

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Bản án số: **20/2023/KDTM-PT**

Ngày 31-8-2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất và
tranh chấp đơn phương chấm
dứt thực hiện hợp đồng*”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đỗ Thị Thúy Năng**

Các Thẩm phán:

Ông Lê Tự Sinh

Bà Dương Thị Hồng Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà **Nguyễn Thị Tú Anh** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2023/TLPT- KDTM ngày 11 tháng 05 năm 2023, về “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tranh chấp đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2023/KDTM-ST ngày 05 tháng 04 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 110/2023/QĐXX-PT ngày 11 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 177/2023/QĐ-TA ngày 10 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty A; địa chỉ trụ sở: Số A, phường C, quận T thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn X, chức danh: Giám đốc Công ty. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn C, ông Nguyễn T, bà Dương T, (Theo các Giấy uỷ quyền ngày 22/4/2022, Giấy uỷ quyền ngày 24/10/2022 và Giấy uỷ quyền số 01 ngày 27/12/2022). Ông T, bà D có mặt. Ông C vắng mặt.

2. Bị đơn: Công ty X; địa chỉ trụ sở: Số B, , phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Z, chức danh: Giám đốc Công ty. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần V và ông Dương V (Theo các giấy uỷ quyền số 47 và 48 ngày 16/5/2022). Có mặt.

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

- Công ty H; địa chỉ trụ sở: xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.
- Công ty T; địa chỉ trụ sở: Số A, phường P, quận H, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Công ty X - là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/11/2021, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 06/12/2021 và ngày 20/6/2022, quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Công ty A và Công ty X có ký kết Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 22/5/2019 (*sau đây gọi tắt là Hợp đồng*) (Số công chứng 4776 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng S), theo đó Công ty A cho Công ty X thuê mặt bằng quyền sử dụng đất tại thửa đất số XX, tờ bản đồ số YY diện tích 4.965,2 m² tại địa chỉ: Quốc lộ 1A, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM XXX810 do UBND huyện H cấp ngày 19/4/2018 cho Công ty A). Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì Công ty A đã thực hiện đúng thỏa thuận, bàn giao mặt bằng cho Công ty X, còn Công ty X rất nhiều lần nêu lý do để cố tình chây ì trong việc thực hiện hợp đồng, cụ thể là trả tiền thuê đất. Quá trình thanh toán tiền thuê đất của Công ty X từ ngày 22/06/2019 đến ngày 21/12/2021 như sau:

Đợt 01: Từ ngày 22/06/2019 đến ngày 21/12/2019: Số tiền phải thanh toán là: 655.406.400 đồng. Đã thanh toán đủ vào ngày 27/05/2019.

Đợt 02: Từ ngày 22/12/2019 đến ngày 21/06/2020: Số tiền phải thanh toán là: 655.406.400 đồng. Đã thanh toán: Lần 01: Ngày 23/12/2019 thanh toán số tiền: 150.000.000 đồng; Lần 02: Ngày 17/01/2020 thanh toán số tiền: 150.000.000 đồng; Lần 03: Ngày 02/07/2020 thanh toán số tiền: 27.703.200 đồng; Lần 04: Ngày 04/12/2020 thanh toán số tiền: 100.000.000 đồng; Lần 05: Ngày 07/01/2021 thanh toán số tiền: 200.000.000 đồng. Tổng số tiền 05 lần thanh toán là 627.703.200 đồng. Số tiền còn nợ lại là 27.703.200 đồng.

Đợt 03: Từ ngày 22/6/2020 đến ngày 21/12/2020: Số tiền phải thanh toán là: 655.406.400 đồng. Chưa thanh toán. Ngày 20/11/2021 Công ty A đồng ý hỗ trợ 03 tháng của đợt 03 là 327.703.200 đồng nhưng Công ty X không ký phụ lục hợp đồng để Công ty A xuất hóa đơn. Số tiền còn lại phải thanh toán đợt 03 sau khi hỗ trợ là

327.703.200 đồng.

Đợt 04: Từ ngày 22/12/2020 đến ngày 21/6/2021: Số tiền phải thanh toán là: 655.406.400 đồng. Chưa thanh toán.

Đợt 05: Từ ngày 22/6/2021–21/12/2021: Số tiền phải thanh toán là: 707.838.912 đồng. Chưa thanh toán.

Công ty A đã giảm phần tiền thuê cho Công ty X trong tình hình dịch bệnh, khó khăn nhưng sau mỗi lần giảm thì Công ty X đòi giảm tiếp và vi phạm hợp đồng liên tục. Công ty X đã không thực hiện đúng như cam kết ghi trong hợp đồng và cố tình không thanh toán nghiêm túc tiền thuê mặt bằng dù Công ty A đã có giảm tiền thuê mặt bằng.

