

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 83/2023/DS-PT

Ngày 18-7-2023

V/v Tranh chấp Phụ lục Hợp đồng  
sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thuê  
quyền sử dụng đất và tài sản trên đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Thanh Thái

*Các Thẩm phán:* Ông Vũ Đức Hùng

Ông Đặng Văn Cường

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đỗ Hoàng Huy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Xanh - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 71/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp Phụ lục Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 97/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần B.

Địa chỉ: Số B K, Phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Trung K, chức vụ: Tổng Giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Dương Hoàng L, sinh năm 1996 là Cán bộ pháp chế và bà Trần Thị H, sinh năm 1981 là Trưởng Phòng pháp chế (theo văn bản ủy quyền ngày 17/10/2022) (cả hai đều có mặt).

- Bị đơn: Ông Phạm Anh T, sinh năm 1960 (có mặt) và bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim A: Ông Phạm Quang T1, sinh năm 1995 (theo văn bản ủy quyền ngày 26/12/2022) (có mặt).

Cùng địa chỉ: C N, khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Kim A.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*\*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn trình bày:*

Công ty Cổ phần B (gọi tắt Công ty B) và ông Phạm Anh T, bà Nguyễn Thị Kim A đã ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (có công chứng), đối tượng thuê là toàn bộ ba quyền sử dụng đất tại địa chỉ số A- 169 đường T, phường P, thành phố P và nhà trên đất, để làm cửa hàng kinh doanh theo giấy phép kinh doanh của công ty, thời hạn thuê 05 năm (tính từ ngày công chứng 10/10/2017 đến ngày 20/9/2022), giá thuê 35.000.000 đồng/tháng, thời gian giao mặt bằng vào ngày 21/9/2017.

Khi gần hết thời hạn thuê ông T, bà A và Công ty T2 đồng ý ký kết Phụ lục hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vào ngày 10/5/2022, về thời gian gia hạn thuê thêm 06 năm (tính từ ngày 21/9/2022 đến hết ngày 20/9/2028), về giá thuê, phương thức thanh toán, hiệu lực của hợp đồng và sửa đổi, bổ sung một số nội dung của hợp đồng thuê.

Đến ngày 23/7/2022 ông T gửi công văn cho công ty M1 chấm dứt hợp đồng thuê theo điểm b mục 2 Điều 4 của hợp đồng thuê và cho rằng bản phụ lục vô hiệu nên thời gian thuê không được gia hạn vì chưa đáp ứng được về thời gian thanh toán, chưa đặt cọc tiền thuê nhà, phụ lục chưa được công chứng, chưa nhận hợp đồng và cần bán nhà. Đến ngày 29/7/2022 công ty đã có Công văn 55 trả lời ông T việc không công chứng đối với phụ lục hợp đồng sửa đổi, bổ sung không ảnh hưởng đến giá trị pháp lý của hợp đồng, phụ lục được ký giữa các bên là tự nguyện, không ép buộc, tại thời điểm giao kết các bên không có nhu cầu công chứng và đã thỏa thuận thống nhất tại khoản 5 Điều II là phụ lục có hiệu lực từ thời điểm ký. Do đó công ty không đồng ý với quan điểm của ông T.

Mặt khác, trong quá trình thực hiện hợp đồng đến thời điểm hiện nay Công ty đã thực hiện đúng các nội dung của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và Phụ lục hợp đồng sửa đổi, bổ sung và không vi phạm hợp đồng và phụ lục hợp đồng. Đối với hợp đồng thuê đã thanh toán chuyển khoản đầy đủ số tiền thuê cho ông T đến ngày 20/9/2022; đối với phụ lục hợp đồng sửa đổi, bổ sung đã thanh toán tiền thuê cho ông T vào ngày 19/9/2022, thanh toán đủ 220.000.000 đồng (theo như ủy nhiệm chi) (6 tháng x 40 triệu/tháng) = 240 triệu – 15 ngày (miễn phí cải tạo, sửa chữa lại hiện trạng, như hợp đồng quy định). Nhưng sau đó ông T gửi trả lại cho công ty số tiền này.

Nay Công ty Cổ phần B cho rằng, phụ lục hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 10/5/2022, vì

được ký kết trên tinh thần hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 112 Luật nhà ở 2014; Điều 116, Điều 117, khoản 1 Điều 401, khoản 2, 3 Điều 3, Điều 472 đến Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015, nên công ty yêu cầu Tòa án tuyên phụ lục hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật.

