2019 số tiền mỗi tháng 10.000.000 đồng x 6 tháng; các khoản chi phí khác 15.000.000 đồng. Tổng cộng: 1.672.503.094 đồng.

Sau khi Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy xét xử, phía Công ty H kháng cáo. Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy, giao cho Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy thụ lý giải quyết lại vụ án.

Sau khi thụ lý lại, đại diện nguyên đơn ông Lê Bá V trình bày: Do phía Công ty TNHH - Cửa hàng xăng dầu T vi phạm hợp đồng, tự ý chuyển đổi tên doanh nghiệp và giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh, thiếu trách nhiệm và không hợp tác nên Công ty H không làm được các thủ tục tiếp theo để kinh doanh. Hiện nay phía nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, chốt lại các yêu cầu đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu Công ty TNHH - Cửa hàng xăng dầu T bồi thường vi phạm hợp đồng về tài sản đầu tư ban đầu là 1.106.054.000 đồng (theo giá tại Chứng thư thẩm định giá số: 1126.3/CT/TVĐN ngày 26/11/2019 của Công ty CP định giá và tư vấn đầu tư Đà Nẵng).

- Yêu cầu Công ty TNHH cửa hàng xăng dầu T trả lại số tiền gốc vay 332.826.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày xét xử (22/01/2021) là 155.553.885 đồng và tiếp tục chịu lãi đến ngày trả hết nợ gốc theo mức lãi suất 1,5%/tháng.

- Yêu cầu trả lại số tiền mà Công ty H đã trả lãi thay cho bà Lê Thị C tại Ngân hàng S từ tháng 02 đến tháng 5 năm 2019 là 109.238.000 đồng.

* Bị đơn Công ty TNHH - Cửa hàng xăng dầu T, bà Lê Thị C đại diện trình bày qua các bản tự khai, tờ trình, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa sơ thẩm:

Doanh nghiệp tư nhân - Cửa hàng xăng dầu T ký kết hợp đồng kinh tế số 01/HĐKT/2018 ngày 20/8/2018 với Công ty H theo các nội dung đúng như ý kiến trình bày của đại diện Công ty H. Sau khi ký kết hợp đồng, Doanh nghiệp tư nhân - Cửa hàng xăng dầu T đã bàn giao tài sản cho thuê, Công ty H đã cải tạo cửa hàng xăng dầu và khai trương bán hàng kể từ ngày 26/01/2019. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty H đã thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng như đại diện Công ty H trình bày. Giấy đủ điều kiện kinh doanh xăng dầu của Doanh nghiệp T thì Công ty H giữ từ ngày 01/3/2018 để bảo đảm khoản vay đã ghi trong hợp đồng; ngày 05/3/2019, Doanh nghiệp T đã trình bày với Sở Kế hoạch đầu tư thì Sở không cho phép công ty mẹ thuê công ty con. Theo hướng dẫn của Sở, Doanh nghiệp tư nhân - Cửa hàng xăng dầu T làm thủ tục đổi từ Doanh nghiệp tư nhân - Cửa hàng xăng dầu T thành Công ty TNHH - Cửa hàng xăng dầu T. Việc thay đổi loại hình doanh nghiệp, hai bên thống nhất và đã ký kết phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ-HV-TB/2019. Đối với thủ tục hoàn công, đủ điều kiện kinh doanh xăng dầu, Công ty H soạn trước hợp đồng hợp doanh số 01/HĐ/HV-TB và yêu cầu Công ty TNHH-Cửa hàng xăng dầu T ký nhưng Công ty T không ký vì nâng giá trị đầu tư từ 01 tỷ đồng lên 02 tỷ đồng, giá trị góp vốn: Công ty H 2 tỷ đồng, Công ty TNHH - Cửa hàng xăng dầu T 3 tỷ đồng. Do không đúng thực tế nên Công ty TNHH - Cửa hàng xăng dầu T đã không ký hợp đồng hợp doanh và gửi giấy mời Công ty H 3 lần để bàn bạc soạn lại hợp đồng hợp tác kinh doanh nhưng Công ty H không đến và gửi đơn khởi kiện đến Tòa án đưa ra các yêu cầu trên với lý do bên Công ty T vi phạm hợp đồng là không đúng. Công ty TNHH - Cửa hàng xăng dầu T hoàn toàn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, vì mọi thủ tục liên quan Công ty H chịu trách nhiệm thực hiện để đảm bảo đủ điều kiện kinh doanh, Công ty TNHH - Cửa hàng xăng dầu T hoàn toàn hợp tác, không có việc cản trở, gây khó khăn. Do phía Công ty TNHH Hải Vân có ý định hủy bỏ sự thỏa thuận trong hợp đồng số 01/2018 nên cố tình soạn hợp đồng hợp doanh không đúng nội dung thực tế nhằm đưa ra lý do phía Công ty TNHH - Cửa hàng xăng dầu Thái Bình gây khó khăn không ký là không đúng. Từ ngày Công ty H ngừng hoạt động tại địa điểm đã thuê của T đã làm thiệt hại rất lớn về kinh tế lẫn chính trị của Công ty TNHH - Cửa hàng xăng

