

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

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

Bản án số: 07/2023/KDTM-PT
Ngày: 09-8-2023
V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ
Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ
Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Trương Thị Lan Anh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09-8-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 06/2023/TLPT-KDTM ngày 12 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”;

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2023/KDTM-ST ngày 27-4-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2023/QĐ-PT ngày 18-7-2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Du lịch M.

Địa chỉ: 01 N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn C, sinh 1965 - Giám đốc Công ty (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ Cuộc sống H.

Địa chỉ: 43/2 N, Phường 10, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Trọng N, chức vụ: Giám đốc Công ty (vắng mặt).

2.2. Công ty Cổ phần phát triển nhà P

Địa chỉ: 01 N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Trường H- Chủ tịch Hội đồng quản trị (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Quang Đ, sinh năm 1989 (*có mặt*).

Địa chỉ: Lầu 15, Tòa nhà S, 111A P, phường B, Quận X, thành phố Hồ Chí Minh, là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 19-7-2023.

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

- Ông Lê Văn C, sinh năm 1965 (*có mặt*).

- Bà Trần Thị L, sinh năm 1966 (*vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt*).

Ông C, bà L cùng địa chỉ: 240/8 L, Phường 4, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

4. Người kháng cáo: Công ty TNHH Du lịch M – là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, người đại diện hợp pháp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Du lịch M trình bày:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Du lịch M (viết tắt là Công ty M) thuê của Công ty Cổ phần phát triển nhà P (viết tắt là Công ty P) toàn bộ hệ thống nhà nghỉ và sân Tennis, khu Karaoke Xông hơi Xoa bóp tại Khách sạn Hoa Hồng, bao gồm: Biệt thự 1, biệt thự 2, biệt thự 3, biệt thự 4, nhà rộng 07 căn, nhà để xe, 01 sân Tennis, nhà hàng theo Hợp đồng cho thuê tài sản gắn liền với đất số 42/HĐTTS ngày 01-8-2015 (viết tắt là Hợp đồng số 42); thời hạn thuê là 05 (năm) năm kể từ ngày 01-8-2015; giá thuê là 35.000.000 đồng/tháng.

Ngày 30-6-2020, Công ty M và Công ty P ký Phụ lục hợp đồng số 02, với nội dung: Gia hạn Hợp đồng số 42/HĐTTS đến hết ngày 30-6-2021 và điều chỉnh giá thuê lên 50.000.000 đồng/tháng.

Để đảm bảo thực hiện hợp đồng, ông Lê Văn C- Giám đốc Công ty M và vợ là bà Trần T đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 94, tờ bản đồ số 75 tại Phường K, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho Công ty P theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 29-9-2015.

Ngày 15-6-2018, Công ty M cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ Cuộc sống H (viết tắt là Công ty Cuộc sống H) thuê lại 01 phần lớn tài sản trên với tổng diện tích sử dụng là 7.000m² theo Hợp đồng cho thuê phòng khách sạn Hoa Hồng số 10/2018/HĐTP (viết tắt là Hợp đồng số 10); giá thuê: tháng 6-7 năm 2018 là 50.000.000đồng/tháng; từ tháng 8 năm 2018 đến tháng 5 năm 2019 là 57.700.000đồng/tháng; từ tháng 6 năm 2019 đến hết hợp đồng là 72.700.000 đồng/tháng; thời hạn thuê là 03 năm kể từ ngày 15-6-2018.

Quá trình thực hiện hợp đồng thuê giữa Công ty M và Công ty Cuộc sống H, Công ty P không phát sinh mâu thuẫn gì. Tuy nhiên, khi hết thời hạn hợp đồng, Công ty Cuộc sống H còn nợ Công ty M các khoản tiền sau:

- Tiền thuê nửa tháng 6 năm 2021 là 25.000.000 đồng, tiền điện, nước: 3.736.300 đồng. Tổng cộng là 28.736.300 đồng.

- Công ty Cuộc sống H làm mất mát, hư hỏng tài sản của Công ty M thiệt hại: 49.000.000 đồng.

- Khi Công ty M tiến hành tháo dỡ tài sản của Công ty M là căn nhà gỗ thì Công ty Cuộc sống H đã ngăn cản dẫn đến thiệt hại phải trả chi phí cho bên tháo dỡ là 15.000.000 đồng.

Tổng cộng là 92.736.300 đồng, sau khi trừ đi 30.000.000 đồng tiền ký quỹ thì Công ty Cuộc sống H còn phải thanh toán cho Công ty M số tiền 62.736.300 đồng.

