| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH BÌNH PHƯỚC** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 01/2021/KDTM-PT
Ngày: 13-01-2021
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng thanh lý thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*"

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Thư
*Các Thẩm phán:* Ông Lê Quang Ninh
Bà Lê Hồng Hạnh

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Bùi Thị Duyến -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 09/2020/TLPT-KDTM ngày 22 tháng 10 năm 2020 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng thanh lý thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2020/KDTM-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2020/QĐXXPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất N; Địa chỉ: số 15/3b, đường Đoàn Như Hài, phường 12, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: Ông Tô Trung Th, chức vụ: Giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tô Phi H (Theo giấy ủy quyền số 026/UQLP ngày 14/11/2020)

**Bị đơn:* Công ty Cổ phần khu công nghiệp C; Địa chỉ: Khu công nghiệp Minh Hưng III, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước do ông Hà Huệ H – Tổng giám đốc đại diện theo pháp luật. Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức C, sinh năm 1985 – Chức vụ: Trưởng phòng tổ chức - Hành chính (Theo giấy ủy quyền số 01/GUQ-KCNCSBL ngày 12/01/2021). Địa chỉ: Xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng công chứng B; Địa chỉ cư trú: Khu phố 2, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước do Ông Trần Đình H trưởng văn phòng đại diện.

Đại diện theo ủy quyền của ông Trần Đình H: Bà Nguyễn Ngọc Diễm H, sinh năm: 1965, địa chỉ cư trú: Tổ 5, ấp X, xã Th, huyện H, tỉnh Bình Phước (*Giấy ủy quyền nhận ngày 10/7/2020*)

4.***Người kháng cáo:*** Bị đơn Công ty Cổ phần khu công nghiệp C

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

****Trong đơn khởi kiện ngày 07 tháng 3 năm 2019, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Đại diện theo ủy quyền nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất N là ông Nguyễn Như H trình bày:***

Ngày 25/10/2013 Công ty TNHH Sản xuất N (sau đây gọi tắt là Công ty N) có ký hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần khu công nghiệp C (sau đây gọi tắt là Công ty C) theo hợp đồng số 06 HĐTĐ-KCN, diện tích 195314m$^2$ tại Lô G1-G2, đường D4, Khu công nghiệp Minh Hưng III, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước để xây dựng nhà xưởng sản xuất dầu DO và FO, thời hạn thuê đến năm 2058, giá trị hợp đồng là 451.166 USD (2.100USD/m$^2$/năm). Hai bên đã tiến hành bàn giao đất và Công ty TNHH N đã ký hợp đồng thiết kế, hợp đồng thi công triển khai dự án theo giấy chứng nhận đầu tư số 44221000071 ngày 26/12/2013. Công ty N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lô số BI 285575 ngày 16/12/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước. Do tình hình tài chính và thủ tục nhập máy móc thiết bị gặp khó khăn nên việc triển khai dự án có chậm tiến độ so với giấy chứng nhận đầu tư nhưng không ảnh hưởng đến hợp đồng thuê đất.

Ngày 28/11/2017 Công ty N và Công ty C đã thỏa thuận thanh lý hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 06TL/TLHĐTĐ-KCN, theo đó Công ty N chuyển trả lại quyền sử dụng đất đã thuê có biên bản bàn giao ký giữa 2 bên ngày 29/11/2017, Công ty C sẽ bồi thường số tiền 04USD/m$^2$ (chưa thuế VAT), tổng số tiền bồi thường là 85.938,16 USD, tương đương 1.949.077.469 đồng. Hai bên thỏa thuận thời hạn thanh toán như sau:

Đợt 1: Trong vòng 10 ngày kể từ ngày thanh lý Công ty C phải thanh toán 50% là 974.538.735 đồng;

Đợt 2: Thanh toán số tiền còn lại trong vòng 10 ngày kể từ ngày Công ty C được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất cho thuê.

