

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH T**

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

Bản án số: 01/2020/KDTM-PT
Ngày 11-3-2020
V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH T

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Phượng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thanh Minh Châu

Bà Trương Thị Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kiều Trang là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh T

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh T tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 3 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh T xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 370/2019/TLPT- DS ngày 02 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp “Hợp đồng thuê tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành huyện B, tỉnh T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 342/2019/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị T1, sinh năm: 1958, vắng mặt.

Cư trú tại: Số 30, đường Nguyễn Việt X, khu phố 7, thị trấn C, huyện C, Thành phố H.

Địa chỉ liên lạc: số 43/5/12, đường P2, phường 3, quận P3, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Phạm Bảo N, sinh năm 1988; cư trú tại: Số 21, đường P1, khu phố 3, thị trấn C, huyện C, Thành phố H và ông Lê Thanh L, sinh năm 1972; cư trú tại: số 138, đường Đ, ấp X1, xã Tân An H1, huyện C, Thành phố H - Là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 12-11-2018), có mặt.

- Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn P (nay là Công ty cổ phần P).

Địa chỉ: Số 1, đường 28, ấp T4, xã L1, huyện B, tỉnh T.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Xuân T2, cư trú: ấp B1, xã T3, huyện B, tỉnh T là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 05-8-2019), vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn – Công ty cổ phần P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 29-11-2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Bảo N và ông Lê Thanh L cùng thống nhất trình bày:

Ngày 16-6-2006, bà Trần Thị T1 ký kết hợp đồng số 03/HĐ/TTTM/2006 với Công ty TNHH P nay là Công ty cổ phần P (gọi tắt là Công ty P) với nội dung Công ty cho bà T1 thuê 01 cửa hàng thương mại: Vị trí cửa hàng là căn số 26, thuộc dãy B đường D2 thuộc lô số 11, Trung tâm Q; diện tích cửa hàng là 86,7m², gồm 01 trệt và 01 lầu, kết cấu bê tông cốt thép, mái bằng. Mục đích cho thuê là kinh doanh. Thời gian giao cửa hàng là tháng 12-2006, thời hạn cho thuê đến tháng 11-2053. Giá cho thuê trong suốt thời gian thuê là 60.000 USD, tiền thanh toán bằng đồng Việt Nam tính theo tỷ giá chuyển đổi giữa Việt Nam đồng và USD do Ngân hàng Ngoại Thương công bố tại thời điểm thanh toán.

Theo hợp đồng ký kết thì bà T1 thanh toán tiền thuê cho Công ty các đợt gồm: đợt 1, ngay sau khi ký hợp đồng thanh toán 36.226USD; đợt 2, ngày 26-6-2006 thanh toán 10.000USD; đợt 3, sau khi bàn giao nhà thanh toán 7.774 USD và đợt 4, sau khi bàn giao giấy tờ theo qui định của Nhà nước thanh toán 6.000 USD. Ngay ngày ký kết hợp đồng, bà T1 thanh toán cho Công ty số tiền 563.462.776 đồng (tương đương 36.226 USD) theo phiếu thu ngày 16-6-2006. Đến ngày 26-6-2006, bà T1 tiếp tục thanh toán cho Công ty 143.982.000 đồng (tương đương 9.000USD) theo phiếu thu ngày 26-6-2006. Đến tháng 12-2006 là thời hạn giao cửa hàng nhưng Công ty không giao theo hợp đồng, không tiến hành thủ tục tách sổ đỏ đất thuê có thời hạn và bàn giao giấy tờ chủ quyền cho bà T1 như khoản 3 Điều 3 của hợp đồng số 03/HĐ/TTTM/2006 và Công ty cũng không xây dựng cửa hàng nên bà T1 không tiếp tục thanh toán tiền thuê.