Ngày 24/11/2021 Công ty A khởi kiện Công ty X đến Toà án nhân dân quận T để yêu cầu Công ty X trả tiền thuê đúng hợp đồng. Sau đó, ngày 28/12/2021, Công ty X mới thanh toán cho Công ty A số tiền là 355.406.400 đồng (bao gồm 27.703.200 đồng nợ của Đợt 2 và 327.703.200 đồng của Đợt 3). Số tiền thuê đất của các đợt sau Công ty X tiếp tục không thanh toán.

Việc chậm thanh toán tiền thuê đất của Công ty X đã ảnh hưởng và gây thiệt hại cho Công ty A nên Công ty A yêu cầu Công ty X phải trả tiền lãi trên số tiền chậm thanh toán với lãi suất 09%/năm.

Tại phiên toà, Công ty A xác định tự nguyện giảm 50% tiền thuê đất của Đợt 3 và Đợt 4 và giảm $\frac{1}{2}$ số tiền điều chỉnh tăng 8% của Đợt 5 và Đợt 6 cho Công ty X vì những ảnh hưởng của Dịch Covid – 19. Đồng thời đồng ý không tính lãi suất của những số tiền đã đồng ý giảm kể từ thời điểm Công ty A chấp nhận đồng ý giảm.

Nay Công ty A yêu cầu Toà án giải quyết buộc Công ty X phải tuân thủ Hợp đồng đã ký kết, phải có trách nhiệm:

Trả tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ của Đợt 4, 5, 6, 7 và 8 cho Công ty A với tổng số tiền là 3.219.880.560 đồng. Trả tiền lãi do chậm thanh toán theo mức lãi suất 9%/năm tính đến thời điểm xét xử (ngày 05/4/2023) với tổng số tiền là 460.218.340 đồng. Tổng cộng số tiền yêu cầu trả là: 3.680.098.900 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của Công ty X thì nguyên đơn có ý kiến như sau: Công ty A thừa nhận có phát hành Thông báo ngày 27/10/2021 về việc đề nghị chấm dứt thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, việc phát hành thông báo này là do phía Công ty X vi phạm nghĩa vụ thanh toán, lại còn không có thiện chí giải quyết nên Công ty A mới có văn bản ngày 27/10/2021 mục đích để nhằm thúc đốc Công ty X thanh toán tiền thuê. Thông báo ngày 27/10/2021 là trái với quy định của pháp luật nên Công ty A không có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Mặt khác, quá trình khởi kiện ra Toà án thì Công ty A chỉ khởi kiện yêu cầu Công ty X trả tiền thuê và tiền lãi chứ không khởi kiện

đòi lại đất cho thuê. Điều đó thể hiện ý chí xuyên suốt của Công ty A là không có ý định chấm dứt hợp đồng. Vì vậy, Công ty A đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty 512.

Quá trình tố tụng, Đơn phản tố ngày 28/6/2022 và tại phiên toà bị đơn và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Công ty X thừa nhận giữa Công ty A và Công ty X có ký kết Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 22/5/2019 (Số công chứng 4776 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng S) về việc Công ty X thuê thửa đất số XX, tờ bản đồ số YY diện tích 4.965,2 m² tại địa chỉ: Quốc lộ 1A, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng của Công ty A để đầu tư xây dựng nhà kho, nhà xưởng sản xuất.

Quá trình thực hiện hợp đồng thì Công ty X đã tuân thủ hợp đồng, thanh toán đầy đủ tiền thuê của Đợt 1. Đến Đợt 2 thì vì ảnh hưởng nặng nề của tình hình dịch bệnh Covid-19 nên Công ty X chưa thanh toán đầy đủ. Sau đó giữa hai công ty đã thống nhất rằng Công ty A sẽ giảm 50% tiền thuê quyền sử dụng đất của Đợt 2, như vậy số tiền thuê của Đợt 2 còn lại sau khi giảm là 327.703.200 đồng. Công ty X đã thanh toán đủ số tiền này (cụ thể: Ngày 23/12/2019 trả 150.000.000 đồng, ngày 17/01/2020 trả 150.000.000 đồng, ngày 02/7/2020 trả 27.703.200 đồng). Đợt 3: Công ty X đã thanh toán được số tiền 300.000.000 đồng (Ngày 04/12/2020 trả 100.000.000 đồng, ngày 07/01/2021 trả 200.000.000 đồng). Mặc dù Công ty X đã thanh toán nhưng Công ty A lại không xuất hoá đơn đầy đủ đối với các khoản Công ty X đã thanh toán. Do không có hoá đơn VAT hoàn trả cho ngân hàng nên Công ty X không thể vay tiền để trả tiền thuê đúng hạn. Mặt khác, năm 2021 dịch bệnh Covid-19 tiếp tục bùng phát, gây ảnh hưởng đến kế hoạch đầu tư kinh doanh của Công ty X nên Công ty X chưa có tiền để thanh toán tiền thuê.