Từ đó đến nay, Công ty C chưa thanh toán cho Công ty N theo thỏa thuận. Ngày 02/7/2018 Công ty C có văn bản đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 06 HĐTĐ-KCN ngày 25/10/2013 và văn bản này được Văn phòng công chứng B ký công chứng. Trong khi giám đốc Công ty C là ông Phan Đình Ph đã ký đơn phương chấm dứt hợp đồng là không đúng quy định pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của Công ty N. Vì giữa hai bên Công ty đã ký hợp đồng thanh lý và đã thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng thuê đất năm 2013. Công ty Sản xuất N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu, cụ thể:

- Yêu cầu Công ty Cổ phần khu công nghiệp C bồi thường số tiền 1.949.077.469 đồng;

- Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng ngày 02/7/2018 về đơn phương chấm dứt hợp đồng của Văn phòng công chứng B bị vô hiệu.

***Bị đơn Công ty Cổ phần khu công nghiệp C do ông Huỳnh Văn Th đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Công ty Cổ phần khu công nghiệp C thừa nhận có ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với Công ty TNHH Sản xuất N như nguyên đơn trình bày tại đơn khởi kiện. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần khu công nghiệp C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, vì phía nguyên đơn Công ty TNHH Sản xuất N đã vi phạm hợp đồng trong quá trình thuê đất của Công ty Cổ phần khu công nghiệp C, không đóng tiền thuê đất theo hợp đồng. Hai Công ty đã ký hợp đồng thanh lý hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 06TL/TLHDTD-KCN ngày 28/11/2017. Công ty N đã gửi Công văn số: 01 ngày 04/4/2018 cho Công ty C v/v chấm dứt thanh lý hợp đồng cho thuê lại QSD đất. Do đó, Công ty N không có quyền khởi kiện Công ty Cổ phần khu công nghiệp C vì hai bên đã ký chấm dứt hợp đồng.

Hơn nữa, ông Phan Đình Ph là đại diện pháp luật của Công ty Cổ phần khu công nghiệp C nhưng đồng thời là thành viên góp vốn của Công ty N nên ông Ph ký văn bản thanh lý không đúng theo các điều cụ thể của hợp đồng và pháp luật. Công ty Cổ phần khu công nghiệp C chỉ nhận được số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng), ngoài ra không nhận thêm khoản tiền thuê đất nào do Công ty TNHH N trả.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng B trong quá trình giải quyết vụ án và đại diện theo ủy quyền là Bà Nguyễn Ngọc Diễm H trình bày:***

Ngày 02/7/2018 với tư cách là công chứng viên của Văn phòng công chứng B, ông Trần Đình H đã công chứng văn bản đơn phương chấm dứt hợp đồng số công chứng 3223, quyển số 02/2018/TP/CC-SCC-HĐGD theo yêu cầu của Công ty Cổ phần khu công nghiệp C. Hồ sơ công chứng gồm có: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312339133, đăng ký thay đổi ngày 13/6/2018, Công văn số 32/KCNCSBL ngày 17/5/2018, Công văn số 34/KCNCSBL ngày 01/6/2018, Công văn số 39/KCNCSBL ngày 12/6/2018, Phiếu hoàn trả của bưu chính. Căn cứ vào các tài liệu do người yêu cầu công chứng là Công ty C nộp thì việc công chứng văn bản đơn phương chấm dứt hợp đồng số công chứng 3223, quyển số 02/2018/TP/CC-SCC-HĐGD là đúng trình tự, thủ tục pháp luật, còn về nội dung thì do người yêu cầu công chứng chịu trách nhiệm về nội dung văn bản công chứng, phía Công ty C không nộp cũng không cung cấp thông tin cho công chứng viên biết về Văn bản thanh lý hợp đồng thuê lại đất số 06TL/TLHDTD-KCN ngày 28/11/2017. Do đó, việc yêu cầu hủy văn bản công chứng ngày 02/7/2018 về đơn phương chấm dứt hợp đồng của Văn phòng công chứng B bị vô hiệu của Công ty TNHH Sản xuất N là hoàn toàn không đồng ý.

*Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2020/KDTM-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất N về việc *"Tranh chấp thanh lý hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*".

