

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Bản án số: 19/2022/DS - PT

Ngày 23 - 9 - 2022

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 LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Khánh Vân

Các Thẩm phán: Ông Đặng Phi Long

Ông Lương Văn Đài

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thu Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 23/9/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 16/2022/TLPT-DS ngày 30/8/2022 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản*” do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 11/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2022/QĐ-PT ngày 07/9/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ban quản lý K tỉnh Lào Cai

Địa chỉ: Số 001, đường N, phường L, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc K - Chức vụ: Trưởng Ban quản lý K tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm H - Chức vụ: Phó Trưởng Ban quản lý C Lào Cai (Giấy ủy quyền ngày 26/01/2022). Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Công ty cổ phần X tỉnh Lào Cai.

Địa chỉ: Số nhà 39, đường N, phường L, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đăng L - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Đ - Chức vụ: Trợ lý Tổng giám đốc (Giấy ủy quyền ngày 23/9/2022). Có mặt tại phiên tòa.

3. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, tại bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng Nguyên đơn Ban quản lý K tỉnh Lào Cai trình bày:

Thực hiện Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 21/3/2018 của UBND tỉnh Lào Cai và Thông báo số 31/TB-BQL ngày 27/3/2018 của Ban quản lý K tỉnh Lào Cai về việc thông báo kết quả trúng đấu giá cho thuê mặt bằng kinh doanh tại Khối C- Nhà kiểm soát liên ngành Cửa khẩu quốc tế đường bộ số II (Kim Thành). Ban quản lý C Lào Cai đã tiến hành ký kết Hợp đồng số 04/HĐKT ngày 10/4/2018 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 09/10/2018 về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Hợp đồng số 04/HĐKT với Công ty cổ phần X tỉnh Lào Cai (Gọi tắt: Công ty X Lào Cai) về việc thuê Lô C5 thuộc Khối C Nhà kiểm soát liên ngành cửa khẩu Kim Thành. Thời hạn cho thuê mặt bằng kinh doanh là 05 năm tính từ ngày 10/4/2018 và kết thúc vào ngày 31/3/2023. Phân kỳ nộp tiền thuê là 05 kỳ, mỗi kỳ nộp cho 12 tháng, thời hạn nộp của từng kỳ là 30 ngày đầu tiên của kỳ tiếp theo. Công ty X Lào Cai mới thực hiện nộp tiền thuê địa điểm được 02 kỳ đầu cho thời gian thuê là năm 2018-2019 và 2019-2020. Đến thời hạn nộp tiền thuê mặt bằng Lô C5 của kỳ thứ 3 (*cho giai đoạn thuê từ ngày 01/04/2020 đến hết tháng 31/03/2021*) số tiền phải nộp là: 684.761.000 đồng, hết thời hạn nộp là ngày 30/4/2020, dù đã quá hạn nhiều ngày, Ban quản lý C Lào Cai đã nhiều lần gửi Thông báo và Giấy mời làm việc nhưng phía Công ty X Lào Cai vẫn không chấp hành nộp tiền vào ngân sách nhà nước và cũng không cử người đến làm việc.

Ngày 30/12/2020 Ban quản lý C ban hành văn bản số 152/BQLCK- HCTH về việc: Thanh lý Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh hàng miễn thuế tại Lô C5, nhà kiểm soát liên ngành cửa khẩu quốc tế đường bộ số II (Kim Thành) gửi Công ty X Lào Cai, Cục Hải quan tỉnh Lào Cai, Cục thuế tỉnh Lào Cai. Khi lực lượng liên ngành kiểm tra tình hình hoạt động cửa hàng miễn thuế tại Lô C5 - Cửa khẩu quốc tế đường bộ số II (Kim Thành), pháp nhân hiện đang kinh doanh tại Lô C5 là Công ty cổ phần miễn thuế H. Cụ thể: Công ty X Lào Cai đã chuyển quyền sở hữu cửa hàng miễn thuế tại Lô C5, Nhà kiểm soát liên ngành CKQT đường bộ số II (Kim Thành) sang chủ sở hữu mới là Công ty cổ phần miễn thuế H (trụ sở chính tại Tầng 3, toà nhà H, 129B T, phường D, quận C, thành phố Hà Nội; mã số doanh nghiệp: 0108720211) theo Quyết định số 2298/QĐ-TCHQ ngày 06/8/2019 của Tổng Cục Hải quan.

