

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 03/2023/KDTM-ST

Ngày: 17-4-2023

V/v tranh chấp hợp đồng thuê
tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU,
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Hồng Lợi

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Ngô Thị Thúy Hảo

2. Ông Nguyễn Văn Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh và thương mại thụ lý số 26/2022/TLST-KDTM ngày 22 tháng 7 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2022/QĐXXST-KDTM ngày 09 tháng 12 năm 2022 và Thông báo mở lại phiên tòa số 03/2023/TB-TA ngày 06 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH Xây dựng X

Địa chỉ: Đường số X, Phường Rạch Dừa, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Long A – Giám đốc là người đại diện theo pháp luật (có mặt); Bà Nguyễn Thị Kim T là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 19/7/2022). (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Lê Biên P – Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

2. Bị đơn: Công ty CP xây lắp dầu khí Y

Địa chỉ: Đường số X, Phường Rạch Dừa, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Xuân H – Giám đốc là người đại diện theo pháp luật; ông Lê Văn H là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 02/8/2022). (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/6/2022 và các lần làm việc tại Tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 26/4/2011, Công ty TNHH Xây dựng X và Công ty CP Xây lắp dầu khí Y có ký hợp đồng thuê kho bãi số 01-2010/ECC-NH về việc thuê lại Quyền sử dụng đất có diện tích 3084m² tại khu công nghiệp Đông Xuyên, Phường Rạch Dừa, thành phố Vũng Tàu. Nguồn gốc đất là do Công ty TNHH Xây dựng X thuê lại từ Công ty Đầu tư và Khai thác hạ tầng KCN Đông Xuyên và Phú Mỹ 1.

Thời gian thuê mặt bằng là 5 năm tính từ ngày 01/5/2011. Tuy nhiên, vì lý do khách quan nên ngày 31/3/2013, bên cho thuê là Công ty Đầu tư và khai thác hạ tầng KCN Đông Xuyên và Phú Mỹ 1 đã thanh lý hợp đồng với Công ty TNHH Xây dựng X nên việc thuê quyền sử dụng đất giữa Công ty TNHH Xây dựng X và Công ty CP Xây lắp dầu khí Y cũng chấm dứt vào ngày 31/3/2014. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay, giữa hai bên vẫn không có biên bản nào thỏa thuận về việc thanh lý hợp đồng. Quá trình hòa giải trong vụ án trước đây, do để hòa giải thành nên hai công ty có thống nhất mốc thời gian chấm dứt hợp đồng là ngày 31/12/2013, tuy nhiên vụ việc hòa giải không thành và tiếp tục tranh chấp nên Công ty TNHH Xây dựng X không đồng ý với nội dung đã thỏa thuận đó.

Theo hợp đồng các bên thỏa thuận, đơn giá thuê là 1,5 USD/m²/năm. Tuy nhiên, vào ngày 10/01/2013, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Quyết định số 82/QĐ-UBND về việc phê duyệt đơn giá thuê đất, xác định đơn giá thuê đất tại KCN Đông Xuyên là 1,76 USD/m²/năm. Vì vậy, từ ngày 10/01/2013, đơn giá thuê giữa Công ty TNHH Xây dựng X và Công ty CP Xây lắp dầu khí Y được thay đổi theo đơn giá của Nhà nước là 1,76USD/m²/năm.

Như vậy, xác định số tiền thuê quyền sử dụng đất mà Công ty CP Xây lắp dầu khí Y phải trả cho Công ty TNHH Xây dựng X từ ngày thuê cho đến ngày 31/3/2014 là 35 tháng tương đương 420.874.848đ (bốn trăm hai mươi triệu tám trăm bảy mươi tư ngàn tám trăm bốn mươi tám đồng). Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì Công ty CP Xây lắp dầu khí Y đã tạm ứng cho Công ty TNHH Xây dựng X số tiền 205.485.000đ (hai trăm lẻ năm triệu bốn trăm tám mươi lăm ngàn đồng). Vì vậy, Công ty TNHH Xây dựng X yêu cầu Công ty CP Xây lắp dầu khí Y phải thanh toán số tiền còn lại là 215.389.000đ (hai trăm mười lăm triệu ba trăm tám mươi chín ngàn đồng).