Sau đó, bà T1 nhiều lần đến Công ty để yêu cầu giải quyết nhưng Công ty thường xuyên chuyển đổi loại hình kinh doanh, sáp nhập vào công ty khác, thay đổi địa chỉ trụ sở nhưng không thông báo cho bà T1 biết; không tiếp xúc và cố tình kéo dài thời gian để chiếm dụng số tiền bà T1 đã nộp. Do đó, bà T1 yêu cầu hủy hợp đồng số: 03/HĐ/TTTM/2006 ngày 16-6-2006 với Công ty, yêu cầu Công ty trả số tiền bà T1 đã nộp 707.444.776 đồng (lấy tròn số 707.444.000 đồng) và bồi thường thiệt hại theo mức lãi suất do Ngân hàng Nhà nước công bố qua từng giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2007 là thời hạn phải giao cửa hàng cho đến ngày 26 tháng 9 năm 2019 là 803.414.900 đồng (lấy tròn số 803.000.000 đồng). Tổng cộng là 1.510.444.000 (một tỷ năm trăm mười triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn) đồng. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Tại biên bản ngày 19-8-2019 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Công ty TNHH P trong quá trình hoạt động đã chuyển đổi loại hình kinh doanh, sáp nhập vào công ty khác và hiện nay là Công ty P có ký hợp đồng số: 03/HĐ/TTTM/2006 ngày 16-6-2006 với bà Trần Thị T1 và nhận tiền thanh toán 02 đợt là 707.444.766 đồng như bà T1 trình bày. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng thì bà T1 không thanh toán số tiền đợt 3 và đợt 4 cho Công ty nên Công ty không giao cửa hàng cho bà T1 như đã giao kết. Sau khi Công ty nhận được thông báo và nội dung khởi kiện của bà T1 thì Công ty có liên hệ để thỏa thuận với bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết và giao cửa hàng cho bà T1 nhưng bà T1 không đồng ý nhận. Do đó, Công ty không chấp nhận yêu cầu của bà T1 về việc hủy hợp đồng, trả lại số tiền 707.444.776 đồng và bồi thường thiệt hại theo mức lãi suất do Ngân hàng Nhà nước công bố từ ngày 01 tháng 01 năm 2007 đến khi xét xử. Công ty đề nghị xem xét tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu bà T1 tiếp tục thanh toán số tiền của đợt 3 và đợt 4 như hợp đồng số: 03/HĐ/TTTM/2006. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh T đã quyết định:

Căn cứ các Điều 121, 162, 302, 307, 308, 425, 480, 484, 604 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T1 đối với Công ty P. Hủy hợp đồng số: 03/HĐ/TTTM/2006 ngày 16-6-2006. Buộc Công ty P trả lại cho bà Trần Thị T1 số tiền 707.444.000 đồng và bồi thường thiệt hại với số tiền 803.000.000 đồng, tổng cộng là 1.510.444.000 (một tỷ năm trăm mười triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 20 tháng 10 năm 2019, Công ty cổ phần P kháng cáo yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng đóng 1000USD của đợt thanh toán thứ 2, cộng với tiền lãi tương ứng tính từ ngày 26-6-2006 cho đến ngày nguyên đơn thanh toán theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, xét thấy:

Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty P thì thấy rằng:

[1] Ngày 16-06-2006, Công ty TNHH Đầu tư Phi Long và bà Trần Thị T1 ký kết hợp đồng số 03/HĐ/TTTM/2006 cho thuê cửa hàng thương mại, mục đích cho thuê là để sử dụng làm cửa hàng thương mại. Do Công ty P không giao cửa hàng đúng theo thời gian thỏa thuận tại điểm 4 điều 1 của hợp đồng nên bà T1 khởi kiện yêu cầu trả lại số tiền bà đã thanh toán là 707.444.000 đồng. Tranh chấp trên phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại giữa cá nhân và tổ chức có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 5 của Luật thương mại thì đây là tranh chấp về kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là tranh chấp hợp đồng thuê tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm xác định tranh chấp dân sự là chưa chính xác nên được điều chỉnh tại cấp phúc thẩm.