Tuy nhiên, việc chuyển nhượng quyền sở hữu cửa hàng miễn thuế của Công ty X Lào Cai cho Công ty cổ phần miễn thuế H đã vi phạm mục b, Điều 2, Hợp đồng số 04/HĐKT ngày 10/4/2018: *“Bên B có trách nhiệm sử dụng diện tích đã được bên A cho thuê đúng mục đích. Không được bán, sang nhượng*

quyền cho thuê địa điểm cho bên thứ 3. Trường hợp mà bên B không có nhu cầu tiếp tục thuê thì phải tiến hành bàn giao lại cho bên A và làm thủ tục thanh lý hợp đồng đã ký giữa hai bên. Chỉ bên A mới có quyền ký hợp đồng cho thuê địa điểm kinh doanh sau khi đã thanh lý hợp đồng cũ với bên B". Mặc dù đã chuyển nhượng quyền sở hữu cửa hàng cho bên thứ 3 là Công ty cổ phần miễn thuế H nhưng biên hiệu cửa hàng tại Lô C5, Nhà kiểm soát liên ngành CKQT đường bộ số II (Kim Thành) vẫn để tên "Công ty cổ phần X tỉnh Lào Cai". Ngày 09/7/2020 Công ty X Lào Cai vẫn có báo cáo số 20/CV-XNKLC về việc báo cáo tình hình kinh doanh và nộp tiền thuê địa điểm kinh doanh. Ngày 29/9/2021 Nhà kiểm soát liên ngành cửa khẩu quốc tế đường bộ số II (Kim Thành) đã có biên bản làm việc với đại diện Công ty cổ phần miễn thuế H có nội dung Công ty cổ phần miễn thuế H phải hoàn trả lại nguyên trạng mặt bằng tại Lô C5 cho Ban quản lý C Lào Cai. Đến ngày 01/10/2021 Công ty cổ phần miễn thuế H và Ban quản lý C Lào Cai đã ký biên bản bàn giao mặt bằng trả lại diện tích Lô C5.

Tại đơn khởi kiện Ban quản lý K tỉnh Lào Cai yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Hợp đồng số 04/HĐKT ngày 10/4/2018 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 09/10/2018 giữa Ban quản lý K tỉnh Lào Cai và Công ty cổ phần X tỉnh Lào Cai; Buộc Công ty X Lào Cai trả lại nguyên trạng mặt bằng Lô C5 cho Ban quản lý C Lào Cai và yêu cầu phải thanh toán số tiền thuê địa điểm kinh doanh là 1.054.532.000 đồng, trong đó số nợ năm 2020 là 684.761.000 đồng (Từ 01/4/2020 đến 31/3/2021), số nợ năm 2021 là 369.771.000 đồng (Từ 01/4/2021 đến 30/9/2021).

Ngày 09/5/2022 Ban quản lý K tỉnh Lào Cai đã có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, căn cứ theo Quyết định số 4368/QĐ - UBND ngày 16/12/2021 của UBND tỉnh Lào Cai về việc giảm trừ tiền thuê mặt bằng năm 2021 là 20% tiền thuê mặt bằng địa điểm kinh doanh thì Công ty cổ phần XNK tỉnh Lào Cai được giảm số tiền là: 81.144.000 đồng (*Tám mươi một triệu một trăm bốn mươi bốn nghìn đồng*). Vì vậy, Ban quản lý K tỉnh Lào Cai đề nghị rút một phần tiền thuê mặt bằng của năm 2021 số tiền là: 81.144.000 đồng và yêu cầu Công ty cổ phần XNK tỉnh Lào Cai phải thanh toán số tiền nợ sau khi đã được giảm trừ là: 973.388.000 đồng (*Chín trăm bảy mươi ba triệu, ba trăm tám mươi tám nghìn đồng*).