Theo các đơn yêu cầu phản tố ngày 19/9/2022, ngày 09/01/2023 và các lần làm việc tại Tòa, bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ngày 26/4/2011, Công ty TNHH Xây dựng X và Công ty CP Xây lắp dầu khí Y có ký hợp đồng thuê kho bãi số 01-2010/ECC-NH về việc thuê lại Quyền sử dụng đất có diện tích 3.084m² tại khu công nghiệp Đông Xuyên, Phường Rạch Dừa, thành phố Vũng Tàu trong thời hạn 5 năm, tính từ ngày 01/5/2011. Theo

hợp đồng thì đơn giá thuê kho bãi là 1,5 USD/m²/năm, đơn giá này là cố định trong vòng 5 năm.

Về thời điểm chấm dứt hợp đồng, Công ty TNHH Xây dựng X và Công ty CP Xây lắp dầu khí Y không xác định được chính xác khoảng thời gian vì trên thực tế các bên không ký văn bản hay có một sự kiện pháp lý gì để làm căn cứ. Sau khi Công ty TNHH Xây dựng X ngừng hoạt động (năm 2013), Công ty CP Xây lắp dầu khí Y đã bàn giao kho bãi này cho chủ đất là Công ty Đầu Tư và Khai thác hạ tầng KCN Đông Xuyên và Phú Mỹ 1 nhưng đến nay giữa Công ty TNHH Xây dựng X và Công ty CP Xây lắp dầu khí Y vẫn chưa ký biên bản thanh lý hợp đồng đã ký ngày 26-4-2011. Tuy nhiên, trong quá trình hòa giải trước đây thì các bên đã thống nhất mốc thời gian chấm dứt hợp đồng là ngày 31/12/2013.

Căn cứ vào đơn giá cũng như thời gian chấm dứt hợp đồng, Công ty CP Xây lắp dầu khí Y xác định tổng giá trị hợp đồng thuê mặt bằng là 325.017.600đ (ba trăm hai mươi lăm triệu không trăm mười bảy ngàn sáu trăm đồng). Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty CP Xây lắp dầu khí Y đã tạm ứng tiền mặt cho Công ty TNHH Xây dựng X 07 lần, tổng cộng số tiền là 205.485.000đ (hai trăm lẻ năm triệu bốn trăm tám mươi lăm ngàn đồng), cụ thể như sau:

Ngày 10-3-2012, tạm ứng số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng)

Ngày 15-10-2012, tạm ứng số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng).

Ngày 06-02-2013, tạm ứng số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng).

Ngày 02-7-2013, tạm ứng số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

Ngày 27-8-2013, tạm ứng số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng).

Ngày 27-9-2013, tạm ứng số tiền 25.485.000đ (hai mươi lăm triệu bốn trăm tám mươi lăm ngàn đồng).

Ngày 31-12-2013, tạm ứng số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng).

Theo thỏa thuận trong hợp đồng, hàng tháng Công ty TNHH X có trách nhiệm xuất hóa đơn GTGT, biên bản đề nghị thanh toán và biên bản xác nhận dịch vụ cho Công ty CP Xây lắp dầu khí Y. Trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được các chứng từ hợp lệ, Công ty CP Xây lắp dầu khí Y sẽ chuyển khoản số tiền thuê kho bãi cho Công ty TNHH Xây dựng X. Tuy nhiên, từ ngày thuê kho bãi, Công ty TNHH Xây dựng X chưa giao cho Công ty CP Xây lắp dầu khí Y các hóa đơn chứng từ nêu trên. Do việc Công ty TNHH Xây dựng X không xuất hóa đơn theo đúng nội dung hợp đồng nên Công ty CP Xây lắp dầu khí Y không thể khấu trừ thuế thu nhập doanh nghiệp trên số tiền tổng giá trị hợp đồng và thuế VAT trên số tiền đã tạm ứng. Vì vậy, Công ty CP Xây lắp dầu khí Y không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Xây dựng X và có yêu cầu phản tố như sau: Công ty CP Xây lắp dầu khí Y yêu cầu Công ty TNHH Xây dựng X phải bồi thường số tiền thuế không được khấu trừ là 85.551.993đ (tám mươi lăm triệu năm trăm năm mươi một ngàn chín trăm chín mươi ba đồng). Tại phiên tòa ngày 21/12/2022, Công ty CP Xây lắp dầu khí Y thay đổi yêu cầu phản tố, cụ thể: Buộc