*\* Theo bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn trình bày:*

Vợ chồng ông Phạm Anh T, bà Nguyễn Thị Kim A thừa nhận có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà trên đất vào ngày 10/10/2017 và Phụ lục hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vào ngày 10/5/2022 theo như Công ty cổ phần B trình bày ở trên là đúng.

Đến ngày 28/6/2022 do có nhu cầu cá nhân, ông T có gọi điện cho ông M (nhân viên giám sát của công ty) thông báo vợ chồng ông không thực hiện việc cho thuê quyền sử dụng đất khi hết hạn hợp đồng chính. Đến ngày 04/7/2022, ông M xác nhận đã báo cáo lãnh đạo về vấn đề này. Như vậy, vợ chồng ông đã báo cho công ty biết trước 3 tháng trước khi hết hạn hợp đồng và vợ chồng ông cũng không nhận được bất cứ thông tin nào của công ty về việc công ty đã ký và đóng dấu vào bản thảo phụ lục hợp đồng.

Ngày 07/7/2022 ông T1 (là quản lý tại P) gọi điện B1 phụ lục đã ký và giao cho ông, ông nói đã báo trước cho bên công ty về việc không gia hạn thời gian thuê mới nhưng công ty vẫn thúc ép thực hiện. Đến ngày 11/7/2022, ông G (nhân viên công ty) gọi điện cho ông nói có cho thuê nữa không, nếu không sẽ đưa ra pháp luật giải quyết.

Ngày 23/7/2022, ông gặp ông G và có gửi văn bản cho công ty để trình bày lý do cá nhân và không có nguyện vọng cho thuê tiếp, công ty S di dời địa điểm kinh doanh và bàn giao nhà đất vào ngày 22/9/2022. Đến ngày 01/8/2022, công ty có công văn số 55, gửi kèm bản thảo phụ lục đã ký và có dấu công ty đến nhà ông trình bày tính pháp lý của bản thảo phụ lục. Ngày 02/8/2022 ông có văn bản phúc đáp về tính pháp lý của bản thảo phụ lục là vô hiệu do chưa được công chứng và thực tế chưa phải là hợp đồng. Đến ngày 12/8/2022, công ty gửi công văn 62 phúc đáp công văn ngày 02/8/2022 của ông và công ty không chấp nhận yêu cầu của ông về việc phụ lục hợp đồng vô hiệu và nói sẽ kiện ra tòa. Tại Điều 8 của hợp đồng hai bên đã thỏa thuận giao kết điều khoản bổ sung của hợp đồng đều phải công chứng, chứng thực mới có giá trị thực hiện.

Về thời hạn thanh toán thì ông đã nhận hết số tiền thuê theo hợp đồng chính (đến ngày 20/9/2022); đối với phụ lục hợp đồng sửa đổi, bổ sung công ty có chuyển tiền vào tài khoản của ông nhưng ngày 23/7/2022 ông nói không cho thuê nữa nên ông đã chuyển trả tiền lại cho công ty.

Nay vợ chồng ông không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, đồng thời có ý kiến như sau: Phụ lục hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/5/2022 là vô hiệu vì không được công chứng nên yêu cầu công ty

phải trả lại nhà đất cho vợ chồng ông; bồi thường thiệt hại về tài sản nếu có; mọi chi phí tháo dỡ công ty phải chịu trách nhiệm theo thực chi (nếu không tháo dỡ để trả lại hiện trạng ban đầu); yêu cầu thanh toán tiền sử dụng mặt bằng ngoài hợp đồng chính (tính từ ngày 21/9/2022 đến ngày 31/12/2022 gấp 5 lần/35 triệu/tháng, đơn giá thuê tính từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/3/2023 gấp 10 lần/tháng, sau ngày 31/3/2022 là 3,5 tỷ đồng/tháng, chưa bao gồm thuế, phí phát sinh).

\*Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/12/2022 của Tòa án thì Công ty cổ phần B thuê toàn bộ ba quyền sử dụng đất tại địa chỉ số A -167-169 đường T, phường P, thành phố P, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 460104 do UBND tỉnh B cấp ngày 15/12/2003 cho ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Kim A; theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 460104 do UBND tỉnh B cấp ngày 09/9/2005 cho ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Kim A; theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 460104 do UBND tỉnh B cấp ngày 26/02/2004 cho ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Kim A. Hiện nay Công ty cổ phần B đang hoạt động kinh doanh các mặt hàng công nghệ thông tin như điện thoại, ipad, phụ kiện, laptop...