Tại phiên toà sơ thẩm nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết:

- Hủy hợp đồng số: 04/HĐKT ngày 10/4/2018 và Phụ lục hợp đồng số: 01 về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Hợp đồng số: 04/HĐKT ngày 10/4/2018 giữa Ban quản lý C Lào Cai và Công ty cổ phần X tỉnh Lào Cai.

- Yêu cầu Công ty cổ phần X tỉnh Lào Cai phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền thuê mặt bằng kinh doanh như sau: Số nợ năm 2020 (tính thời gian thuê là 12 tháng từ ngày 01/04/2020 đến ngày 31/3/2021) số tiền là: 684.761.000 đồng. Số nợ năm 2021 (tính thời gian thuê 06 tháng tính từ ngày 01/4/2021 đến ngày 30/9/2021) số tiền là: 369.771.000 đồng, nhưng theo Quyết định số: 4368/QĐ-UBND ngày 16/12/2021 của UBND tỉnh Lào Cai thì Công ty được giảm 81.144.000 đồng, còn phải thanh toán là 288.627.000 đồng. Tổng cộng là: 973.388.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt văn bản tố tụng cho Người đại diện theo pháp luật của Bị đơn Công ty cổ phần X tỉnh Lào Cai. Tuy nhiên theo Biên bản xác minh ngày 23/3/2022 của TAND thành phố L thì tại địa chỉ trụ sở chính của Công ty X Lào Cai là số nhà 39, đường N, tổ 26, phường L, thành phố L đóng cửa, không hoạt động từ khoảng năm 2019 đến nay. Tòa án sơ thẩm đã thực hiện niêm yết công khai văn bản tố tụng đối với bị đơn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng không nhận được văn bản ý kiến của bị đơn.

Bản án số 09/2022/DS-ST ngày 11/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai đã quyết định:

Căn cứ các Điều 400, Điều 401, Điều 403, Điều 423, Điều 472, Điều 480, Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ban quản lý K tỉnh Lào Cai.

1.1. Tuyên xử: Hủy bỏ hợp đồng số: 04/HĐKT ngày 10/4/2018 và Phụ lục hợp đồng số: 01 về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Hợp đồng số: 04/HĐKT ngày 10/4/2018 giữa Ban quản lý C Lào Cai và Công ty cổ phần X tỉnh Lào Cai. Hợp đồng chấm dứt từ ngày 11/7/2022.

1.2. Buộc Công ty cổ phần X tỉnh Lào Cai phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ban quản lý K tỉnh Lào Cai số tiền thuê mặt bằng kinh doanh còn nợ của năm 2020 (tính thời gian thuê là 12 tháng từ ngày 01/04/2020 đến ngày 31/3/2021) số tiền là: 684.761.000 đồng (*Sáu trăm tám mươi tư triệu bảy trăm sáu mươi một nghìn đồng*). Năm 2021 (tính thời gian thuê 06 tháng tính từ ngày 01/4/2021 đến ngày 30/9/2021) số tiền là: 288.627.000 đồng (*Hai trăm tám mươi tám triệu sáu trăm hai mươi bảy nghìn đồng*). Tổng số tiền thuê mặt bằng của năm 2020 và năm 2021 Công ty cổ phần X tỉnh Lào Cai phải thanh toán cho Ban quản lý K tỉnh Lào Cai là: 973.388.000 đồng (*Chín trăm bảy mươi ba triệu ba trăm tám mươi tám nghìn đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã rút về việc yêu cầu Công ty cổ phần X tỉnh Lào Cai phải trả lại nguyên trạng mặt bằng Lô C5 cho Ban quản lý K tỉnh Lào Cai.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 09/8/2022, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 105/QĐ/KNPT-VKS-DS đối với bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 11/7/2022 của TAND thành phố L. Đề nghị Tòa