dầu T, lẽ ra Công ty TNHH- Cửa hàng xăng dầu T khởi kiện Công ty H yêu cầu bồi thường thiệt hại mới đúng. Đằng này Công ty H kiện ngược. Nay Công ty TNHH - Cửa hàng xăng dầu T đề nghị phía nguyên đơn Công ty H tiếp tục thực hiện hợp đồng số 01/2018.

Tại Bản án số 01/2021/KDTM-ST ngày 22 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 292, Điều 297, Điều 302 và Điều 303 của Luật Thương mại năm 2005 sửa đổi, bổ sung 2017; Điều 116, Điều 117, Điều 131, Điều 421 của Bộ luật 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, xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty H về buộc Công ty TNHH - Cửa hàng xăng dầu T phải hoàn trả giá trị hợp đồng về tài sản đầu tư ban đầu 1.106.054.000 đồng(theo giá của Công ty thẩm định giá); trả lại số tiền gốc vay 332.826.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày xét xử là: 155.553.885 đồng, tiếp tục chịu lãi đến ngày trả hết nợ gốc theo mức lãi suất 1,5%/tháng; trả lại số tiền mà Công ty H đã trả lãi thay cho bà Lê Thị C tại Ngân hàng S từ tháng 02 đến tháng 5 năm 2019 là 109.238.000 đồng.

- Công ty H phải chịu chi phí thẩm định giá 11.000.000 đồng(đã thanh toán).

- Công ty H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm của vụ án kinh doanh thương mại có giá ngạch là: 63.110.156 đồng, được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 31.000.000 đồng tại Chi cục Thi hánh án dân sự huyện Lệ Thủy theo biên lai 0005804 ngày 16/7/2019 mà ông Hoàng Thanh H được ủy quyền nộp thay. Công ty H còn phải nộp tiếp 32.110.156 đồng.

Đại diện nguyên đơn, đại diện bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm 22/01/2021, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm.

Ngày 03 tháng 2 năm 2021, Bị đơn công ty H – đại diện theo ủy quyền ông Lê Bá V – Chủ tịch HĐTV có đơn kháng cáo với nội dung: Việc Toà án cấp sơ thẩm nhận định Công ty TNHH T không có lỗi trong việc công ty H chấm dứt hợp đồng thuê của hàng xăng dầu là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm lại vụ án; xác định lỗi vi phạm hợp đồng thuộc trách nhiệm Công ty T, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của công ty H.