Ngày 27/10/2021 Công ty A ban hành Thông báo cho Công ty X với nội dung yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng. Ngày 28/10/2021, Công ty X nhận được thông báo chấm dứt thực hiện hợp đồng của Công ty A. Ngày 29/10/2021 Công ty X đã có văn bản số 97 chấp thuận văn bản ngày 27/10/2021 về việc thu hồi mặt bằng chấm dứt hợp đồng trước hạn của Công ty A.

Công ty X không đồng ý đối với số nợ tiền thuê mặt bằng theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì Công ty X đã thanh toán dứt điểm cho Công ty đợt 01, 02, 03. Năm 2020 Công ty X không còn nợ nhưng Công ty A xuất thiếu hóa đơn GTGT (VAT) số tiền là 327.703.200 đồng để quyết toán thuế đã làm ảnh hưởng đến Công ty 512.

Sau khi Công ty A khởi kiện ra Toà án nhân dân quận Thanh Khê thì vào ngày 28/12/2021 Công ty X đã thanh toán tiếp số tiền 355.406.400 đồng.

Ngày 27/10/2021 Công ty A đã có thông báo về việc thu hồi mặt bằng, đơn phương chấm dứt hợp đồng nên từ thời điểm ngày 27/10/2021 Công ty X không có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất cho Công ty X nữa.

Như vậy, số tiền thuê đất Công ty X còn nợ Công ty A tính đến khi chấm dứt hợp đồng là 1.009.325.854 đồng.

Đối với yêu cầu tiền lãi của Công ty A thì Công ty X không đồng ý vì nguyên nhân dẫn đến chậm thanh toán là do lỗi của Công ty A. Sở dĩ Công ty X chậm thanh toán là ảnh hưởng của dịch bệnh và do Công ty A không xuất hoá đơn đầy đủ cho Công ty 512, gây khó khăn cho Công ty X vay tiền để trả tiền thuê dẫn đến chậm thanh toán. Công ty X chỉ đồng ý với số tiền lãi là 10.491.964 đồng.

Công ty X xác định có yêu cầu phản tố đối với Công ty A, cụ thể như sau:

Yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất theo Thông báo chấm dứt hợp đồng trước thời hạn ngày 27/10/2021 của Công ty A

Buộc Công ty A phải bồi thường số tiền 12.335.932.690 đồng (bao gồm tiền bồi thường 20% giá trị hợp đồng là 3.535.932.690 đồng và giá trị tài sản ban đầu đã đầu tư trên đất là 8.800.000.000 đồng)

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty H và Công ty T vắng mặt và không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2023/KDTM-ST ngày 05/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, 157, 165, 227, 235, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 357, 472, 473, 476, 481, 482, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 269, 270, 271, 306, 310, 311 Luật Thương mại;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về “*Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất*” của Công ty A đối với Công ty X.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố về “*Tranh chấp đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng*” của Công ty X đối với Công ty A.

Tuyên xử:

1. Chấm dứt thực hiện Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất (được Văn phòng Công chứng S chứng nhận ngày 22/5/2019, số công chứng 4776 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD) giữa Công ty A và Công ty X. Công ty A có quyền liên hệ cơ

quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký biến động về việc chấm dứt cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Buộc Công ty X, Công ty H và Công ty T phải có trách nhiệm di dời toàn bộ hàng hoá, vật, kiến trúc xây dựng trên thửa đất số 09, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: Quốc lộ 1A, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng, trả lại nguyên trạng mặt bằng quyền sử dụng đất ban đầu (mặt bằng trống) cho Công ty A.

3. Buộc Công ty X có trách nhiệm trả cho Công ty A số tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày 22/12/2020 cho đến ngày xét xử (05/4/2023) là: 2.897.086.016 đồng (*hai tỷ tám trăm chín mươi bảy triệu không trăm tám mươi sáu nghìn không trăm mười sáu đồng*). Công ty X phải tiếp tục trả tiền thuê từ ngày 06/4/2023 cho đến khi Công ty A được hoàn trả mặt bằng quyền sử dụng đất cho thuê. Công ty A có nghĩa vụ xuất hoá đơn GTGT cho Công ty X đối với số tiền 327.703.200 đồng đã thanh toán và xuất hoá đơn GTGT sau khi nhận được số tiền 2.897.086.016 đồng theo quy định của pháp luật.