án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 11/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai đối với phần tuyên về số tiền Công ty cổ phần X tỉnh Lào Cai phải thanh toán cho Ban quản lý K tỉnh Lào Cai (sau khi được giảm 20% tiền thuê mặt bằng của năm 2021); việc không giải quyết đối với phần rút một phần yêu cầu đối với số tiền thuê mặt bằng năm 2021 của nguyên đơn và án phí sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn Ban quản lý K tỉnh Lào Cai thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng và Phụ lục hợp đồng giữa Ban quản lý K tỉnh Lào Cai với Công ty cổ phần X tỉnh Lào Cai, rút một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền buộc Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu phải thanh toán theo Quyết định của UBND tỉnh Lào Cai về việc giảm tiền thuê mặt bằng địa điểm kinh doanh là 108.192.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn Công ty cổ phần X tỉnh Lào Cai nhất trí với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai, đề nghị Nguyên đơn Ban quản lý K tỉnh Lào Cai xem xét giãn thời gian phải thanh toán tiền thuê mặt bằng do tình hình tài chính của Công ty đang gặp khó khăn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì Hội đồng xét xử, thư ký tòa án đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai, sửa bản án sơ thẩm đối với phần tuyên về số tiền Công ty cổ phần X tỉnh Lào Cai phải thanh toán cho Ban quản lý K tỉnh Lào Cai (sau khi được giảm 20% tiền thuê mặt bằng của năm 2021); Đình chỉ giải quyết đối với phần rút một phần yêu cầu đối với số tiền thuê mặt bằng năm 2021 của nguyên đơn và án phí sơ thẩm; Tuyên án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai có đầy đủ nội dung theo quy định pháp luật, ban hành trong hạn luật định là hợp lệ.

[2] Xét hợp đồng cho thuê mặt bằng địa điểm kinh doanh giữa Ban quản lý C Lào Cai và Công ty cổ phần X tỉnh Lào Cai và phụ lục hợp đồng (Gọi tắt: Hợp đồng cho thuê mặt bằng và phụ lục hợp đồng):

[2.1] Về việc giao kết hợp đồng:

Hợp đồng số 04/HĐKT ngày 10/4/2018 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 09/10/2018 giữa Ban quản lý C Lào Cai (Bên cho thuê) và Công ty cổ phần X tỉnh Lào Cai (Bên thuê) về việc cho thuê mặt bằng địa điểm kinh doanh tại Lô C5, khối C, Nhà kiểm soát liên ngành Cửa khẩu quốc tế đường bộ số II (Kim Thành) được lập thành văn bản.

Theo Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 21/3/2018 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá, Thông báo số 31/TB-BQL ngày 27/3/2018 của Ban quản lý K tỉnh Lào Cai về việc Thông báo kết quả trúng đấu giá cho thuê mặt bằng kinh doanh tại Khối C - Nhà kiểm soát liên ngành Cửa khẩu quốc tế đường bộ số II (Kim Thành) và Giấy ủy quyền số 02/UQ-BQL ngày 23/3/2018 của Ban quản lý K tỉnh Lào Cai ủy quyền cho Ban quản lý cửa khẩu Lào Cai thực hiện ký kết hợp đồng với đơn vị trúng đấu giá thì Ban quản lý C Lào Cai (Bên cho thuê) và Công ty cổ phần X tỉnh Lào Cai (Bên thuê) đã ký kết Hợp đồng cho thuê mặt bằng địa điểm kinh doanh. Xét thấy việc các bên giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, chủ thể giao kết có đầy đủ tư cách pháp nhân, đủ điều kiện tham gia giao dịch dân sự theo quy định của pháp luật.

Hợp đồng cho thuê mặt bằng và Phụ lục hợp đồng có nội dung thỏa thuận về việc Ban quản lý C Lào Cai cho Công ty X Lào Cai thuê diện tích mặt bằng Lô C5 tại Khối C - Nhà kiểm soát liên ngành cửa khẩu quốc tế đường bộ số II (Kim Thành). Hợp đồng và Phụ lục có nội dung về vị trí địa điểm cho thuê, diện tích, đơn giá cho thuê, thời hạn, phương thức thanh toán cũng như quyền và trách nhiệm của các bên, điều khoản thanh lý hợp đồng và các điều khoản khác.