Công ty TNHH Xây dựng X phải hoàn trả lại số tiền đã nhận tạm ứng là 205.485.000đ (hai trăm lẻ năm triệu bốn trăm tám mươi lăm ngàn đồng).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu cho rằng:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy: Ngày 26/4/2011, Công ty TNHH Xây dựng X và Công ty CP Xây lắp dầu khí Y ký Hợp đồng thuê kho bãi số 01-2010/ECC-NH về việc thuê lại quyền sử dụng có diện tích 3.084,0m² tại Khu công nghiệp Đông Xuyên, thời gian thuê mặt bằng là 05 năm tính từ ngày 26/4/2011, đơn giá thuê là 1,5 USD/m²/năm (chưa bao gồm thuế VAT).

- Về đơn giá: Căn cứ theo mục 4.2 Điều 4 Hợp đồng số 01-2010/ECC-NH ngày 26/4/2011 thì các bên thỏa thuận: Đơn giá thuê đất được nêu ở Điều 2.1 của Hợp đồng này (là 1,5 USD/m²/năm) có giá trị trong vòng 05 năm. Tuy nhiên, vào ngày 10/01/2013, UBND tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu có Quyết định số 82/QĐ-UBND về việc phê duyệt đơn giá thuê đất, xác định đơn giá thuê đất tại KCN Đông Xuyên là 1,76 USD/m²/năm nhưng giữa Công ty TNHH Xây dựng X và Công ty CP Xây lắp dầu khí Y không thỏa thuận lại đơn giá mới theo Quyết định số 82/QĐ-UBND. Hiện nay Công ty CP Xây lắp dầu khí Y cũng không đồng ý trả theo đơn giá mới là 1,76 USD/m²/năm. Do đó, việc Công ty TNHH Xây dựng X yêu cầu Công ty CP Xây lắp dầu khí Y phải trả theo đơn giá mới là 1,76 USD/m²/năm từ ngày 10/01/2013 đến ngày 31/3/2014 là không có cơ sở để chấp nhận.

- Về thời gian thuê mặt bằng: Công ty TNHH Xây dựng X và Công ty CP Xây lắp dầu khí Y đều thừa nhận cho đến nay hai bên vẫn chưa tiến hành thanh lý Hợp đồng thuê kho bãi số 01-2010/ECC-NH, cũng không bên nào cung cấp được tài liệu chứng cứ thể hiện thời điểm chấm dứt hợp đồng vào ngày nào. Căn cứ vào Công văn số 531/IZICO-KD ngày 14/9/2022 do Công ty IZICO cung cấp thì vào ngày 31/3/2014, Công ty IZICO ký Biên bản thanh lý hợp đồng thuê lại đất khu đất 10.924m² với Công ty TNHH Xây dựng X nên cũng từ ngày 31/4/2014 Công ty TNHH Xây dựng X không còn quyền hạn gì đối với khu đất trên, do đó Hợp đồng thuê kho bãi giữa Công ty TNHH Xây dựng X và Công ty CP Xây lắp dầu khí Y cũng không còn hiệu lực thi hành. Như vậy, Công ty TNHH Xây dựng X yêu cầu tính thời hạn từ ngày 26/4/2011 đến ngày 31/4/2014 là có cơ sở để chấp nhận. Trong thời gian từ 26/4/2011 đến ngày 31/3/2014, Công ty CP Xây lắp dầu khí Y đã 07 lần chi tạm ứng tiền mặt với tổng số tiền 205.485.000đ (hai trăm lẻ năm triệu bốn trăm tám mươi lăm ngàn đồng) cho Công ty TNHH Xây dựng X. Việc chi tạm ứng trên đều được 02 bên đồng ý và thừa nhận, phiếu chi cũng ghi nội dung “Tạm ứng tiền thuê đất Công ty X”, mặt khác cho đến nay thời gian tranh chấp xảy ra đã quá dài (từ năm 2014 cho đến nay), Công ty CP Xây lắp dầu khí Y cũng chưa trả tiền thuê đất cho phía Công ty TNHH Xây dựng X. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty CP Xây lắp dầu khí Y