Buộc Công ty Cổ phần khu công nghiệp C phải thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất N số tiền do thanh lý hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là 1.949.077.469 đồng (Một tỷ chín trăm bốn mươi chín triệu không trăm bảy mươi bảy ngàn bốn trăm sáu mươi chín đồng).

Tuyên bố văn bản "Đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" số công chứng 3223, quyển số 02/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/7/2018 của Văn phòng công chứng B vô hiệu.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/9/2020, bị đơn Công ty Cổ phần khu công nghiệp C có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Về tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ thời điểm thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm và tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần khu công nghiệp C. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2020/KDTM-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, các tài liệu, chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn thực hiện trong thời hạn luật định; đơn kháng cáo có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 BLTTDS, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần khu công nghiệp C, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án thì ông Phan Đình Ph là là người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần khu công nhiệp C nhưng sau đó ông Ph thôi không còn giữ chức vụ Chủ tịch Công ty nên không còn tham gia tố tụng trong vụ án. Xét thấy, ông Ph là người đã ký Hợp đồng thuê lại đất và là người ký thanh lý hợp đồng và dẫn đến tranh chấp nên cần thiết đưa ông Ph vào

tham gia tố tụng với tư cách là người liên quan để làm rõ thêm nội dung vụ án nhưng cấp sơ thẩm không đưa vào là thiếu, tuy nhiên hồ sơ đã có lời khai của ông Ph và tại phiên tòa các đương sự không có yêu cầu. Tại phiên tòa phúc thẩm phía địa diện theo ủy quyền của bị đơn có nêu lý do kháng cáo là do ông Ph thời điểm ký thanh lý hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 06TL/TLHĐTD-KCN ngày 28/11/2017 có góp cổ phần ở Công ty TNHH Sản xuất N nên việc ký văn bản thanh lý hợp đồng là vi phạm điều lệ công ty, vi phạm Luật Doanh Nghiệp, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của công ty. Xét thấy đây là tranh chấp về quyền lợi trong Công ty Cổ phần khu công nghiệp C, các cổ đông, nhóm cổ đông của công ty nên được khởi kiện bằng vụ án khác theo Luật Danh Nghiệp.

[2.2] Ngày 25/10/2013 Công ty TNHH Sản xuất N và Công ty Cổ phần khu công nhiệp C đã ký hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 06/HĐTĐ-KCN đối với diện tích 19531,4m$^2$ tại Lô G1-G2, đường D4, khu công nghiệp Minh Hưng III, Xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước. Công ty TNHH N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được thuê. Do đó, hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 06/HĐTĐ-KCN ngày 25/10/2013 có hiệu lực và bắt buộc thi hành đối với các bên. Trong quá trình thực hiện hợp đồng hai bên đã thỏa thuận thanh lý hợp đồng. Trong Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất giữa Công ty TNHH Sản xuất N và Công ty Cổ phần khu công nhiệp C ( Bút lục từ 81 đến 87) ký kết ngày 25/10/2013 có ghi về việc chấm dứt hợp đồng

" Điều 9: Chấm dứt hợp đồng và gia hạn hợp đồng:

- Hợp đồng chấm dứt khi hết thời hạn hiệu lục của hợp đồng
- Chấm dút hợp đồng theo thỏa thuận của hai bên….."

Khi thỏa thuận thanh lý hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất đã ký kết (Bút lục 20 đến 24) có ghi: "Hai bên đồng ý thanh lý Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 06/HDTD-KCN ngày 25/10/2013…"

Như vậy đã thể hiện rõ ý chí thỏa thuận của hai bên. Các bên đại diện để ký thanh lý đúng thành phần được ký kết theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Sau khi ký thanh lý hợp đồng phía Công ty TNHH Sản xuất N đã chuyển trả lại quyền sử dụng đất đã thuê có biên bản bàn giao ký giữa hai bên ngày 29/11/2017, Công ty Cổ phần khu công nhiệp C có nghĩa vụ thanh toán số tiền 04USD/m$^2$ (chưa thuế VAT), tổng số tiền bồi thường là 85.938,16 USD, tương đương 1.949.077.469 đồng. Việc thanh toán tiền làm 02 đợt được thỏa thuận như sau: Trong vòng 10 ngày kể từ ngày ký thanh lý hợp đồng thì Công ty Cổ phần khu công nhiệp C thanh toán cho Công ty TNHH Sản xuất N 50% giá trị tương đương số tiền là 974.538.735 đồng. Đợt 2: Thanh toán số tiền còn lại trong vòng 10 ngày kể từ ngày Công ty C được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất cho thuê.