Ngày 26 tháng 5 năm 2021 sau khi được Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình

triệu tập với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S Chi nhánh Quảng Bình (sau đây viết tắt là Ngân hàng S) đại diện theo ủy quyền ông Mai Thành L – Trưởng phòng kiểm soát rủi ro trình bày: Bà Lê Thị C – Giám đốc Công ty TNHH – Cửa hàng xăng dầu T có vay tại Ngân hàng với hạn mức tín dụng được cấp ngày 19/9/2017 là 3.300.000.000 đồng (Ba tỷ ba trăm triệu đồng); đến ngày 11/9/2019 được điều chỉnh giảm hạn mức tín dụng xuống còn 2.850.000.000 (Hai tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng). Tài sản bảo đảm cho hạn mức tín dụng nêu trên là: Quyền sử dụng 1.040 m^2 đất và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại thửa đất số 274, tờ bản đồ số 01, xã H, huyện L, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: D0625473, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 1324 QSDĐ/101QĐ/UB, do UBND huyện L cấp ngày 03/6/1994. Tài sản đứng tên bà Lê Thị C. Do bà C vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết nên Ngân hàng S đã nộp đơn khởi kiện bà C lên Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy. Ngày 19/5/2020 tại Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy, bà C và ngân hàng S đã thỏa thuận đến ngày 31/12/2020 bà Lê Thị C trả nợ cho ngân hàng S tổng số tiền 3.354.148.163 đồng. Trường hợp bà Lê Thị C thực hiện không đúng thỏa thuận thì ngân hàng S có quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật. Trường hợp sau ngày 31/12/2020 bà Lê Thị C vẫn chưa trả hết số nợ trên thì phải thanh toán tiền lãi phát sinh trên số tiền chậm trả kể từ ngày 01/01/2021 cho đến khi thanh toán hết toàn bộ nợ. Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy cũng ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2020/QĐST-DS ngày 27/5/2020. Tuy nhiên đến nay bà C vẫn chưa thanh toán nợ cho ngân hàng S. Ngân hàng S đã nộp đơn yêu cầu thi hành án lên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lệ Thủy nhưng chưa được giải quyết do chờ Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm xong vụ án này mới tiếp nhận đơn yêu cầu thi hành án. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình tuyên xử ngân hàng S có quyền toàn quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp, bao gồm tài sản hình thành trong thời gian thế chấp. Bà Lê Thị Chính hoặc bất kỳ bên thứ ba nào không được phép thay đổi hiện trạng tài sản thế chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn công ty H không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo

Ý kiến của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm: Giữ nguyên các nội dung như đã trình bày và đồng ý theo quyết định của Bản án sơ thẩm, buộc công ty H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Ý kiến đại diện diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa cũng như các đương sự

đều thực hiện đúng các quy định của Bộ Luật TTDS.

Về nội dung: Đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận một phần kháng cáo của Nguyên đơn; tuyên bố Hợp đồng số 01/2018 ký kết ngày 20/8/2018 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Buộc công ty T hoàn trả lại số tiền đầu tư ban đầu là 1.000.000.000 đồng, buộc trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận giữa các bên.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc công ty T trả lại 109.238.000 đồng vì đây là số tiền thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng S được toàn quyền xử lý các tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng.

Về án phí: Công ty T phải chịu án phí khoản không được chấp nhận yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Ngày 22 tháng 01 năm 2021 Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy xét xử sơ thẩm vụ án, đến ngày 03/02/2021 Bị đơn Công ty H làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định, nội dung, hình thức đúng quy định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, căn cứ Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Quá trình giải quyết sơ thẩm, Ngân hàng S là bên nhận thế chấp và nhận tiền trả lãi theo thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn nhưng cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng là có thiếu sót. Tại cấp phúc thẩm đã khắc phục được nên không cần phải hủy bản án sơ thẩm mà xem xét giải quyết tại giai đoạn xét xử phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của đại diện ủy quyền bị đơn ông Lê Bá V, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1]. Đối với nội dung thứ nhất: Yêu cầu Công ty TNHH - Cửa hàng xăng dầu T bồi thường vi phạm hợp đồng về tài sản đầu tư ban đầu là 1.106.054.000 đồng (theo giá tại Chứng thư thẩm định giá số: 1126.3/CT/TVĐN ngày 26/11/2019 của Công ty CP định giá và tư vấn đầu tư Đà Nẵng).