về việc buộc Công ty TNHH Xây dựng X phải hoàn trả số tiền đã nhận tạm ứng từ Công ty CP Xây lắp dầu khí Y là 205.485.000đ (hai trăm lẻ năm triệu bốn trăm tám mươi lăm ngàn đồng).

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 472, 473, 474, 475, 481 Bộ luật Dân sự 2015: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Xây dựng X về việc yêu cầu Công ty CP Xây lắp dầu khí Y phải trả tiền thuê mặt bằng là 1,5USD/m²/năm từ ngày 26/4/2011 cho đến ngày 31/3/2014; Không chấp nhận khởi kiện của Công ty TNHH Xây dựng X về việc yêu cầu Công ty CP Xây lắp dầu khí Y phải trả tiền thuê mặt bằng là 1,76USD/1m²/năm từ ngày 10/01/2013 cho đến ngày 31/3/2014. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty CP Xây lắp dầu khí Y về việc buộc Công ty TNHH Xây dựng X phải hoàn trả số tiền đã nhận tạm ứng từ Công ty CP Xây lắp dầu khí Y là 205.485.000đ (hai trăm lẻ năm triệu bốn trăm tám mươi lăm ngàn đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 26/6/2022 của Công ty TNHH Xây dựng X và đơn yêu cầu phản tố của Công ty CP Xây lắp dầu khí Y thì Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”. Tranh chấp phát sinh giữa Công ty TNHH Xây dựng X và Công ty CP Xây lắp dầu khí Y là tranh chấp phát sinh giữa các tổ chức có đăng ký kinh doanh, đều có mục đích lợi nhuận và có trụ sở hoạt động tại thành phố Vũng Tàu nên Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án kinh doanh và thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu theo quy định tại Điều 30, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét sự vắng mặt của bà Nguyễn Thị Kim Thoa tại phiên tòa thì thấy: Bà Nguyễn Thị Kim Thoa là đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Xây dựng X, bà Thoa có đơn xin xét xử vắng mặt và tại phiên tòa có người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Xây dựng X tham gia nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bà Thoa.

[2] Về nội dung:

Theo xác nhận của các đương sự thì: Ngày 26/4/2011, giữa Công ty TNHH Xây dựng X và Công ty CP Xây lắp dầu khí Y đã ký kết hợp đồng số 01-2010/ECC-NH về việc Công ty TNHH Xây dựng X cho Công ty CP Xây lắp dầu khí Y thuê quyền sử dụng đất có diện tích 3.840m² tại Khu Công nghiệp Đông Xuyên, Phường Rạch Dừa, thành phố Vũng Tàu. Hợp đồng đã ký kết giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện và hợp pháp nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo các điều khoản đã ký kết trong hợp đồng.

Về đơn giá thuê:

Công ty TNHH Xây dựng X cho rằng từ ngày 10/01/2013, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Quyết định số 82/QĐ-UBND về việc phê duyệt đơn giá thuê đất, xác định đơn giá thuê đất tại KCN Đông Xuyên là 1,76 USD/m²/năm và từ ngày 10/01/2013, Công ty TNHH Xây dựng X cũng phải thanh toán tiền thuê cho Công ty Đầu tư và khai thác hạ tầng khu công nghiệp Đông Xuyên và Phú Mỹ I với đơn giá trên. Vì vậy, từ ngày 10/01/2013, đơn giá thuê giữa Công ty TNHH Xây dựng X và Công ty CP Xây lắp dầu khí Y được thay đổi theo đơn giá mới của Nhà nước. Tuy nhiên, Công ty CP Xây lắp dầu khí Y không chấp nhận.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 26/12/2001, Công ty Xây dựng và Phát triển đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Công ty TNHH Xây dựng X có ký hợp đồng thuê lại đất số 483/HĐ/TLĐ/UDEC.2001 về việc cho thuê lại 5.200m² đất để thực hiện dự án tại khu công nghiệp Đông Xuyên, Phường Rạch Dừa, thành phố Vũng Tàu. Ngày 24/10/2003, các bên tiếp tục ký phụ lục hợp đồng số 275/PLHĐ/TLĐ/UDEC.2003 về việc cho thuê thêm 5.094m² tại dự án khu công nghiệp Đông Xuyên, Phường Rạch Dừa, thành phố Vũng Tàu. Như vậy, tổng diện tích đất cho thuê là 10.294m² với thời hạn thuê là 45 năm. Ngày 28/4/2004, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2084/QĐ-UB về việc chuyển đổi đối tượng thuê đất khu công nghiệp Đông Xuyên từ Công ty Xây dựng và Phát triển đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu sang Công ty Đầu tư và khai thác hạ tầng KNC Đông Xuyên và Phú Mỹ 1 và Công ty Đầu tư và khai thác hạ tầng KNC Đông Xuyên và Phú Mỹ 1 tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ tại Hợp đồng số 483/HĐ/TLĐ/UDEC.2001 cùng phụ lục hợp đồng số 275/PLHĐ/TLĐ/UDEC.2003 với Công ty TNHH Xây dựng X. Ngày 26/4/2011, giữa Công ty TNHH Xây dựng X và Công ty CP Xây lắp dầu khí Y đã ký kết hợp đồng số 01-2010/ECC-NH về việc Công ty TNHH Xây dựng X cho Công ty CP Xây lắp dầu khí Y thuê kho bãi có diện tích 3.840m² trong tổng diện tích 10.294m² đang thuê của Công ty Đầu tư và khai thác hạ tầng KNC Đông Xuyên và Phú Mỹ 1.

Căn cứ theo quy định tại khoản 2.1 Điều 2 của hợp đồng số 01-2010/ECC-NH thì đơn giá thuê kho bãi là 1,5 USD/m²/năm và tại khoản 4.2 Điều 4 Hợp đồng thì đơn giá thuê đất được nêu ở khoản 2.1 của Hợp đồng này có giá trị trong vòng năm (5) năm kể từ ngày hiệu lực của hợp đồng. Theo xác nhận của các bên thì ngoài Hợp đồng số 01-2010/ECC-NH thì các bên không ký thêm một văn bản nào khác để thỏa thuận lại đơn giá thuê.

Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định đơn giá thuê trong suốt thời gian thuê là 1,5 USD/m²/năm, việc nguyên đơn cho rằng do đơn giá Nhà nước thay đổi và nguyên đơn phải thanh toán cho bên cho thuê với đơn giá mới nên bị đơn cũng phải chấp nhận theo đơn giá thay đổi là không có căn cứ vì tại mục 2.5 Điều 2 Phụ lục Hợp đồng thuê lại đất số 275/PLHĐ/TLĐ/UDEC.2003 giữa Công ty TNHH Xây dựng X và Công ty Xây dựng và phát triển đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định “Trong thời gian thuê đất, nếu các cơ quan có thẩm quyền ban hành đơn giá thuê đất mới hoặc bên B được hưởng ưu đãi về đầu tư thì hai bên sẽ tiếp tục ký bổ sung phụ lục của hợp đồng thuê lại đất và điều chỉnh lại tiền thuê đất

theo đơn giá mới” nhưng giữa Công ty TNHH Xây dựng X và Công ty CP Xây lắp dầu khí Y lại không có điều khoản loại trừ.