Do vậy, ngày 16-02-2022, Công ty M khởi kiện yêu cầu Công ty Cuộc sống H phải thanh toán cho Công ty M tổng số tiền là 62.736.300 đồng. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, Công ty M và Công ty H đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Công ty M đã có Đơn rút yêu cầu khởi kiện với Công ty Cuộc sống H.

Đối với Công ty P, Công ty M có ý kiến như sau:

Theo Hợp đồng số 10 giữa Công ty M và Công ty Cuộc sống H thì thời hạn kết thúc hợp đồng là ngày 15-6-2021; Theo Hợp đồng số 42 và Phụ lục Hợp đồng số 02 thì thời hạn kết thúc hợp đồng thuê tài sản giữa Công ty M và Công ty P là ngày 30-6-2021. Ngày 15-6-2021, Công ty M yêu cầu Công ty Cuộc sống H thanh toán công nợ và di dời tài sản để ngày 30-6-2021, Công ty M giao lại tài sản thuê cho Công ty P

Vì sau khi kết thúc hợp đồng thuê tài sản với Công ty M, Công ty P sẽ cho Công ty Cuộc sống H thuê tài sản Khách sạn Hoa Hồng nên ngày 15-6-2021, Công ty P đã đề nghị với Công ty M ký biên bản bàn giao 03 bên gồm Công ty M, Công ty P, Công ty Cuộc sống H.

Công ty M xác nhận còn nợ tiền thuê tài sản của Công ty P tháng 5-2021 số tiền 50.000.000 đồng và nửa tháng 6-2021 số tiền 25.000.000 đồng, tổng cộng là 75.000.000 đồng.

Tuy nhiên, Công ty P cho rằng Công ty M còn nợ tiền thuê tài sản tháng 5-2021 là 50.000.000 đồng và tháng 6-2021 là 50.000.000 đồng, tổng số tiền là 100.000.000 đồng nên Công ty P không thanh lý hợp đồng thuê tài sản số 42 và không trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 164301 cho Công ty M.

Nay, Công ty M khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty P phải thanh lý hợp đồng số 42 và trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 164301 cho Công ty M.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn Công ty Cuộc sống H. Đối với yêu cầu khởi kiện Công ty P, Công ty M giữ nguyên ý kiến trình bày

Bị đơn:

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ Cuộc sống H thông qua người đại diện hợp pháp trình bày:

Về quá trình ký kết hợp đồng Hợp đồng số 10, Công ty Cuộc sống H thống nhất với ý kiến của nguyên đơn.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu đòi số tiền 25.000.000 đồng tiền thuê tài sản nửa tháng 6 năm 2021, tiền nước là 3.736.300 đồng, Công ty Cuộc sống H đồng ý trả cho Công ty M khoản tiền này.

Về số tiền Công ty M cho rằng Công ty Cuộc sống H làm mất, hư hỏng tài sản của Công ty M, tổng cộng là 49.000.000 đồng thì Công ty Cuộc sống H không đồng ý bởi trong quá trình sử dụng thì tài sản đã bị khấu hao và Công ty Cuộc sống H chỉ đồng ý bồi thường số tiền 700.000 đồng.

+ Về máy lạnh: 10 bộ máy lạnh. Khi thuê khách sạn Hoa hồng, nhận tài sản thuê đã rất lâu, cũ mục nát đã sử dụng hơn 20 năm nên quá trình sử dụng Công ty Cuộc sống H phải tận dụng linh kiện và thay thế.

+ Lồng buffe: Đã cũ, sử dụng thời gian lâu dài nên sau khi khấu hao thì giá trị chỉ còn 100.000 đồng.

+ Bàn phòng họp: làm bằng ván ép đóng đơn giản, sử dụng lâu đã cũ nên giá trị chỉ còn 50.000 đồng.

+ Máy bơm nước cũng đã cũ, không còn giá trị.

+ Tầm kính cũ nhiều năm nên khấu hao là 100.000 đồng.

Toàn bộ tài sản khi Công ty Cuộc sống H nhận bàn giao khi thuê tài sản đều đã cũ.

Về số tiền 15.000.000 đồng Công ty M yêu cầu tiền bồi thường do tháo dỡ nhà gỗ: Do thời điểm đó các bên chưa thống nhất được đền bù thiệt hại, Công ty M đã tự ý tháo dỡ nên chi phí Công ty M tự chịu, Công ty Cuộc sống H không đồng ý thanh toán khoản tiền này.