Như vậy, Hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 10/4/2018 và Phụ lục Hợp đồng ngày 09/10/2018 giữa bên cho thuê Ban quản lý C Lào Cai với bên thuê Công ty cổ phần X tỉnh Lào Cai đảm bảo quy định của Bộ luật Dân sự 2015 về hình thức, chủ thể giao kết, nội dung. Vì vậy, hợp đồng và phụ lục hợp đồng là hợp pháp và có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết hợp đồng theo quy định tại Điều 401 Bộ luật Dân sự 2015.

[2.2] Xét quá trình thực hiện hợp đồng:

Nguyên đơn Ban quản lý K tỉnh Lào Cai trình bày về việc sau khi giao kết Hợp đồng cho thuê mặt bằng thì các bên thực hiện đúng nội dung đã thỏa thuận, bên thuê Công ty cổ phần X tỉnh Lào Cai đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê 02 kỳ đầu cho thời gian thuê là năm 2018 - 2019 và 2019 - 2020. Theo thỏa thuận tại Điều 1 Hợp đồng số 04 và mục 2 Phụ lục hợp đồng số 01 thì thời hạn cho thuê là 05 năm (đủ 60 tháng) từ ngày bàn giao mặt bằng đến hết ngày 31/3/2023. Tuy nhiên, đến thời hạn của kỳ thứ 3 (từ ngày 01/4/2020 đến hết ngày 31/3/2021), thời hạn nộp tiền là 30/4/2020 thì bên thuê Công ty X Lào Cai

đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Ngoài ra, Công ty X Lào Cai còn vi phạm thỏa thuận tại mục b Điều 2 Hợp đồng về việc không được bán, sang nhượng quyền cho thuê địa điểm cho bên thứ 3. Cụ thể, Công ty X Lào Cai đã chuyển nhượng quyền sở hữu của hàng miễn thuế cho Công ty cổ phần miễn thuế H. Xét thấy, lời khai của nguyên đơn phù hợp với các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án về việc thực hiện hợp đồng cũng như các vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng của Công ty X Lào Cai.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai:

[3.1] Theo Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ban quản lý K tỉnh Lào Cai yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng số 04/HĐKT ngày 10/4/2018 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 09/10/2018 với Công ty cổ phần Xuất nhập tỉnh Lào Cai. Tại Điều 427 Bộ luật Dân sự 2015 về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng quy định như sau:

“1. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp.

2. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản...”

Do đó, hợp đồng bị hủy bỏ thì không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận. Tuy nhiên như trên đã phân tích ở trên thì Hợp đồng cho thuê mặt bằng giữa Ban quản lý C Lào Cai và Công ty X Lào Cai đã có hiệu lực từ thời điểm giao kết và các bên cũng đã thực hiện hợp đồng. Ngoài ra, ngày 26/8/2021 Ban quản lý C Lào Cai đã ban hành Thông báo số 42/TB-BQLCK về việc thanh lý hợp đồng trước thời hạn gửi cho Công ty X Lào Cai, thời gian chấm dứt hợp đồng bắt đầu từ 01/10/2021. Xét thấy có đủ căn cứ xác định bên thuê là Công ty X Lào Cai đã vi phạm nội dung đã thỏa thuận trong Hợp đồng, việc Ban quản lý C Lào Cai thông báo thanh lý hợp đồng trước thời hạn là phù hợp với thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng. Do đó trường hợp này cần xác định là bên cho thuê Ban quản lý C Lào Cai đã đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 428 Bộ luật Dân sự. Mặc dù đương sự yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng nhưng lẽ ra Tòa án cần hướng dẫn đương sự sửa đổi yêu cầu khởi kiện cho phù hợp với quy định của pháp luật, bởi hậu quả pháp lý của hủy bỏ hợp đồng và đơn phương chấm dứt hợp đồng là khác nhau. Bản án sơ thẩm quyết định tuyên hủy Hợp đồng số 04/HĐKT ngày 10/4/2018 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 09/10/2018 giữa Ban quản lý C Lào Cai với Công ty cổ phần X tỉnh Lào Cai và xác định Hợp đồng chấm dứt từ ngày 11/7/2022 là không đúng. Phần này của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, không thuộc phạm vi xem xét, giải quyết của Hội đồng xét xử phúc thẩm. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn có ý kiến thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng và phụ lục hợp đồng trên. Việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không vượt quá phạm vi khởi kiện

ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, xét thấy cần sửa bản án sơ thẩm về phần này để phù hợp với quy định của pháp luật và việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể tuyên bố chấm dứt Hợp đồng số 04/HĐKT ngày 10/4/2018 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 09/10/2018 giữa Ban quản lý C Lào Cai với Công ty cổ phần X tỉnh Lào Cai, thời điểm chấm dứt hợp đồng cần xác định là ngày 01/10/2021 theo Thông báo số 42/TB-BQLCK ngày 26/8/2021 của Ban quản lý C Lào Cai về việc thanh lý hợp đồng trước thời hạn.

[3.2] Đối với kháng nghị của VKSND tỉnh Lào Cai về việc xác định số tiền Công ty cổ phần X tỉnh Lào Cai phải thanh toán cho Ban quản lý K tỉnh Lào Cai:

Theo Quyết định số 4368/QĐ-UBND ngày 16/12/2021 của UBND tỉnh Lào Cai về việc giảm tiền thuê mặt bằng địa điểm kinh doanh tại Nhà kiểm soát liên ngành Cửa khẩu quốc tế Lào Cai và Khố nhà C - Nhà kiểm soát liên ngành Cửa khẩu quốc tế đường bộ số II - Kim Thành thì số tiền thuê mặt bằng năm 2021 mà Công ty cổ phần X tỉnh Lào Cai được giảm là 108.192.000 đồng (20% tiền thuê mặt bằng địa điểm kinh doanh). Tuy nhiên, Nguyên đơn chỉ rút một phần yêu cầu khởi kiện và xác định số tiền Công ty X Lào Cai được giảm trong 6 tháng từ ngày 01/4/2021 đến ngày 30/9/2021 là 81.144.000 đồng mà không tính số tiền giảm trong năm 2021 từ ngày 01/01/2021 đến 31/3/2021 là thiếu. Tòa án sơ thẩm không xem xét, tính toán cụ thể số tiền thuê mặt bằng địa điểm kinh doanh năm 2021 của Công ty X Lào Cai theo Quyết định số 4368/QĐ-UBND ngày 16/12/2021 của UBND tỉnh Lào Cai mà chấp nhận theo việc rút một phần yêu cầu khởi kiện là thiếu sót. Tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng xác định việc tính toán số tiền thuê mặt bằng kinh doanh năm 2021 của Công ty X Lào Cai giảm tiền theo Quyết định của UBND tỉnh Lào Cai có sai sót. Vì vậy, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai là có căn cứ chấp nhận, cụ thể xác định số tiền Công ty cổ phần X tỉnh Lào Cai phải thanh toán cho Ban quản lý K tỉnh Lào Cai (sau khi đã được giảm) là 946.340.000 đồng, trong đó số nợ năm 2020 là 650.523.000 đồng (thời gian thuê từ 01/4/2020 đến 31/3/2021), số nợ năm 2021 là 295.817.000 đồng (thời gian thuê từ 01/4/2021 đến 30/9/2021).