4. Buộc Công ty X có trách nhiệm trả cho Công ty A số tiền lãi chậm thanh toán là 273.468.592 đồng (*hai trăm bảy mươi ba triệu bốn trăm sáu mươi tám nghìn năm trăm chín mươi hai đồng*).

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn trả số tiền 509.544.292 đồng (*gồm: Tiền thuê quyền sử dụng đất yêu cầu là 322.794.544 đồng và tiền lãi yêu cầu là 186.749.748 đồng*).

6. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với yêu cầu Công ty A bồi thường do đơn phương chấm dứt hợp đồng với số tiền 12.335.932.690 đồng.

7. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

8. Án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty A phải chịu 24.381.771 đồng (*hai mươi tư triệu ba trăm tám mươi một nghìn bảy trăm bảy mươi một đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 35.317.000 đồng (*ba mươi lăm triệu ba trăm mười bảy nghìn đồng*) đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 2407 ngày 06/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận T, thành phố Đà Nẵng. Công ty A được nhận lại số tiền chênh lệch là 10.935.229 đồng (*mười triệu chín trăm ba mươi lăm nghìn hai trăm hai mươi chín đồng*).

Công ty X phải chịu 215.747.024 đồng (*hai trăm mười lăm triệu bảy trăm bốn mươi bảy nghìn không trăm hai mươi bốn đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 59.250.000 đồng (*năm mươi chín triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*) đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 4463 ngày 04/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, thành phố Đà Nẵng. Công ty X tiếp tục phải nộp số tiền án phí sơ thẩm là 156.497.024 đồng (*một trăm năm mươi sáu triệu bốn trăm chín mươi bảy nghìn không trăm hai mươi bốn đồng*).

9. Về chi phí tố tụng khác:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Công ty X phải có trách nhiệm trả cho Công ty A chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.580.000 đồng (*hai triệu năm trăm tám mươi nghìn đồng*).

Chi phí Thẩm định giá tài sản 30.000.000 đồng (*ba mươi triệu đồng*) Công ty X phải chịu (*đã nộp và chi xong*).

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/4/2023 Công ty X kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết gồm:

1. Bác bỏ phán quyết của Tòa sơ thẩm về chấm dứt hợp đồng theo điều 6.2.1.
2. Công ty X đồng ý trả tiền thuê đất cho Công ty A 2.725m² đến ngày 05/4/2023 và 2.240m² đến ngày 27/10/2021 là 1.737.587.180đồng.
3. Sửa bản án sơ thẩm buộc Công ty 512, Công ty H và Công ty T di dời hàng hoá, vật, kiến trúc xây dựng ra khỏi thửa đất số XX là không được nếu không có thoả thuận hoặc bồi thường.
4. Xác định dịch bệnh Covid 19 là sự kiện bất khả kháng theo điều 1.4 đã quy định trong hợp đồng.
5. Xác định lại án phí của Tòa sơ thẩm.
6. Tính lại cách tính lãi của Tòa sơ thẩm.

Ngày 14/8/2023, Công ty X kháng cáo bổ sung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

1 . Ngay sau khi ký kết hợp đồng Công ty X đã chuyển 654.000.000 đồng nhưng Công ty Achâm bàn giao mặt bằng 20 ngày đã vi phạm nghiêm trọng Điều 3.2 của Hợp đồng, ảnh hưởng đến tiến độ thi công kho xưởng của Công ty X, làm cho Công ty X không thể cho thuê đúng tiến độ và không có nguồn thu để thanh toán đợt 2 đúng hạn, đề nghị cấp phúc thẩm tính lại đã ứng trước với số tiền lãi quá hạn là 3.200.000 đồng và số tiền gốc mặt bằng 20 ngày là 72.000.000 đồng.

2. Trong đợt dịch Covid 19, sau khi đồng ý chia thành 02 đợt nộp tiền và giảm 03 tháng tiền thuê, Công ty A không ký phụ lục hợp đồng, không xuất hóa đơn khoản tiền 327.000.000 đồng của đợt 2. Hành vi này đã vi phạm Hợp đồng gây thiệt

hại hoàn thuế và không đủ thủ tục để thanh toán các đợt tiếp theo dẫn đến hậu quả Công ty X vi phạm thanh toán. Công ty A đã tự ý tráo đổi thuận giảm đợt 2 vào đợt 3 nhằm mục đích buộc Công ty X vi phạm chậm thanh toán và hưởng lãi quá hạn trái phép.