Ngoài ra quá trình thực hiện hợp đồng thuê tài sản là khách sạn Hoa Hồng, do hệ thống đường nước ngầm dưới lòng đất toàn khu vực và đường nước ngầm trong tường bị vỡ nên không sử dụng được, Công ty Cuộc sống H đã thông báo cho Công ty M nhưng Công ty M không sửa chữa, không khắc phục dẫn đến thiệt hại cho Công ty Cuộc sống H số tiền là 630.000.000 đồng và các tổn thất do bên Công

ty M tháo dỡ nhà gỗ... tổng thiệt hại là 12.400.000 đồng. Như vậy, Công ty M phải bồi thường cho Công ty Cuộc sống H là 642.400.000 đồng.

Số tiền Công ty Cuộc sống H đặt cọc cho Công ty M là 195.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền Công ty M phải thanh toán cho Công ty Cuộc sống H số tiền 837.400.000 đồng (bao gồm 642.400.000 đồng và 195.000.000 đồng). Trừ số tiền Công ty Cuộc sống H chậm trả và giảm giá tháng 10 là 165.000.000 đồng, tiền thuê nhà còn nợ 25.000.000 đồng thì Công ty M phải thanh toán cho Công ty Cuộc sống H số tiền 647.400.000 đồng.

Tuy nhiên, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty M, Công ty Cuộc sống H và Công ty M đã thỏa thuận được với nhau. Công ty Cuộc sống H xác nhận không có yêu cầu phản tố trong vụ án này và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Công ty Cổ phần phát triển nhà P thông qua người đại diện hợp pháp trình bày:

Công ty P thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về quá trình ký kết, nội dung Hợp đồng số 42 và Phụ lục hợp đồng số 02 và việc ông Lê Văn C cùng bà Trần Thị L thế chấp quyền sử dụng đất cho Công ty P.

Theo Hợp đồng cho thuê tài sản số 42 và Phụ lục Hợp đồng số 02 thì thời hạn kết thúc hợp đồng là ngày 30-6-2021. Ngoài ra, giữa Công ty P và Công ty M không có bất cứ thỏa thuận nào khác về thời hạn kết thúc hợp đồng nên Công ty M phải có trách nhiệm thanh toán tiền thuê tài sản đến ngày 30-6-2021. Công ty M vẫn còn nợ Công ty P tiền thuê tài sản tháng 5 và tháng 6 năm 2021 là 100.000.000 đồng. Do vậy giữa Công ty M và Công ty P chưa thanh lý hợp đồng thuê tài sản số 42.

Ngày 15-6-2021, Công ty M, Công ty Cuộc sống H và Công ty P có ký biên bản bàn giao tài sản 03 bên tuy nhiên theo biên bản này chỉ là bàn giao các tài sản từ Công ty M cho Công ty P (các tài sản thuê theo Hợp đồng số 42), sau đó Công ty P tiến hành bàn giao tài sản cho Công ty Cuộc sống H (do sau khi kết thúc hợp đồng số 42 với Công ty M, Công ty P sẽ cho Công ty Cuộc sống H thuê tài sản). Lúc này trên đất vẫn còn một số tài sản Công ty M đầu tư thêm và đang tranh chấp với Công ty Cuộc sống H. Do vậy, Công ty M cho rằng giữa các bên đã ký biên bản bàn giao 03 bên ngày 15-6-2021 nên thời hạn kết thúc hợp đồng số 42 là ngày 15-6-2021 và chỉ đồng ý trả tiền thuê nửa tháng 6 là không có cơ sở.

Công ty P có gửi mail cho Công ty M biên bản đối chiếu công nợ ngày 15-11-2021, tuy nhiên sau đó Công ty M không có phản hồi. Ngày 23-11-2021, Công ty P đã đồng ý giảm cho Công ty M số tiền thuê nửa tháng 6 năm 2021 với điều kiện Công ty M phải thanh toán ngay số tiền thuê còn thiếu và thanh lý hợp đồng nhưng Công ty M cũng không đồng ý mà còn yêu cầu Công ty P phải có trách

nhiệm đơn đốc Công ty Cuộc sống H trả số tiền 25.000.000 đồng cho Công ty P. Do Công ty M không đồng ý thanh toán số tiền 75.000.000 đồng cho Công ty P nên không ký biên bản đối chiếu công nợ với Công ty P.