Hợp đồng kinh tế số 01/HĐKT/2018 được ký kết ngày 20/8/2018 giữa Công ty H và Doanh nghiệp tư nhân - Cửa hàng xăng dầu T. Nội dung tại Điều 3 của

Hợp đồng thể hiện Bên B (Công ty H) được xây mới 01 cửa hàng xăng dầu gồm nhà bán hàng cây xăng, hệ thống công nghệ, điện, nước...; thay mới 03 cột bơm nhiên liệu; san ủi, làm mới mặt bằng khuôn viên cửa hàng, đổ nhựa sân đường nội bộ. Với tổng giá trị cải tạo nâng cấp là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Thực hiện theo thỏa thuận, Công ty H đã đầu tư các hạng mục: Thay mới nhà bán hàng mái che cây xăng; thay mới 04 cột bơm nhiên liệu; san ủi làm mới mặt bằng khuôn viên cửa hàng, đổ bê tông sân đường nội bộ; cải tạo lắp đặt lại toàn bộ hệ thống điện nước; cải tạo, sửa chữa hệ thống bể chứa, đường ống công nghệ xăng dầu gồm 01 xăng E5, 01 xăng A95, 02 cột dầu Diesel đủ tiêu chuẩn; cải tạo lại nhà ở cho nhân viên bán hàng. Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy đã trưng cầu Công ty CP định giá và tư vấn đầu tư Đà Nẵng thẩm định giá tài sản đầu tư ban đầu của Công ty H là 1.106.054.000 đồng. Công ty H đã khai trương bán hàng ngày 26/01/2019 đến tháng 6/2019 là dừng hoạt động. Lý do ngừng hoạt động là ngày 24 tháng 5 năm 2019 Sở Công thương Quảng Bình đã có có công văn số 613/SCT-TM từ chối cấp đổi giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh xăng dầu cho công ty Thái Bình và yêu cầu công ty H và Công ty T ngừng ngay hoạt động kinh doanh xăng dầu, vì đã vi phạm Nghị định 83/2014/NĐ-CP ngày 03/9/2014 của Chính phủ về kinh doanh xăng dầu. Như vậy, hợp đồng số 01/2018 ký kết giữa Công ty H và công ty T đã không thực hiện được do vi phạm điều cấm của pháp luật nên buộc ngừng hoạt động, lỗi do các bên ký kết hợp đồng không hiểu về pháp luật trong việc thuê tài sản để kinh doanh xăng dầu nên đã làm hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Sau khi hợp đồng này không thực hiện được, đáng lẽ nếu tiếp tục thuê thì các bên phải thương lượng để ký kết hợp đồng phù hợp với pháp luật, nhưng các bên không thỏa thuận được ký kết lại hợp đồng khác, cụ thể là Hợp đồng hợp doanh do hai bên soạn thảo nhưng không đi đến thống nhất, phía công ty T cho rằng, công ty H nâng khống giá trị góp vốn, không đúng sự thật nên không đồng ý ký, phía công ty T soạn thảo hợp đồng nhưng công ty H không đồng ý, do đó các bên không ký được hợp đồng thuê tài sản lại để kinh doanh xăng dầu theo quy định của pháp luật.

Trong thời gian thuê, Công ty H đã thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng cụ thể là Điều 3 quyền và nghĩa vụ bên B là đầu tư nâng cấp, cải tại, sửa chữa cây xăng T. Ngày 05/3/2019, Doanh nghiệp T đã trình bày với Sở Kế hoạch đầu tư thì Sở không cho phép công ty mẹ thuê công ty con. Theo hướng dẫn của Sở Kế hoạch đầu tư, Doanh nghiệp tư nhân - Cửa hàng xăng dầu T làm thủ tục đổi từ Doanh nghiệp tư nhân - Cửa hàng xăng dầu T thành Công ty TNHH - Cửa hàng

xăng dầu T. Việc thay đổi loại hình doanh nghiệp, hai bên thống nhất và đã ký kết phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ-HV-TB/2019 nên việc đổi tên Doanh nghiệp lỗi không thuộc về Công ty Thái Bình.