[3.3] Đối với kháng nghị của VKSND tỉnh Lào Cai về việc Tòa án sơ thẩm vi phạm trong việc không giải quyết hết yêu cầu của đương sự:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền mà Công ty cổ phần X tỉnh Lào Cai phải trả là 81.144.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện đã rút của nguyên đơn là không đúng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, kháng nghị của VKSND tỉnh Lào Cai là có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền buộc Công ty X Lào Cai phải thanh toán cho Ban quản lý K tỉnh Lào Cai theo Quyết định số 4368/QĐ-UBND ngày 16/12/2021 của UBND tỉnh Lào Cai về việc giảm tiền thuê mặt

bằng địa điểm kinh doanh là 108.192.000 đồng. Vì vậy, cần đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện đã rút của Nguyên đơn về việc buộc Công ty X Lào Cai có trách nhiệm trả là 108.192.000 đồng.

[3.4] Do Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai số tiền thuê mặt bằng địa điểm kinh doanh năm 2021 mà Công ty cổ phần X tỉnh Lào Cai được giảm theo Quyết định số 4368/QĐ-UBND ngày 16/12/2021 của UBND tỉnh Lào Cai dẫn đến quyết định của bản án sơ thẩm có sai sót về phần tuyên trách nhiệm trả tiền của Công ty dẫn đến việc xác định tiền án phí dân sự sơ thẩm có sai sót.

[4] Trên cơ sở những phân tích ở trên xét thấy kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai là có căn cứ chấp nhận, cần sửa bản án sơ thẩm về số tiền mà Công ty cổ phần X tỉnh Lào Cai có nghĩa vụ thanh toán cho Ban quản lý K tỉnh Lào Cai; Đình chỉ giải quyết đối với phần rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền 108.192.000 đồng và xác định lại án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn Công ty cổ phần X tỉnh Lào Cai phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải có trách nhiệm thanh toán cho Ban quản lý K tỉnh Lào Cai.

Nguyên đơn Ban quản lý K tỉnh Lào Cai không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 11 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự;.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai. Sửa bản án sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 11/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai như sau:

Căn cứ các Điều 400, Điều 401, Điều 403, Điều 422, Điều 428, Điều 429, Điều 472, Điều 480, Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 147, Điều 244, Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ban quản lý K tỉnh Lào Cai.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng số 04/HĐKT ngày 10/4/2018 cho thuê mặt bằng địa điểm kinh doanh tại Lô C5 - Khối C - Nhà kiểm soát liên ngành Cửa khẩu quốc tế đường bộ số II (Kim Thành) và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 09/10/2018 về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Hợp đồng số 04/HĐKT ngày 10/4/2018 giữa Ban quản lý C Lào Cai và Công ty cổ phần X tỉnh Lào Cai chấm dứt kể từ ngày 01/10/2021.

1.2. Buộc Công ty cổ phần X tỉnh Lào Cai phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ban quản lý K tỉnh Lào Cai số tiền thuê mặt bằng kinh doanh còn nợ là

946.340.000 đồng (*Chín trăm bốn mươi sáu triệu, ba trăm bốn mươi nghìn đồng*), trong đó số nợ năm 2020 (thời gian thuê từ 01/4/2020 đến 31/3/2021) là 650.523.000 đồng (*Sáu trăm năm mươi triệu, năm trăm hai mươi ba nghìn đồng*), số nợ năm 2021 (thời gian thuê từ 01/4/2021 đến 30/9/2021) là 295.817.000 đồng (*Hai trăm chín mươi lăm triệu tám trăm mười bảy nghìn đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã rút về việc buộc Công ty cổ phần X tỉnh Lào Cai phải trả lại nguyên trạng mặt bằng Lô C5 cho Ban quản lý K tỉnh Lào Cai và một phần số tiền thuê mặt bằng của năm 2021 là 108.192.000 đồng (*Một trăm linh tám triệu, một trăm chín mươi hai nghìn đồng*).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ban quản lý K tỉnh Lào Cai không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty cổ phần X tỉnh Lào Cai phải chịu 40.390.200 đồng (*Bốn mươi triệu ba trăm chín mươi nghìn hai trăm đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- TAND Tp.Lào Cai;
- Chi cục THADS Tp.Lào Cai;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HSVA.

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

Trần Thị Khánh Vân