Nay trước yêu cầu của Công ty M, Công ty P không đồng ý vì Công ty M không hợp tác. Công ty P không đồng ý thanh lý hợp đồng số 42 do Công ty M chưa thanh toán xong tiền thuê tài sản. Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty M. Khi nào Công ty M thanh toán xong số tiền thuê tài sản là 100.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán thì Công ty P sẽ thanh lý hợp đồng số 42 và trả lại cho Công ty M Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp. Công ty P không yêu cầu Tòa án giải quyết tiền thuê tài sản còn thiếu trong vụ án này. Trường hợp Công ty M không thực hiện Công ty P sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn C và bà Trần Thị L trình bày:

Ông C là Giám đốc Công ty M. Bà L là vợ của ông C.

Thửa đất số 94, tờ bản đồ số 75 tọa lạc tại Phường K, thành phố Vũng Tàu là thuộc quyền sử dụng của ông C, bà L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 164301 do Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp ngày 17 tháng 9 năm 2010.

Ngày 29-9-2015, ông C và bà L đã thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất trên để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng thuê tài sản số 42 giữa Công ty M và Công ty P

Nay trước yêu cầu khởi kiện của Công ty M, bà L thống nhất với yêu cầu và ý kiến trình bày của Công ty M do ông C đại diện, không yêu cầu gì thêm.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2023/KDTM-ST ngày 27-4-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Du lịch M về việc yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ Cuộc Sống H phải thanh toán số tiền 62.736.300 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Du lịch M về việc buộc Công ty Cổ phần Phát triển nhà P phải thanh lý Hợp đồng thuê tài sản số 42/HĐTTS ngày 01-8-2015 và phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 164301 cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Du lịch M.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 10-5-2023, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là Công ty TNHH Du lịch M kháng cáo một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm với lý do Bản án sơ thẩm xét xử không đúng pháp luật, gây thiệt hại đến quyền lợi ích hợp pháp của Công ty M và ông C, bà L. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty M.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty M với Công ty P Thỏa thuận này phù hợp với quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước và lợi ích chung của xã hội, cộng đồng hay người thứ ba; tất cả đều tự nguyện thỏa thuận. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Các đương sự là Công ty Cuộc sống H, bà Trần Thị L vắng mặt tuy nhiên các đương sự có mặt tại phiên tòa đều đề nghị Tòa án không hoãn phiên tòa. Hội đồng xét xử thấy yêu cầu khởi kiện của Công ty M với Công ty Cuộc sống H đã được đình chỉ, không có kháng cáo kháng nghị về việc này, Công ty Cuộc sống H không còn liên quan trong tranh chấp của Công ty M với Công ty P. Bà L có yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt bà và bà thống nhất ý kiến như ông C. Vì vậy, vẫn xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là phù hợp với quy định tại Điều 241, 297 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của đương sự:

[2.1] Công ty M yêu cầu Công ty Cổ phần phát triển nhà P thanh lý Hợp đồng số 42/HĐTS ngày 01-8-2015 (viết tắt là Hợp đồng số 42) và trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 164301.

Với yêu cầu khởi kiện của Công ty M như trên thì việc yêu cầu thanh lý hợp đồng đã bao gồm cả việc phải xác định quyền lợi và nghĩa vụ cụ thể của các bên ký kết hợp đồng, kể cả các khoản tiền còn phải thanh toán cho nhau. Do vậy, nguyên

đơn và bị đơn không cần có yêu cầu cụ thể về số tiền thuê nhà còn thiếu mà với yêu cầu của nguyên đơn như trên thì Tòa án cần giải quyết cả số tiền thuê nhà Công ty M còn phải trả cho Công ty P và xem xét yêu cầu buộc Công ty P trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty M. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng do không có đương sự nào yêu cầu về số tiền cho thuê tài sản nên không tuyên về khoản tiền thuê nhà là chưa đúng. Tuy nhiên hồ sơ vụ án đã đầy đủ chứng cứ liên quan và Tòa án sơ thẩm cũng đã nhận định về khoản tiền này nhưng chỉ không tuyên cụ thể số tiền Công ty M phải trả cho Công ty P nên Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn xem xét giải quyết khoản tiền này để giải quyết dứt điểm vụ án, không cần hủy Bản án sơ thẩm.

[2.2] Về hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất do vợ chồng ông C, bà L ký để đảm bảo cho việc Công ty M thực hiện hợp đồng thuê tài sản số 42. Đây là tài sản riêng của ông C, bà L không liên quan đến Công ty M, nhưng Công ty M yêu cầu Công ty P phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong khi vợ chồng ông C, bà L không yêu cầu là chưa đúng về phạm vi và quyền khởi kiện.

