TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **586**/2021/KDTM-PT

Ngày: 10/11/2021

V/v Yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê đất và thanh lý hợp đồng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thọ Viên

Các Thẩm phán: Bà Hà Thanh Thủy

Bà Nguyễn Thu Chinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Thu Trinh – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Tôn Mạnh Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 179/2020/TLPT-KDTM ngày 19 tháng 11 năm 2020 về vụ việc: "Yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê đất và thanh lý hợp đồng".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 79/2020/KDTM-ST ngày 25 tháng 09 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3170/2021/QĐ-PT ngày 27 tháng 09 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Nam Phương;
Địa chỉ: Số 68 Phường 12, Quận D, TP.HCM;
Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn P – Tổng Giám đốc
Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Đức H, sinh năm: 1993 và ông Trần Văn D, sinh năm: 1981 (Giấy ủy quyền số 0212/VBUQ-NP ngày 02/12/2019).

Bị đơn: Công ty Hồng Ngọc
Địa chỉ: Đường Trường Chinh, huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai;
Địa chỉ Chi nhánh: Số 17 huyện O, Thành phố Hồ Chí Minh;
Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị H - Tổng Giám đốc
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Phạm H - Luật sư Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Công ty Phúc Lợi
Địa chỉ: Số 2, phường T, Quận G, TP.HCM;
Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tấn D – Giám đốc

Người kháng cáo: Công ty Hồng Ngọc

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trình bày của đại diện Nguyên đơn:

Ngày 16/5/2018 Nguyên đơn và Bị đơn ký hợp đồng cho thuê đất số 1605-2018/HĐTĐ/HN-NP với nội dung Bị đơn cho Nguyên đơn thuê mặt bằng là đất trống để khai thác, kinh doanh tại vị trí đường Nguyễn Văn Linh, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích tạm tính 6500m^2. Thời hạn hợp đồng 05 năm có hiệu lực khi Bị đơn nhận được tiền đặt cọc. Giá thuê là 389.996.750 đồng/tháng. Tại khoản 4.2 Điều 4 quy định về nghĩa vụ của bên A như sau: "Bàn giao đất đã có Giấy phép xây dựng cho bên B trong thời gian 10 ngày kể từ ngày ký hợp đồng".

Sau khi ký hợp đồng, Nguyên đơn trả cho Bị đơn số tiền cọc là 1.063.627.500 đồng, và tiến hành việc san lấp mặt bằng, mua vật tư vật liệu xây dựng để thi công. Tuy nhiên Bị đơn không cung cấp được giấy phép xây dựng cho Nguyên đơn. Ngày 23/7/2018 Bị đơn có thông báo số 2307/CV.18 với nội dung: "Do mặt bằng 6500m^2 tại đường Nguyễn Văn Linh, Quận G, không xin được giấy phép xây dựng kho trên mặt bằng, nên Bị đơn thông báo cho Nguyên đơn biết để hai bên làm thủ tục thanh lý hợp đồng". Ngày 24/10/2018, hai bên ký biên bản thanh lý đối với Hợp đồng thuê đất số 1605 – 2018/HĐTĐ/HN-NP ngày 16/5/2018. Tại Điều 2 phần thanh toán của Biên bản thanh lý có nội dung: Bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại và thanh toán cho Nguyên đơn số tiền đã đầu tư tại mặt bằng là 2.043.148.198 đồng, bao gồm tiền cọc, tiền san lấp, vật tư, công thợ, tiền lãi ngân hàng và các chi phí khác chậm nhất vào ngày 15/11/2018. Trường hợp đến hạn Bị đơn chưa trả đầy đủ thì còn phải trả lãi theo lãi suất nợ quá hạn của Ngân hàng Sacombank trên tổng số tiền nợ còn lại (tương ứng 1,187%/tháng). Biên bản thanh lý chỉ có giá trị khi Bị đơn đã trả đủ cho Nguyên đơn số tiền là 2.043.148.198 đồng. Bị đơn mới trả số tiền là 500.000.000 đồng, (ngày 22/6/2019 trả 300.000.000 đồng, ngày 24/10/2019 trả 200.000.000 đồng). Như vậy số tiền gốc Bị đơn còn nợ Nguyên đơn là: 1.543.148.198 đồng. Ngoài ra phát sinh tiền lãi tháng 09/2019 là: 20.691.169 đồng; Lãi tháng 10/2019 là: 20.216.369 đồng, lãi tháng 11/2019 là: 18.317.169 đồng. Tính đến thời điểm khởi kiện, Bị đơn còn nợ số tiền 1.602.372.899 đồng. Nên Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải trả số tiền còn nợ là 1.602.372.899 đồng, và tiền lãi chậm trả là 1,187%/tháng được tính cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

Đại diện Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn trả số tiền tính đến ngày 14/9/2020 là 1.778.603.591 đồng, trong đó, nợ gốc là 1.543.148.198 đồng, nợ lãi là 235.455.393 đồng. Nguyên đơn không tính lãi từ ngày 15/9/2020 đến 25/9/2020.

Bà Nguyễn Thị H đại diện theo pháp luật của Bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn. Bị đơn chỉ đồng ý trả số tiền chi phí vật tư sắc thép theo hóa đơn gồm số tiền 129.647.155 đồng và 477.684.955 đồng, và trả hết tiền cọc còn lại là 563.627.500 đồng, và 7.710.000 đồng cát tô, xi măng, tổng cộng là 1.179.007.000 đồng.