Về thời hạn chấm dứt hợp đồng:

Căn cứ quy định tại khoản 4.1 Điều 4 Hợp đồng số 01-2010/ECC-NH thì thời hạn thuê đất là 5 năm tính từ ngày 01/5/2011. Tuy nhiên, các bên đều thừa nhận việc đã chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn nhưng không thống nhất được về mốc thời gian chấm dứt vì trên thực tế các bên không ký văn bản hay có một sự kiện pháp lý gì để làm căn cứ xác định. Công ty CP Xây lắp dầu khí Y cho rằng sau khi Công ty TNHH Xây dựng X ngừng hoạt động (năm 2013), Công ty CP Xây lắp dầu khí Y đã bàn giao kho bãi này cho chủ đất là Công ty Đầu Tư và Khai thác hạ tầng KCN Đông Xuyên và Phú Mỹ 1 và trong quá trình hòa giải trước đây thì các bên đã thống nhất mốc thời gian chấm dứt hợp đồng là ngày 31/12/2013 nên xác định thời gian thuê mặt bằng tính từ ngày 01/5/2011 đến ngày 31/3/2013 là 32 tháng. Còn Công ty TNHH Xây dựng X yêu cầu xác định mốc thời gian thuê mặt bằng là từ ngày 01/5/2011 đến ngày ký hợp đồng thanh lý với Công ty Đầu Tư và Khai thác hạ tầng KCN Đông Xuyên và Phú Mỹ 1 là ngày 31/3/2014 với tổng thời gian thuê là 35 tháng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Cả nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận việc đã chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trước thời hạn nhưng không có tài liệu chứng minh thời gian chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, cũng không có biên bản giao trả lại mặt bằng thuê. Căn cứ theo tài liệu do Tòa án thu thập tại Công Ty Đầu Tư và Khai thác hạ tầng KCN Đông Xuyên và Phú Mỹ 1 và Công ty TNHH Cơ khí Tân Thành thì ngày 11/3/2014, Công ty TNHH Xây dựng X đã ký hợp đồng mua bán số 02/HĐMB.14/TT-NH với Công ty TNHH Tân Thành về việc chuyển nhượng lại toàn bộ tài sản có trên phần đất và quyền thuê lại đất từ Công ty Đầu Tư và Khai thác hạ tầng KCN Đông Xuyên và Phú Mỹ 1; ngày 31/3/2014, Công ty Đầu Tư và Khai thác hạ tầng KCN Đông Xuyên và Phú Mỹ 1 ký hợp đồng thanh lý với Công ty TNHH Xây dựng X có nội dung “*Bên A nhận lại toàn bộ khu đất với tổng diện tích 10.294m² tại KCN Đông Xuyên, Phường Rạch Dừa, TP.Vũng Tàu để bố trí cho dự án khác thuê*” và ngày 02/7/2014, Công ty Đầu Tư và Khai thác hạ tầng KCN Đông Xuyên và Phú Mỹ 1 ký hợp đồng số 15/HĐ/TLĐ/IZICO về việc cho Công ty TNHH Tân Thành thuê lại khu đất nói trên. Công ty TNHH Tân Thành xác nhận ngày 02/7/2014 mới chính thức tiếp nhận toàn bộ khu đất từ Công ty Đầu Tư và Khai thác hạ tầng KCN Đông Xuyên và Phú Mỹ 1. Như vậy, Hội đồng xét xử xác định ngày 31/3/2014 là ngày mà Công ty TNHH Xây dựng X không còn quyền được cho thuê lại đối với diện tích đất trên nên hợp đồng thuê đất giữa Công ty TNHH Xây dựng X và Công ty CP Xây lắp dầu khí Y cũng chấm dứt. Vì vậy, tổng thời gian thuê là 35 tháng tính từ ngày 01/5/2011 đến ngày 31/3/2014 như Công ty TNHH Xây dựng X yêu cầu là có cơ sở chấp nhận.

Từ đơn giá và tổng thời gian thuê như trên, số tiền thuê mặt bằng trong suốt thời gian thuê được tính là $1,5 \text{ USD/m}^2/\text{năm} \times 3.840\text{m}^2 \times 35 \text{ tháng} = 16.800 \text{ USD}$ (mười sáu nghìn tám trăm đô la Mỹ).