[2] Xét thấy, 2 bên thực hiện hợp đồng đã ký kết ngày 16-06-2006, ngay khi ký kết hợp đồng, bà T1 đã thanh toán cho Công ty P tiền thuê cửa hàng là 563.462.776 đồng, đến ngày 26-6-2006, bà T1 tiếp tục thanh toán cho Công ty P số tiền 143.982.000 đồng tương đương 9000 USD. Tại thời điểm bà T1 thanh toán tiền đợt 2 cho Công ty P theo phiếu thu ngày 26-6-2006 (bút lục 254) Công ty không có ý kiến đối với khoản tiền 1000 USD phải thanh toán theo thỏa thuận cho đến nay. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm Công ty cũng không có ý kiến đối với khoản tiền trên.

Theo Điều 5 của hợp đồng đã ký kết các bên thỏa thuận ngày Công ty P giao cửa hàng là tháng 12 năm 2016, tuy nhiên cho đến thời điểm hiện nay Công ty P vẫn chưa giao cửa hàng cho bà T1. Qua xác minh tại Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) xã L1 (bút lục 301) xác định không có Trung tâm Q đô thị Mặt Trời nào được Công ty P xây dựng tại khu kinh tế cửa khẩu M- T. Do đó, bị đơn đã vi phạm điều khoản cơ bản của hợp đồng đã ký kết. Mặc khác, trong quá trình hoạt động, Công ty P thường xuyên chuyển đổi loại hình kinh doanh nhưng không thông báo cho bà T1 biết là vi phạm điểm b khoản 2 Điều 195 Luật Doanh nghiệp.

[3] Quá trình giải quyết vụ án bà T1 chỉ yêu cầu Công ty P thanh toán lãi suất theo quy định tại Điều 305, 307 của Bộ luật dân sự năm 2005 là có lợi cho bị đơn, các đương sự không có kháng cáo về lãi suất. Do đó, cần buộc Công ty P có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị T1 số tiền nợ gốc 707.444.000 đồng và bồi thường thiệt hại với số tiền 803.000.000 đồng là phù hợp.

[4] Do yêu cầu khởi kiện của bà T1 được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận nên việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà T1 được miễn tiền án phí là không phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 26, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 nên được điều chỉnh tại cấp phúc thẩm.

Công ty P phải chịu án phí sơ thẩm kinh doanh thương mại không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng số 03/HĐ/TTM/2006 ngày 16-6-2006 và án phí có giá ngạch theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty P, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T, sửa bản

án sơ thẩm về quan hệ tranh chấp kinh doanh thương mại và án phí sơ thẩm như nhận định trên.

[5] Do yêu cầu kháng cáo của Công ty P không được chấp nhận nên Công ty phải chịu tiền án phí phúc thẩm kinh doanh thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 29, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty P, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh T.

Căn cứ các Điều 5, 269, 270 Luật Thương Mại, điểm b khoản 2 Điều 195 Luật Doanh Nghiệp; Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của UBTV Quốc hội:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T1 đối với Công ty P. Hủy hợp đồng số: 03/HĐ/TTTM/2006 ngày 16-6-2006. Buộc Công ty P trả lại cho bà Trần Thị T1 số tiền 707.444.000 đồng và bồi thường thiệt hại với số tiền 803.000.000 đồng, tổng cộng là 1.510.444.000 (một tỷ năm trăm mười triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn) đồng.

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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Bà Trần Thị T1 không phải chịu; hoàn trả cho bà Trần Thị T1 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0021767 ngày 24 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh T.

Công ty P phải chịu tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm không có giá ngạch là 3.000.000 đồng và 57.313.000 đồng trên số tiền phải trả cho bà T1. Tổng cộng 60.313.000 (sáu mươi bảy triệu ba trăm mười ba nghìn) đồng.

- Án phí phúc thẩm: Công ty P phải chịu 2.000.000 đồng nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí kháng cáo 300.000 đồng theo biên lai thu số 0022202 ngày 29-10-2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh T, Công ty P còn phải nộp tiếp số tiền 1.700.000 đồng (Một triệu bảy trăm ngàn đồng).

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

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

Nơi nhận:

- VKSND, TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Thúy Phượng