Tuy nhiên việc Công ty T không thực hiện thủ tục chuyển nhượng thương hiệu cho công ty H theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng là "cửa hàng xăng dầu mang thương hiệu của nhà thương nhân phân phối". Do có vi phạm về bảng biển thương hiệu nên Sở Công thương Quảng Bình đã có công văn số 613/SCT-TM ngày 24 tháng 5 năm 2019 từ chối cấp đổi giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh xăng dầu cho công ty T và yêu cầu công ty H và Công ty T ngừng ngay hoạt động kinh doanh xăng dầu. Công ty H buộc phải dừng hoạt động kinh doanh xăng dầu vì không đủ điều kiện kinh doanh đã làm tổn thất kinh tế cho cả hai bên Công ty. Trong hoạt động kinh doanh, doanh nghiệp nào cũng muốn trưng biển hiệu tên của doanh nghiệp mình để lấy thương hiệu, uy tín, nhưng do không thực hiện được nội dung này nên các bên không đạt được thỏa thuận tiếp tục ký kết hợp đồng hợp doanh, do đó không thể tiếp tục thực hiện việc thuê tài sản. Lỗi này thuộc về Công ty T vì theo biên bản làm việc lập ngày 24 tháng 5 năm 2019 hai bên Công ty đã thỏa thuận việc làm thủ tục chuyển đổi cho Công ty H và thanh lý hợp đồng với Công ty Xăng dầu Quảng Bình là công ty T tự đi làm, tuy nhiên đến nay Công ty T vẫn chưa chuyển đổi thương hiệu cho Công ty H như đã cam kết.

Xét về việc công ty T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê tài sản: Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng không tiếp tục thực hiện được vì các bên không ký kết lại được, Hợp đồng số 01/2018 đã vô hiệu, không thực hiện được do vi phạm điều cấm của pháp luật. Các bên không thỏa thuận được với nhau về thủ tục pháp lý để kinh doanh xăng dầu và thương hiệu để kinh doanh xăng xầu. Công ty H đã có văn bản số 08/TB-HV ngày 25/6/2019 gửi Công ty T, nội dung yêu cầu phải ký hợp đồng hợp doanh, trong nội dung hợp đồng phải ghi rõ tên thương nhân và tên cửa hàng mang tên công ty H để làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh xăng dầu sang cho Công ty H nhưng các bên không ký kết được hợp đồng này, đồng thời công ty H cũng có thông báo nếu Công ty T không hợp tác thì ngưng trả lãi thay cho công ty T, tạm thời đóng cửa để giải quyết và khởi kiện đến Tòa án.

Sở Công thương Quảng Bình có văn bản số 362/SCT-TM ngày 09/4/2020 về việc trả lời nội dung liên quan đến cửa hàng xăng dầu T, khẳng định việc treo biển hiệu của công ty H là vi phạm pháp luật – hoạt động không phép, đến ngày

21/6/2019 Sở Công thương mới cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh xăng dầu cho cửa hàng xăng dầu T thuộc Công ty TNHH CHXD T để tiếp tục hoạt động kinh doanh nhưng trước đó Công ty H đã có Thông báo số 08/TB-HV ngày 20/5/2019 về nội dung Công ty H chưa có giấy phép về kinh doanh xăng dầu nên không thực hiện việc trả lãi (tiền thuê mặt bằng theo thỏa thuận trong hợp đồng), lý do là công ty T không phối hợp để hoàn tất các thủ tục. Do đó các bên đều có lỗi trong việc hoàn tất thủ tục kinh doanh.

Ngoài ra, Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2020/QĐST-DS ngày 27/5/2020. Trong Quyết định nêu rõ: *"Trường hợp bà Lê Thị C không thực hiện đúng như thỏa thuận thì Ngân hàng S có quyền xử lý tài sản thế chấp"* Vì vậy Ngân hàng S được ưu tiên xử lý tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng 1.040 m^2 đất và tài sản gắn liền với đất là cây xăng tại thửa đất số 274, tờ bản đồ số 01, xã H, huyện L tỉnh Quảng Bình (là tài sản mà Công ty T cho công ty H thuê) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: D0625473, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 1324 QSDĐ/101QĐ/UB, do UBND huyện L cấp ngày 03/6/1994. Tài sản đứng tên bà Lê Thị C để thanh toán khoản nợ Ngân hàng S tổng số tiền 3.354.148.163 đồng (tính đến ngày 31/12/2020) và lãi phát sinh trên số tiền chậm trả kể từ ngày 01/01/2021 đến khi thanh toán hết toàn bộ nợ.