[2.1] Đối với yêu cầu của Công ty CP Xây lắp dầu khí Y yêu cầu Công ty TNHH Xây dựng X phải hoàn trả lại số tiền 205.485.000đ (hai trăm lẻ năm triệu bốn trăm tám mươi lăm ngàn đồng) thì thấy:

Theo xác nhận của nguyên đơn, bị đơn thì trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê đất, từ tháng 3 năm 2012 cho đến tháng 12 năm 2013, Công ty CP Xây lắp dầu khí Y đã 07 tạm ứng tiền thuê đất cho Công ty TNHH Xây dựng X với tổng giá trị là 205.485.000đ (hai trăm lẻ năm triệu bốn trăm tám mươi lăm ngàn đồng). Những lần tạm ứng đều được Công ty CP Xây lắp dầu khí Y lập phiếu chi tiền mặt thể hiện nội dung tạm ứng tiền thuê đất cho Công ty TNHH Xây dựng X. Căn cứ lời khai của bị đơn thể hiện mặc dù không nhận được hóa đơn giá trị gia tăng hay biên bản đề nghị thanh toán từ Công ty TNHH Xây dựng X nhưng Công ty CP Xây lắp dầu khí Y vẫn tạm ứng cho Công ty TNHH Xây dựng X nhiều lần và việc tạm ứng này là xuất phát từ nhu cầu thực tế do có việc thuê quyền sử dụng đất của Công ty TNHH Xây dựng X. Như vậy, xét thấy việc tạm ứng tiền thuê đất cho Công ty TNHH Xây dựng X khi chưa nhận đầy đủ các chứng từ theo quy định tại mục 2.3 Điều II Hợp đồng số 01-2010 là sự tự nguyện của Công ty CP Xây lắp dầu khí Y. Hơn nữa, việc thuê quyền sử dụng đất giữa các bên là có thật nên căn cứ Điều 489, Điều 707 Bộ luật Dân sự 2005 thì Công ty CP Xây lắp dầu khí Y có trách nhiệm phải trả tiền thuê quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Xây dựng X và số tiền mà Công ty CP Xây lắp dầu khí Y phải trả cho cả quá trình thuê được xác định là 16.800USD (mười sáu ngàn tám trăm đô la Mỹ). Vì vậy, cần xác định số tiền 205.485.000đ (hai trăm lẻ năm triệu bốn trăm tám mươi lăm ngàn đồng) mà Công ty CP Xây lắp dầu khí Y đã tạm ứng là số tiền dùng để thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Xây dựng X. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty CP Xây lắp dầu khí Y về việc buộc Công ty TNHH Xây dựng X phải hoàn trả lại số tiền 205.485.000đ (hai trăm lẻ năm triệu bốn trăm tám mươi lăm ngàn đồng).

[2.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc Công ty CP Xây lắp dầu khí Y phải thanh toán số tiền thuê tài sản còn thiếu là 215.389.000đ (hai trăm mười lăm triệu ba trăm tám mươi chín ngàn đồng), Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo quy định tại mục 2.3 Điều II Hợp đồng số 01-2010/ECC-NH thì “đồng tiền thanh toán được sử dụng là Việt Nam Đồng (theo tỷ giá bán ngoại tệ do Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam công bố tại thời điểm xuất hóa đơn)” nên việc Công ty TNHH Xây dựng X xác định tỷ giá ngoại tệ tại thời điểm làm đơn khởi kiện (1USD tương đương 23.250đ (hai mươi ba ngàn hai trăm năm mươi đồng)) để tính quy đổi giá trị cho cả quá trình thuê là không phù hợp mà cần xác định theo tỷ giá ngoại tệ bán ra của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam tại từng thời điểm thanh toán.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng Công ty CP Xây lắp dầu khí Y đã tạm ứng số tiền cụ thể như sau:

Ngày 10-3-2012, tạm ứng số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) tương đương 2.396 USD (đơn giá 20.870đ/USD).

Ngày 15-10-2012, tạm ứng số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) tương đương 958 USD (đơn giá 20.870đ/USD).

Ngày 06-02-2013, tạm ứng số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) tương đương 959 USD (đơn giá 20.850đ/USD).