Công ty TNHH Sản xuất N đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ và giấy chứng nhận thuê quyền sử dụng đất cũng đã được sang tên nhưng Công ty Cổ phần khu công nhiệp C không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền số tiền là 1.949.077.469 đồng.

[2.3] Về hình thức, nội dung văn bản Thanh lý hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 06TL/TLHĐTD-KCN ngày 28/11/2017 do nguyên đơn cung cấp bản photo nhưng các bên đều thừa nhận thống nhất có làm thủ tục thanh lý hợp

đồng thuê lại quyền sử dụng đất 06/HĐTĐ-KCN ngày 25/10/2013 vào ngày 28/11/2017, có làm thành văn bản số 06/TL/TLHĐTD-KCN các bên đều ký, đóng dấu vào thanh lý hợp đồng đúng nội dung trên. Đồng thời, ngày 29/11/2017 hai bên đã bàn giao mặt bằng và có lập biên bản được hai bên đại diện Công ty ký, đóng dấu xác nhận. Thực tế, giấy chứng nhận thuê quyền sử dụng đất đứng tên Công ty TNHH Sản xuất N đã bị Sở Tài nguyên – Môi trường tỉnh Bình Phước thu hồi theo đề nghị của Công ty Cổ phần khu công nghiệp C. Như vậy, có đủ cơ sở để xác định các bên có làm thủ tục thanh lý hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất 06TL/TLHĐTD-KCN ngày 28/11/2017. Kể từ ngày hai bên ký kết thanh lý hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất 06TL/TLHĐTD-KCN ngày 28/11/2017 thì hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 06/HĐTĐ-KCN ngày 25/10/2013 giữa Công ty TNHH Sản xuất N và Công ty Cổ phần khu công nghiệp C đã được hủy bỏ. Căn cứ vào Điều 314 Luật thương mại năm 2005 "Sau khi ký hủy bỏ hợp đồng, hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng, trừ thỏa thuận về các quyền và nghĩa vụ sau khi hủy bỏ hợp đồng và về giải quyết tranh chấp" thì giữa các bên tranh chấp là hợp đồng thanh lý hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 06TL/TLHĐTD-KCN ngày 28/11/2017. Căn cứ điều khoản trong hợp đồng thanh lý ngày 28/11/2017 thì Công ty TNHH Sản xuất N đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ như bàn giao mặt bằng và giấy chứng nhận thuê quyền sử dụng đất cũng không còn đứng tên Công ty TNHH Sản xuất N nhưng quyền lợi thì chưa được Công ty Cổ phần khu công nghiệp C thanh toán số tiền 1.949.077.469đ. Bên Công ty Cổ phần khu công nghiệp C đã vi phạm việc thực hiện nghĩa vụ trả tiền khi hai bên thỏa thuận thanh lý hợp đồng. Do đó, căn cứ Điều 11 Luật thương mại "Nguyên tắc tự do, tự nguyện thỏa thuận trong hoạt động thương mại" nên văn bản thanh lý hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất 06/HĐTĐ-KCN ngày 28/11/2017 có giá trị pháp lý và có hiệu lực kể từ thời điểm ký kết. Vì vậy, Công ty TNHH N yêu cầu Công ty Cổ phần khu công nghiệp C trả số tiền 1.949.077.469 là có cơ sở.