Ngoài ra, việc Công ty A ra Thông báo chấm dứt Hợp đồng làm cho Công ty X không thể sử dụng hết 2240m² đất, nhưng cấp sơ thẩm phán quyết thanh toán đủ cho Công ty A gây thiệt hại nghiêm trọng tài chính cho Công ty X. Trong trường hợp Cấp phúc thẩm xét xử hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng thì đề nghị điều chỉnh lại Hợp đồng; xét xử chấm dứt hợp đồng thì phải xử lý tài sản trên đất theo Điều 713 Bộ luật dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện và yêu cầu chấm dứt Hợp đồng; bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, kháng cáo bổ sung và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm và đề nghị: Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS, đề nghị HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty 512, sửa một phần Bản án số: 03/2023/KDTM-ST ngày 05 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện H, TP Đà Nẵng theo hướng:

Tuyên Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 22/5/2019 giữa Công ty A và Công ty X tiếp tục thực hiện.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về “Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất” của Công ty A đối với Công ty X.

Buộc Công ty X có trách nhiệm trả cho Công ty A số tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày 22/12/2020 cho đến ngày xét xử (05/4/2023) là: 2.897.086.016 đồng. Công ty A có nghĩa vụ xuất hoá đơn GTGT cho Công ty X đối với số tiền 327.703.200 đồng đã thanh toán và xuất hoá đơn GTGT sau khi nhận được số tiền 2.897.086.016 đồng theo quy định của pháp luật.

Buộc Công ty X có trách nhiệm trả cho Công ty A số tiền lãi chậm thanh toán được tính trên số tiền chậm trả của số tiền thuê đất của đợt 6, đợt 7 và 01 phần của đợt 8 (*từ đợt 2 đến đợt 5 do dịch bệnh nên không tính lãi*).

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty X.

Về án phí KDTM-ST: Vì có sửa án sơ thẩm về phần lãi suất nên cần sửa phần án phí đúng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 17/4/2023 bị đơn Công ty X có đơn kháng cáo là trong thời hạn luật định, nên hợp lệ.

[2] Về nội dung kháng cáo của bị đơn ngày 1/4/2023:

[2.1] Đối với nội dung kháng cáo của bị đơn - Công ty X về việc bác bỏ phán

quyết của Toà sơ thẩm về chấm dứt hợp đồng theo điều 6.2.1 là không đúng, vì theo Điều 1.4 Hợp đồng dịch Covid 19 là sự kiện bất khả kháng, HĐXX nhận thấy:

Công ty A và Công ty X có ký kết Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 22/5/2019 (*sau đây gọi tắt là Hợp đồng*) (Số công chứng 4776 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng S). Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất có diện tích 4.956,2m² tại thửa đất số XX, tờ bản đồ số YY, địa chỉ: Quốc lộ 1A, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM XXX810 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/4/2018 cho Công ty A*). Thời hạn thuê là 10 năm bắt đầu từ ngày 22/5/2019 đến ngày 21/6/2029. Tổng giá trị thanh toán của Hợp đồng là 17.679.663.448 đồng. Trong đó chia ra các đợt thanh toán như sau :

Đợt 1: Từ ngày 22/06/2019 – 21/12/2019: 655.406.400 đồng

Đợt 2: Từ ngày 22/12/2019 – 21/06/2020: 655.406.400 đồng

Đợt 3: Từ ngày 22/06/2020 – 21/12/2020: 655.406.400 đồng

Đợt 4: Từ ngày 22/12/2020 – 21/06/2021: 655.406.400 đồng

Đợt 5: Từ ngày 22/06/2021 – 21/12/2021: 707.838.912 đồng

Đợt 6: Từ ngày 22/12/2021 – 21/06/2022: 707.838.912 đồng

Đợt 7: Từ ngày 22/06/2022 – 21/12/2022: 764.466.024 đồng

Đợt 8: Từ ngày 22/12/2022 – 21/06/2023: 764.466.024 đồng.

Thực hiện hợp đồng, Công ty A đã bàn giao mặt bằng cho Công ty X và thực hiện việc đăng ký biến động về việc cho thuê tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng vào ngày 06/6/2019. Công ty X đã đầu tư xây dựng nhà kho, nhà xưởng trên quyền sử dụng đất thuê và thực hiện nghĩa vụ thanh toán cụ thể như sau:

Đợt 1: Đã thanh toán đủ số tiền 655.406.400 đồng.

Đợt 2: Thanh toán nhiều đợt nhỏ với số tiền 627.703.200 đồng và còn nợ số tiền 27.703.200 đồng.

Từ Đợt 3 đến Đợt 5: Công ty X chưa thanh toán.

Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/11/2021, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 06/12/2021, ngày 20/06/2022 và quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm Công ty A xác định: Chỉ khởi kiện yêu cầu Công ty X trả tiền thuê đất và tiền lãi chứ không khởi kiện đòi lại đất cho thuê, điều đó thể hiện ý chí xuyên suốt của Công ty A là không chấm dứt hợp đồng.