Ngày 02-7-2013, tạm ứng số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) tương đương 2.354 USD (đơn giá 21.240đ/USD).

Ngày 27-8-2013, thanh toán số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) tương đương 943 USD (đơn giá 21.210đ/USD).

Ngày 27-9-2013, tạm ứng số tiền 25.485.000đ (hai mươi lăm triệu bốn trăm tám mươi lăm ngàn đồng) tương đương 1.205 USD (đơn giá 21.150đ/USD).

Ngày 31-12-2013, tạm ứng số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) tương đương 947 USD (đơn giá 21.125đ/USD).

Như vậy, số tiền 205.485.000đ (hai trăm lẻ năm triệu bốn trăm tám mươi lăm ngàn đồng) mà Công ty CP Xây lắp dầu khí Y đã tạm ứng tương đương với 9.762 USD (chín ngàn bảy trăm sáu mươi hai đô la Mỹ).

Do yêu cầu phản tố của Công ty CP Xây lắp dầu khí Y không được chấp nhận nên xác định số tiền 9.762 USD là số tiền đã thanh toán tiền thuê đất. Như vậy, số tiền thuê đất còn lại chưa thanh toán là $16.800 \text{ USD} - 9.762 \text{ USD} = 7.038 \text{ USD}$ (bảy ngàn không trăm ba mươi tám đô la Mỹ).

Theo tỷ giá ngoại tệ bán ra của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam tại thời điểm xét xử (ngày 17/4/2023) là 1USD tương đương 23.660đ (hai mươi ba ngàn sáu trăm sáu mươi đồng). Như vậy, căn cứ quy định tại các Điều 480, 481, 482, 489, 703, 707 Bộ luật Dân sự 2005, cần buộc Công ty CP Xây lắp dầu khí Y phải có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH Xây dựng X số tiền còn thiếu là $7.038 \text{ USD} * 23.660\text{đ/USD} = 166.519.080\text{đ}$ (một trăm sáu mươi sáu triệu năm trăm mười chín ngàn không trăm tám mươi đồng). Đối với số tiền vượt quá mà Công ty TNHH Xây dựng X yêu cầu ($215.389.000\text{đ} - 166.519.080\text{đ} = 48.869.920\text{đ}$) không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả thêm khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

[3] Về án phí:

Công ty CP Xây lắp dầu khí Y phải nộp tiền án phí do yêu cầu phản tố không được chấp nhận và tiền án phí đối với số tiền phải thanh toán cho Công ty TNHH Xây dựng X là phù hợp.

Công ty TNHH Xây dựng X phải chịu án phí đối với số tiền yêu cầu vượt quá không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 30, 35, 39, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 480, 481, 482, 489, 703, 707 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 306 Luật Thương mại 2005; Điều 26 Nghị quyết số 326/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, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Xây dựng X.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty CP Xây lắp dầu khí Y.

Buộc Công ty CP Xây lắp dầu khí Y có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH Xây dựng X số tiền thuê quyền sử dụng đất còn thiếu là 166.519.080đ (một trăm sáu mươi sáu triệu năm trăm mười chín ngàn không trăm tám mươi đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả thêm khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty CP Xây lắp dầu khí Y phải nộp số tiền 18.600.204đ (mười tám triệu sáu trăm ngàn hai trăm lẻ bốn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0003177 ngày 20/9/2022; số 0003771 ngày 06/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Công ty CP Xây lắp dầu khí Y còn phải nộp 13.461.404đ (mười ba triệu bốn trăm sáu mươi một ngàn bốn trăm lẻ bốn đồng).

Công ty TNHH Xây dựng X phải nộp số tiền 2.443.496đ (hai triệu bốn trăm bốn mươi ba ngàn bốn trăm chín mươi sáu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0002935 ngày 21/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Công ty TNHH Xây dựng X được hoàn lại 4.356.504đ (bốn triệu ba trăm năm mươi sáu ngàn năm trăm lẻ bốn đồng).

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- VKSND TP Vũng Tàu;

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

- Chi cục THADS TP Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Phan Thị Hồng Lợi