Như vậy, tài sản là đất và cửa hàng xăng dầu của Công ty T đã thế chấp cho Ngân hàng S đã được Tòa án giải quyết, đến nay (ngày 01/7/2021) bà C chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận nên Ngân hàng S có quyền yêu cầu xử lý toàn bộ tài sản thế chấp, bao gồm tài sản hình thành trong thời gian thế chấp. Bà Lê Thị C hoặc bất kỳ bên thứ ba nào không được phép thay đổi hiện trạng tài sản thế chấp. Do đó, việc tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê tài sản là đất và cây xăng đã thế chấp cho ngân hàng giữa Công ty H và công ty T vào thời điểm đã có quyết định của Tòa án về giải quyết quan hệ vay, thế chấp của bà Lê Thị C với Ngân hàng S là không thể thực hiện được vì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản để thu hồi nợ khi bà C vi phạm thỏa thuận.

Như đã phân tích ở trên, Hợp đồng số 01/HĐKT/2018 được ký kết ngày 20/8/2018 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn H và Doanh nghiệp tư nhân - Cửa hàng xăng dầu T vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, trường hợp không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải trả giá trị bằng tiền là phù hợp với Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do đó không thể buộc H tháo dỡ các tài sản đã đầu tư theo thỏa thuận vì đã thế chấp cho ngân hàng S nên Công ty T phải có trách nhiệm trả lại tiền đã đầu tư trên đất cho công ty H là phù hợp pháp luật. Do vậy yêu cầu của Công ty H yêu cầu Công ty T trả lại tài sản đầu tư ban đầu là 1.000.000.000 đồng là có cơ sở để chấp nhận.

[3]. Đối với nội dung thứ hai: Yêu cầu Công ty TNHH cửa hàng xăng dầu T trả lại số tiền gốc vay 332.826.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (22/01/2021) là 155.553.885 đồng và tiếp tục chịu lãi đến ngày trả hết nợ gốc theo mức lãi suất 1,5%/tháng.

Đây là quan hệ vay tài sản, được các bên thừa nhận trong hợp đồng thuê tài sản số 01/2018, với số nợ gốc là 205.077.000 đồng: Tại Điều 2 của hợp đồng số 01/HĐKT/2018 đã thể hiện nội dung này. Yêu cầu lãi của Công ty H là 1,5%/tháng không vượt quá quy định của pháp luật về lãi suất. Do hợp đồng kinh tế số 01/HĐKT/2018 ngày 20/8/2018 không thực hiện được nên cần chấp nhận yêu cầu của Công ty H buộc Công ty T trả lại số tiền đã vay từ Công ty H. Căn cứ vào đối chiếu công nợ được 2 bên xác nhận, có căn cứ để xác định Công ty T còn nợ công ty H 332.826.000 đồng nợ gốc.

[4]. Đối với nội dung thứ ba: Yêu cầu trả lại số tiền mà Công ty H đã trả lãi thay cho bà Lê Thị C tại Ngân hàng S từ tháng 02 đến tháng 5 năm 2019 là 109.238.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Xét lời trình bày của Công ty H cho rằng có trả tiền lãi từ tháng 02/2019 đến tháng 05/2019 cho công ty T với số tiền 109.238.000 đồng là có cơ sở, Ngân hàng S đã thừa nhận có nhận của Công ty H số tiền này.

Trong thời gian trả lãi, công ty H đã kinh doanh xăng dầu cho đến khi bị buộc ngừng kinh doanh theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền (kinh doanh từ 26/01/2019 đến tháng 5/2019), nên có thể coi đây là trả tiền thuê mặt bằng theo thỏa thuận tại hợp đồng số 01/2018/HĐKT. Do đó yêu cầu của công ty H là không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Về lệ phí định giá, Công ty H đã nộp và chi xong 11.000.000 đồng.