Công ty X có yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu Toà án giải quyết chấm dứt Hợp đồng theo Thông báo chấm dứt hợp đồng trước thời hạn ngày 27/10/2021 của Công ty A. Đồng thời buộc Công ty A phải bồi thường số tiền 12.335.932.690 đồng (bao gồm tiền bồi thường 20% giá trị hợp đồng là 3.535.932.690 đồng và giá trị tài

sản ban đầu đã đầu tư trên đất là 8.800.000.000 đồng).

HĐXX nhận thấy:

Tại Điều 6 của Hợp đồng quy định: “ ...6.2.1. Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn trong các trường hợp sau và bên A không phải thanh toán bất cứ một khoản tiền nào cho bên B nếu bên B vi phạm những điều khoản sau: Bên B không trả tiền sử dụng mặt bằng đúng hạn ...”.

Tại khoản 1 Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “1. Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.”

Theo nội dung đơn khởi kiện và đơn phản tố, nội dung các điều khoản quy định trong Hợp đồng và khoản 1 Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015 đã viện dẫn trên, nguyên đơn không yêu cầu chấm dứt Hợp đồng, các bên không có thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng, nên việc cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng là không đúng. HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm, các bên tiếp tục thực hiện Hợp đồng đã ký kết. Do đó, Công ty X, Công ty H và Công ty T không có trách nhiệm di dời toàn bộ hàng hoá, vật, kiến trúc xây dựng trên thửa đất số XX, tờ bản đồ số YY, địa chỉ: Quốc lộ 1A, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng như quyết định của cấp sơ thẩm.

[2.2] Đối với nội dung kháng cáo của Công ty X: Chỉ đồng ý trả tiền thuê đất cho Công ty A với 2.725m² đất đến ngày 05/4/2023 và 2.240 m² đất đến ngày 27/10/2021 là 1.737.587.180 đồng, nhận thấy:

Tại Điều 4 của Hợp đồng quy định: “Bên B có trách nhiệm thanh toán tiền sử dụng mặt bằng cho Bên A và nộp trước sáu tháng một lần vào ngày đầu tiên của mỗi kỳ thanh toán ...”.

Sau khi ký hợp đồng với tổng diện tích đất thuê là: 4.965,2 m², bị đơn kháng cáo chỉ đồng ý trả tiền thuê đất: 1.737.587.180 đồng, vì cho rằng căn cứ vào Thông báo ngày 27/10/2021 của Công ty A, nên Công ty X không xây dựng tiếp kho xưởng trên 2.240m² đất còn lại nên số tiền thuê giảm đi là không có căn cứ.

Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tiền thuê quyền sử dụng đất tính từ Đợt 4 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 05/4/2023) là: 2.897.086.016 đồng là có căn cứ, nên cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định cấp sơ thẩm về nội dung này.

[2.3]. Đối với nội dung kháng cáo của bị đơn: Xác định dịch bệnh Covid 19 là sự kiện bất khả kháng theo Điều 1.4 trong Hợp đồng và cách tính lãi của cấp sơ thẩm, nhận thấy:

Tại khoản 1.4 Điều 1 Hợp đồng quy định: “...*Các sự kiện bất khả kháng bao gồm: Hậu quả thiên tai : ...**Dịch bệnh**...*Khi gặp trường hợp bất khả kháng việc bên bị ảnh hưởng không thực hiện toàn bộ, hoặc một phần nghĩa vụ theo hợp đồng **không bị coi là vi phạm hợp đồng...**”.

Vì vậy, HĐXX cấp phúc thẩm thấy cần xác định Dịch bệnh Covid 19 là sự kiện bất khả kháng mới đúng và thời gian dịch bệnh diễn ra từ cuối năm 2019 đến cuối năm 2021, nên việc cấp sơ thẩm chấp nhận tính lãi trên số tiền thuê đất còn nợ trong thời gian diễn ra dịch bệnh và chỉ tính lãi đến thời điểm nguyên đơn ra thông báo chấm dứt hợp đồng (ngày 27/10/2021) là chưa phù hợp, nên cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm về tiền lãi, cụ thể như sau:

Không chấp nhận tính tiền lãi trong thời gian dịch bệnh từ đợt 2 đến đợt 5: Từ ngày 22/12/2019 đến ngày 21/12/2021.

Chấp nhận tính tiền lãi từ Đợt 6 cho đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 05/4/2023. Về mức lãi suất áp dụng lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định 9%/năm là thấp hơn mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm, cụ thể như sau:

Đợt 6: Từ ngày 22/12/2021 – 21/06/2022: Thanh toán: 681.612.656 đồng (*đã được giảm 4% tiền tăng giá*). Tiền lãi tương ứng là: Số tiền chậm thanh toán 681.612.656 đồng x thời gian chậm thanh toán (từ 22/12/2021 đến 21/6/2022) là 180 ngày x lãi suất 9%/năm = 30.672.569 đồng.