[3] Xét văn bản "Đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" số công chứng 3223, quyển số 02/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/7/2018 của Văn phòng công chứng B. HĐXX thấy rằng: Theo các tài liệu mà Văn phòng công chứng B cung cấp thì người yêu cầu công chứng là Công ty Cổ phần khu công nghiệp C yêu cầu công chứng văn bản đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất, đã nộp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312339133, đăng ký thay đổi ngày 13/6/2018, Công văn số 32/KCNCSBL ngày 17/5/2018, Công văn số 34/KCNCSBL ngày 01/6/2018, Công văn số 39/KCNCSBL ngày 12/6/2018, Phiếu hoàn trả của bưu chính. Căn cứ vào Điều 51 Luật công chứng năm 2014, sửa đổi bổ sung năm 2018 thì Văn phòng công chứng B công chứng Hợp đồng thuê đất 06/HDTD-LCN ngày 25/10/2013 nên có thẩm quyền công chứng Văn bản đơn phương chấm dứt hợp đồng. Về nội dung văn bản đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất số 06/HDTD-LCN ngày 25/10/2013 do Công ty Khu công nghiệp cao su Bình Long soạn thảo sẵn, căn cứ đơn phương chấm dứt hợp đồng là do Công ty TNHH Sản xuất N vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tuy nhiên hợp đồng thuê đất 06/HDTD-LCN ngày 25/10/2013 hai bên đã

ký thanh lý hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 06TL/TLHĐTD-KCN ngày 28/11/2017 nên hợp đồng số 06/HDTD-LCN ngày 25/10/2013 đã được hai bên hủy bỏ từ ngày 28/11/2017. Việc Công ty Cổ phần khu công nghiệp C đơn phương chấp dứt hợp đồng thuê đất căn cứ Điều 428 Bộ Luật dân sự năm 2015 là không đúng quy định. Do đó, Công ty TNHH Sản xuất N yêu cầu tuyên bố Văn bản đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất do Công ty Cổ phần khu công nghiệp C vô hiệu là có cơ sở.

[3.1] Xét về lỗi trong văn bản "Đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" số công chứng 3223, quyển số 02/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/7/2018 của Văn phòng công chứng B bị vô hiệu là Công ty Khu công nghiệp cao su Bình Long khi công chứng không cung cấp cho Văn phòng công chứng B về văn bản thanh lý hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 06TL/TLHĐTD-KCN ngày 28/11/2017 nên Văn phòng công chứng B không có lỗi trong việc chứng thực mà là lỗi của Công ty Cổ phần khu công nghiệp C.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần khu công nghiệp C là có căn cứ. Cần giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2020/KDTM-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận, nên phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần khu công nghiệp C.

Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2020/KDTM-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ vào Điều 11, Điều 314 Luật thương mại năm 2005; Điều 351, 353, 422, 427, 428, 429 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 51 Luật Công chứng năm 2014;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất N về việc *"Tranh chấp thanh lý hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*".

Buộc Công ty Cổ phần khu công nghiệp C phải thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất N số tiền do thanh lý hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là 1.949.077.469 đồng (Một tỷ chín trăm bốn mươi chín triệu không trăm bảy mươi bảy ngàn bốn trăm sáu mươi chín đồng).

*Kể từ ngày án có hiệu lực, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến 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 năm 2015.*

Tuyên bố văn bản "Đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" số công chứng 3223, quyển số 02/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/7/2018 của Văn phòng công chứng B vô hiệu.

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

Công ty Cổ phần khu công nghiệp C phải chịu 70.472.234 đồng (Bảy mươi triệu bốn trăm bảy mươi hai ngàn hai trăm ba mươi bốn đồng) án phí kinh doanh thương mại có giá ngạch.

Công ty Cổ phần khu công nghiệp C phải chịu 300.000đ án phí dân sự không có giá ngạch.

Hoàn trả cho Công ty TNHH Sản xuất N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 35.526.000 đồng theo biên lai thu số 0009931 ngày 12/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước.

3. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty Cổ phần khu công nghiệp C phải chịu 2000.000 đồng (Hai triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004495, quyển số 0090 ngày 30/9/2020 và số 0002559, quyển số 0052 ngày 10/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước.

*Trường hợp bản án này 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 thoả 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.***

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Văn Thư**