[6]. Về án phí: Công ty T phải chịu án phí sơ thẩm như sau:

Đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng không được chấp nhận do hợp đồng vô hiệu nên phải chịu 2.000.000 án phí kinh doanh thương mại.

Về việc buộc trả lại cho công ty H số tiền 487.839.885 đồng, án phí dân sự sơ thẩm là 23.513.000 đồng.

Bà Lê Thị C có đơn miễn án phí do là người cao tuổi nhưng do công ty T phải chịu án phí chứ không phải bà C chịu nên không có cơ sở chấp nhận đơn của bà C.

Công ty H phải chịu án phí sơ thẩm phần không được Tòa án chấp nhận 109.238.000 đồng là 5.461.000 đồng.

Kháng cáo của đại diện theo ủy quyền nguyên đơn Công ty H được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 38, Điều 147 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 292, Điều 297, Điều 302 và Điều 303 của Luật Thương mại năm 2005 sửa đổi, bổ sung 2017;

Áp dụng các Điều 116, 123, 131 của Bộ luật dân sự năm 2015; 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, xử:

Chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH H, sửa bản án sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày 22/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình,

1, Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn Hn: Tuyên bố hợp đồng thuê tài sản số 01/HĐKT/2018 được ký kết ngày 20/8/2018 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn H và Doanh nghiệp tư nhân - Cửa hàng xăng dầu T (nay là Công ty trách nhiệm hữu hạn - Cửa hàng xăng dầu T) vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH - Cửa hàng xăng dầu T phải hoàn trả giá trị đầu tư tài sản ban đầu 1.000.000.000 đồng cho công ty trách nhiệm hữu hạn H. Công ty TNHH - Cửa hàng xăng dầu T được quyền sở hữu các tài sản mà Công ty H đã đầu

tư bao gồm: Thay mới nhà bán hàng mái che cây xăng; thay mới 04 cột bơm nhiên liệu; san ủi làm mới mặt bằng khuôn viên cửa hàng, đổ bê tông sân đường nội bộ; cải tạo lắp đặt lại toàn bộ hệ thống điện nước; cải tạo, sửa chữa hệ thống bể chứa, đường ống công nghệ xăng dầu gồm 01 xăng E5, 01 xăng A95, 02 cột dầu Diesel đủ tiêu chuẩn; cải tạo lại nhà ở cho nhân viên bán hàng.

Buộc Công ty TNHH – Cửa hàng xăng dầu T có trách nhiệm trả cho Công ty H số tiền 487.839.885 đồng, trong đó nợ gốc 332.826.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 22/01/2021) là: 155.553.885 đồng.

Không chấp nhận khởi kiện của Công ty H về việc yêu cầu Công ty TNHH –Cửa hàng xăng dầu T trả lại số tiền 109.238.000 đồng mà Công ty H đã trả lãi thay cho bà Lê Thị C tại Ngân hàng S từ tháng 02 năm 2019 đến tháng 5 năm 2019.

2, Về lệ phí định giá: Công ty H phải chịu 11.000.000 đồng đã nộp và chi xong trong quá trình giải quyết vụ án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH – Cửa hàng xăng dầu T phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm không giá ngạch là: 2.000.000 đồng, phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 23.513.000 đồng.

Công ty TNHH H phải chịu án phí sơ thẩm là 5.461.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 31.000.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình theo biên lai 0005804 ngày 16/7/2019 mà ông Hoàng Thanh H được ủy quyền nộp thay. Công ty TNHH H đã nộp đủ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và được nhận lại 25.538.000 đồng tạm ứng án phí.

4, Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Không ai phải chịu, trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm cho công ty H theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001178 ngày 03/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình.

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

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 xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, hoặc theo sự thỏa thuận của các bên về lãi suất cho vay.

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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (12/7/2021).

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

(đã ký)

Trần Đức Long

Nơi nhận:
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND huyện Lệ Thủy;
- Chi cục THADS Lệ Thủy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP TDS