Đợt 7: Từ ngày 22/06/2022 – 21/12/2022: Thanh toán 764.466.024 đồng. Tiền lãi tương ứng: Số tiền chậm thanh toán 764.466.024 đồng x thời gian chậm thanh toán (từ 22/06/2022 đến 21/12/2022) là 180 ngày x lãi suất 9%/năm = 34.400.971 đồng.

Đợt 8: Từ ngày 22/12/2022 đến ngày 05/4/2023 (ngày xét xử sơ thẩm là 3 tháng 14 ngày): Thanh toán 441.691.480 đồng. Tiền lãi tương ứng: Số tiền chậm thanh toán 441.691.480 đồng x thời gian chậm thanh toán (từ 22/12/2022 đến 05/4/2023) là 104 ngày x lãi suất 9%/năm = 11.483.978 đồng.

Tổng cộng tiền lãi được HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận của đợt 6+7+8 là : 76.557.518 đồng.

Như vậy, Công ty X phải trả tiền thuê quyền sử dụng đất cho Công ty A từ ngày 22/12/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là: 2.897.086.016 đồng và phải trả tiền lãi trên số tiền chậm trả tiền thuê đất trong các đợt 6+7+8 là : 76.557.518 đồng. Tổng cộng là: 2.973.643.534 đồng.

[3] Đối với nội dung Công ty X kháng cáo bổ sung ngày 14/8/2023:

[3.1] Xét nội dung Công ty X đã chuyển 654.000.000 đồng nhưng Công ty A chậm bàn giao mặt bằng 20 ngày, ảnh hưởng đến tiến độ thi công kho xưởng của

Công ty X và không thể cho thuê đúng tiến độ và không có nguồn thu để thanh toán đợt 2 đúng hạn, đề nghị cấp phúc thẩm tính lãi. Xét nội dung kháng cáo trên là vượt quá đơn yêu cầu phản tố ban đầu, nên HĐXX cấp phúc thẩm không xem xét nội dung này.

[3.2] Xét nội dung Công ty X yêu cầu: Nếu HĐXX cấp phúc thẩm tuyên tiếp tục thực hiện Hợp đồng, đề nghị HĐXX phải điều chỉnh lại Hợp đồng, nhận thấy: Điều chỉnh lại Hợp đồng dựa trên nguyên tắc tự thỏa thuận hai bên, nên HĐXX cấp phúc thẩm không xem xét nội dung này.

[4] Đối với yêu cầu chấm dứt Hợp đồng của Công ty A là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, nên HĐXX không đề cập đến.

[5] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của HĐXX, nên chấp nhận.

[6] Do cấp phúc thẩm sửa án, nên án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm sửa lại như sau:

Công ty A khởi kiện yêu cầu Công ty X trả tiền thuê quyền sử dụng đất là 3.219.880.560 đồng và tiền lãi là 460.218.340 đồng, tổng cộng: 3.680.098.900 đồng, nhưng cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm và chỉ chấp nhận tổng cộng là 2.973.643.534 đồng. Nên Công ty A phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận là: $(3.680.098.900 \text{ đồng} - 2.973.643.534 \text{ đồng})$ là 706.455.366 đồng $= 20.000.000 \text{ đồng} + (4\% \times 306.455.366 \text{ đồng}) = 32.258.214 \text{ đồng}$.

Công ty X phải chịu án phí đối với nghĩa vụ trả tiền cho Công ty A $2.973.643.534 \text{ đồng} = 72.000.000 \text{ đồng} + (2\% \times 973.643.534 \text{ đồng}) = 72.000.000 \text{ đồng} + 19.472.870 \text{ đồng} = 91.472.870 \text{ đồng}$.

Công ty X phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố (yêu cầu bồi thường) không được chấp nhận: $12.335.932.690 \text{ đồng} = 112.000.000 \text{ đồng} + (0,1\% \times 8.335.932.690 \text{ đồng}) = 120.335.932 \text{ đồng}$.

Tổng cộng Công ty X phải chịu án phí : $91.472.870 \text{ đồng} + 120.335.932 \text{ đồng} = 211.808.802 \text{ đồng}$.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng: Yêu cầu khởi kiện của Công ty A được chấp nhận là $2.973.643.534 \text{ đồng} / 3.680.098.900 \text{ đồng} = 80.33\%$, do vậy Công ty A phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với yêu cầu không được chấp nhận tương đương 16.97% của 3.000.000 đồng $= 590.100 \text{ đồng}$. Công ty X phải chịu chi phí xem xét, thẩm định là 80.33% của 3.000.000 đồng $= 2.409.900 \text{ đồng}$.