[2.3] Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm thì Công ty M, ông Lê Văn C và Công ty P đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ số tiền thuê tài sản còn thiếu và việc trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp, cụ thể thỏa thuận như sau:

[2.3.1] Về tiền thuê tài sản theo hợp đồng số 42 và phụ lục hợp đồng số 02, Công ty M có trách nhiệm thanh toán cả gốc và lãi cho Công ty P là 99.000.000 đồng.

[2.3.2] Công ty P có trách nhiệm giao trả cho ông C, bà L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 164301 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp cho ông Lê Văn C, bà Trần Thị L ngày 17-9-2010 đối với thửa đất số 94, tờ bản đồ số 75 tại Phường K, thành phố Vũng Tàu. Công ty P có trách nhiệm thực hiện việc xóa đăng ký thế chấp đối với tài sản thế chấp nêu trên.

[2.3.3] Việc giao nhận tiền thuê nhà và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như nội dung trên được thực hiện trong thời gian từ ngày 21 đến ngày 25 tháng 8 năm 2023.

[2.3.4] Án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm do Công ty M nộp theo quy định pháp luật.

[2.4] Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng tuy Tòa án cấp sơ thẩm có một số thiếu sót như đã nêu ở mục [2.1] và [2.2] nhưng xét Công ty M là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên chính là ông C, còn bà L là vợ ông C cũng đã đồng ý với yêu cầu khởi kiện và ý kiến của ông C cũng như Công ty M, đồng thời các thỏa thuận như trên của Công ty M, ông Lê Văn C và Công ty P đã đảm bảo được các quyền lợi và nghĩa vụ của các đương sự với nhau, thỏa thuận này là hoàn toàn

tự nguyện, không bị ép buộc, đe dọa hay nhầm lẫn và không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cũng đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận như trên của các đương sự. Do vậy, Hội đồng xét xử thấy không cần hủy Bản án mà chỉ cần sửa Bản án dân sự sơ thẩm, công nhận nội dung đã thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa theo quy định tại Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về án phí sơ thẩm do có thay đổi về số tiền thanh toán ở phiên tòa phúc thẩm nên cần sửa cả phần án phí sơ thẩm.

[3] Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm đã giải quyết theo quy định pháp luật, tiếp tục có hiệu lực.

Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 30, 270, 271, 293, 241, 297 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 306 Luật thương mại; Điều 3, 472, 473 Bộ luật Dân sự; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Du lịch M. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2023/KDTM-ST ngày 27-4-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu như sau:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Du lịch M về việc yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ Cuộc Sống H phải thanh toán số tiền 62.736.300đ (*sáu mươi hai triệu, bảy trăm ba mươi sáu ngàn, ba trăm đồng*).

2. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Du lịch M có trách nhiệm thanh toán tiền thuê tài sản theo Hợp đồng cho thuê tài sản gắn liền với đất số 42/HĐTTS ngày 01-8-2015 và phụ lục hợp đồng số 02 ngày 30-6-2020 cả gốc và lãi cho Công ty Cổ phần phát triển nhà P là 99.000.000 (*chín mươi chín triệu đồng*).

3. Công ty Cổ phần phát triển nhà P có trách nhiệm giao trả cho ông Lê Văn C, bà Trần Thị L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 164301 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp cho ông Lê Văn C, bà Trần Thị L ngày 17-9-2010 đối với thửa đất số 94, tờ bản đồ số 75, Phường K, thành phố Vũng Tàu. Công ty Cổ phần phát triển nhà P có trách nhiệm thực hiện việc xóa đăng ký thế chấp đối với tài sản thế chấp nêu trên.

4. Việc giao nhận tiền thuê tài sản và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xóa đăng ký thế chấp như nội dung của mục 2 và 3 được thực hiện trong thời gian từ ngày 21 đến ngày 25 tháng 8 năm 2023.

5. Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả thêm cho bên được thi hành án số tiền lãi 10%/năm của khoản tiền chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần phát triển nhà P không phải nộp.

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Du lịch M chịu 4.950.000đ (*bốn triệu, chín trăm năm mươi triệu đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí số 0001842 ngày 03-3-2022 của Chi cục thi hành án thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và còn phải nộp 1.950.000đ (*một triệu, chín trăm năm mươi ngàn đồng*).

7. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Du lịch M chịu 2.000.000đ (*hai triệu đồng*), nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0000495 ngày 17-5-2023 và 1.700.000đ (*một triệu bảy trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0000747 ngày 27-6-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Du lịch M đã nộp xong.

8. 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, 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.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (09-8-2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP Vũng Tàu;
- Chi cục THADS TP Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(*Đã ký*)

Đào Thị Huệ