Đại diện Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện này vì hợp đồng thuê đất bị vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015, bị đơn trả tiền lãi quá cao, lúc ký biên bản thanh lý hợp đồng do Bị đơn hơi vội vã nên chưa đọc kỹ mà đã ký, …

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có ông Nguyễn Tấn D, đại diện trình bày trong bản tự khai như sau: Ngày 21 tháng 5 năm 2018, Công ty Phúc Lợi có ký với Bị đơn hợp đồng thuê đất số 05B/ThienPhucLoi/2018. Đối tượng cho thuê là mặt bằng đất trống tại vị trí thuộc một phần khu đất của các thửa 1-37, 1-39, 2-37, 1-38, 2-39, 1017, 32, 33, 34, 35, 62, 63, 2-38, 3-39, 4-38, 5-39, 59-1, 1019, 61-1, 55, 3-38, 4-39, 553, 554 tờ bản đồ số 02, 03, 07, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn thuê là 03 năm. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng do lý do khách quan mà thỏa thuận giữa hai bên không đạt được nên hai bên thống nhất thanh lý hợp đồng trước hạn thể hiện tại Biên bản thanh lý hợp đồng số 01/TL-ThienPhucLoi/2018 ngày 20/8/2018. Công ty Phúc Lợi và Bị đơn đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ cho nhau theo thỏa thuận tại Biên bản thanh lý hợp đồng số 01/TL-ThienPhucLoi/2018 ngày 20/8/2018. Liên quan đến tranh chấp giữa Nguyên đơn và Bị đơn, Công ty Phúc Lợi không có liên quan nên Công ty Phúc Lợi không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 79/2020/KDTM-ST ngày 25 tháng 09 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Buộc Bị đơn phải có trách nhiệm trả số tiền còn nợ cho Nguyên đơn là 1.778.603.591 đồng (một tỷ bảy trăm bảy mươi tám triệu sáu trăm lẻ ba ngàn năm trăm chín mươi mốt đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của Nguyên đơn không yêu cầu Bị đơn trả tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ từ ngày 15/9/2020 đến ngày 25/9/2020.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu là 65.358.108 đồng.

Hoàn trả lại cho Nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 30.035.593 đồng theo Biên lai thu tiền số 0032059 ngày 25/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, và nghĩa vụ thi hành án của đương sự theo luật định.

Ngày 06/10/2020, Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với yêu cầu:

Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn vì Hợp đồng cho thuê đất số 1605 vô hiệu theo khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Ghi nhận tổng số tiền mà Bị đơn đã thanh toán cho Nguyên đơn đến ngày 24/10/2019 là 725.885.005 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự đã tự thỏa thuận giải quyết toàn bộ nội dung vụ án như sau:

Bị đơn phải có trách nhiệm trả cho Nguyên đơn số tiền còn nợ là 1.278.603.591 đồng (Một tỷ hai trăm bảy mươi tám triệu sáu trăm lẻ ba ngàn năm trăm chín mươi mốt đồng) phát sinh từ Hợp đồng thuê đất số 1605 – 2018/HĐTĐ/HN-NP ngày 16/5/2018 trong thời hạn 3 (ba) tháng: Tháng đầu trả 500.000.000 đồng, hai tháng kế tiếp trả số tiền còn lại. Thời hạn trả tính từ khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật là ngày 10/11/2021.

Kể từ ngày Nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án khi đến hạn thanh toán theo thỏa thuận, nếu Bị đơn chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

Án phí dân sự sơ thẩm và Án phí dân sự phúc thẩm các đương sự chịu theo quy định pháp luật.

Luật sư bảo vệ quyền và ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Công nhận toàn bộ nội dung sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử và đương sự thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị sửa án sơ thẩm; Công nhận thỏa thuận của đương sự theo nội dung thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Bị đơn làm trong hạn luật định nên chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Phúc Lợi có Đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 22/03/2021 nên Hội đồng xét xử vắng mặt công ty này theo thủ tục chung.

- Về nội dung và yêu cầu của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Tại cấp phúc thẩm, các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án theo nội dung thỏa thuận như đã nêu phần trên. Sự thỏa thuận của họ là tự nguyện không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận này của các đương sự. Việc sửa án không có lỗi của cấp sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 148, Điều 293, Điều 284, Điều 300, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 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.

1. Sửa án sơ thẩm; Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Bị đơn phải có trách nhiệm trả cho Nguyên đơn số tiền còn nợ là 1.278.603.591 đồng (Một tỷ hai trăm bảy mươi tám triệu sáu trăm lẻ ba ngàn năm trăm chín mươi mốt đồng) phát sinh từ Hợp đồng thuê đất số 1605 – 2018/HĐTĐ/HN-NP ngày 16/5/2018 trong thời hạn 3 (ba) tháng: Tháng đầu trả 500.000.000 đồng, hai tháng kế tiếp trả số tiền còn lại. Thời hạn trả tính từ khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật là ngày 10/11/2021.

Kể từ ngày Nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án khi đến hạn thanh toán theo thỏa thuận, nếu Bị đơn chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu là 50.358.000 đồng (Năm mươi triệu ba trăm năm mươi tám ngàn đồng).

Hoàn trả lại cho Nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 30.035.593 đồng (Ba mươi triệu không trăm ba mươi lăm ngàn năm trăm chín mươi ba đồng) theo Biên lai thu số AA/2018/0032059 ngày 25/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) được trừ vào Biên lai thu số AA/2019/0041545 ngày 06/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- TAND Quận G;
- Chi cục THADS Quận G;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thọ Viên