Vì Công ty A đã nộp và chi xong, nên cần buộc Công ty X trả lại cho Công ty A số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.409.900 đồng.

Chi phí thẩm định giá 30.000.000 đồng: Công ty X phải chịu vì yêu cầu phản tố không được Hội đồng xét xử chấp nhận (Công ty X đã nộp và đã chi xong).

[8] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Kháng cáo của Công ty X được chấp nhận, nên không phải chịu án phí. Hoàn lại 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm cho Công ty X đã nộp tại biên lai thu số 0009917 ngày 19/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, thành phố Đà Nẵng.

Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty X. Sửa một phần bản án sơ thẩm số: 03/2023/KDTM-ST ngày 05/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ các Điều 472, 473, 476, 481, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 306 Luật Thương mại; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty A đối với Công ty X về việc: “*Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất*”.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty A đối với yêu cầu buộc Công ty X phải trả số tiền 716.455.366 đồng (*gồm: Tiền thuê quyền sử dụng đất là 322.794.544 đồng và tiền lãi là 383.660.822 đồng*).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố về “*Tranh chấp đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng*” của Công ty X đối với yêu cầu Công ty A phải bồi thường do đơn phương chấm dứt hợp đồng với số tiền 12.335.932.690 đồng.

Tuyên xử:

1. Công ty A và Công ty X tiếp tục thực hiện Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất lập ngày 22/5/2019 (*được Văn phòng Công chứng S chứng nhận ngày 22/5/2019, số công chứng 4776 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD*).

2. Buộc Công ty X có nghĩa vụ trả cho Công ty A tổng cộng số tiền là: **2.973.643.534 đồng** (*hai tỷ, chín trăm bảy mươi ba triệu, sáu trăm bốn mươi ba nghìn, năm trăm ba mươi bốn đồng*). Trong đó bao gồm: Tiền thuê quyền sử dụng đất tính từ

ngày 22/12/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 05/4/2023) là: 2.897.086.016 đồng (*hai tỷ tám trăm chín mươi bảy triệu không trăm tám mươi sáu nghìn không trăm mười sáu đồng*) và tiền lãi chậm thanh toán tính từ ngày 22/12/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 05/04/2023 là: 76.557.518 đồng (*bảy mươi sáu triệu, năm trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm mười hai đồng*).

Công ty A có nghĩa vụ xuất hoá đơn GTGT cho Công ty X đối với số tiền 327.703.200 đồng đã thanh toán và xuất hoá đơn GTGT sau khi nhận được số tiền 2.897.086.016 đồng theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Công ty X, Công ty H và Công ty T không phải di dời toàn bộ hàng hoá, vật, kiến trúc xây dựng trên thửa đất số Xx, tờ bản đồ số YY, địa chỉ: Quốc lộ 1A, xã H, , huyện H, thành phố Đà Nẵng.

4. Án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty A phải chịu 32.258.214 đồng (*ba mươi hai triệu, hai trăm năm mươi tám nghìn, hai trăm mười bốn đồng*) nhưng được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp 35.317.000 đồng (*ba mươi lăm triệu ba trăm mười bảy nghìn đồng*) theo biên lai thu số 2407 ngày 06/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận T, thành phố Đà Nẵng. Công ty A được nhận lại số tiền chênh lệch là 3.058.786 đồng (*ba triệu, không trăm năm mươi tám nghìn, bảy trăm tám mươi sáu đồng*).

Công ty X phải chịu 211.808.802 đồng (*hai trăm mười một triệu tám trăm lẻ tám nghìn, tám trăm lẻ hai đồng*) nhưng được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp 59.250.000 đồng (*năm mươi chín triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*) theo biên lai thu số 4463 ngày 04/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, thành phố Đà Nẵng. Công ty X phải tiếp tục nộp án phí sơ thẩm là 152.558.802 đồng (*một trăm năm mươi hai triệu, năm trăm năm mươi tám nghìn, tám trăm lẻ hai đồng*).

5. Về chi phí tố tụng khác:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Công ty X phải hoàn trả cho Công ty A chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.409.900 đồng (*hai triệu, bốn trăm lẻ chín nghìn, chín trăm đồng*).

Chi phí Thẩm định giá tài sản 30.000.000 đồng (*ba mươi triệu đồng*) Công ty X phải chịu (*đã nộp và đã chi xong*).

6. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Công ty X không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Hoàn lại 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm cho Công ty X đã nộp tại biên lai thu số 0009917 ngày 19/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, thành phố Đà Nẵng.

Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án 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 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:

- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Chi cục THADSTP. Đà Nẵng;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Thúy Năng