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết quyết định:*

1. Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 93; Điều 94, Điều 95; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 235; Điều 262 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 167 và khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2014;

- Điều 472, Điều 116, khoản 1 Điều 117, Điều 118; khoản 2, 3 Điều 3, Điều 401, Điều 403, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15, khoản 1, 2, 9 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Luật thi hành án dân sự.

2. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần B, tuyên bố Phụ lục Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (số PLHĐ: 200922/165BTHĐ) về việc điều chỉnh sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký ngày 10/10/2017 tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Bình Thuận - số F N, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, số công chứng 10451, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD, ký kết ngày 10/5/2022 giữa bên cho thuê ông Phạm Anh

T, bà Nguyễn Thị Kim A với bên thuê Công ty Cổ phần B có hiệu lực từ ngày 10/5/2022.

Ngoài ra, bản án còn tuyên các quy định khác về nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng, các quy định của Luật thi hành án dân sự và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự biết.

Ngày 30/3/2023, bị đơn ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Kim A kháng cáo, yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu việc kiểm sát tuân theo pháp luật trong vụ án:

+ Về thủ tục: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/10/2017 vô hiệu vì ký kết không đúng thẩm quyền theo khoản 1 Điều 45 của Luật Doanh nghiệp năm 2014, tuy nhiên các bên đã thực hiện và không tranh chấp nên không cần tuyên bố vô hiệu. Do Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/10/2017 vô hiệu nên phụ lục hợp đồng vô hiệu kể từ thời điểm các bên xác lập. Theo Phụ lục hợp đồng, các bên không sửa Điều 8 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/10/2017, nguyên đơn cho rằng các bên thỏa thuận phụ lục có hiệu lực kể từ ngày ký, nên không cần công chứng, chứng thực là mâu thuẫn với khoản 2 Điều 403 Bộ luật Dân sự năm 2015, phụ lục ký trước khi Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/10/2017 hết thời hạn 4 tháng dẫn đến việc chồng chéo với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/10/2017 đang tồn tại. Bị đơn cũng trình bày nếu có yêu cầu bồi thường thiệt hại sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, xem xét lại phần án phí và chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Các đương sự đều xác định: Ngày 10/10/2017, Công ty Cổ phần B (gọi tắt Công ty B) - Chi nhánh B2 và ông Phạm Anh T, bà Nguyễn Thị Kim A có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, đối tượng thuê là toàn bộ ba quyền sử dụng đất tại địa chỉ số A- 169 đường T, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, theo các Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 460104 do UBND tỉnh B cấp ngày 15/12/2003, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 460104 do UBND tỉnh B cấp ngày 09/9/2005, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 460104 do UBND tỉnh B cấp ngày 26/02/2004 cùng đứng tên ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Kim A, thời hạn thuê 05 năm (tính từ ngày công chứng đến ngày 20/9/2022), giá thuê 35.000.000 đồng/tháng, thời gian giao mặt bằng vào ngày 21/9/2017, theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 10451, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C tỉnh Bình Thuận. Đến ngày 10/5/2022, Công ty B và ông T, bà A ký kết Phụ lục hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, về thời gian gia hạn thuê thêm 06 năm (tính từ ngày 21/9/2022 đến hết ngày 20/9/2028), về giá thuê, phương thức thanh toán, hiệu lực của hợp đồng và sửa đổi, bổ sung một số nội dung của hợp đồng thuê. Phụ lục bổ sung sửa đổi hợp đồng này không có công chứng, chứng thực.

Tại hợp đồng, bên thuê là Công ty B - Chi nhánh B2 ký kết với bên cho thuê là vợ chồng ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Kim A, ký kết hợp đồng cho thuê ngày 10/10/2017; bên thuê là Công ty B - Chi nhánh B2 không có sự ủy quyền bằng văn bản của ông Hoàng Trung K là Tổng Giám đốc Công ty B, ủy quyền cho Công ty B - Chi nhánh B2 được ký hợp đồng thuê. Theo Điều 84 của Bộ luật Dân sự quy định về Chi nhánh, văn phòng đại diện của pháp nhân: *“Chi nhánh, văn phòng đại diện là đơn vị phụ thuộc của pháp nhân, không phải là pháp nhân..”*. Mặc dù không có tư cách pháp nhân nhưng khi tiếp tục ký Phụ lục hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì ông Hoàng Trung K là Tổng Giám đốc Công ty B đã ký ủy quyền cho bà Nguyễn Đỗ Q - Giám đốc điều hành được ký Phụ lục hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, đến nay các bên đương sự đã thực hiện xong hợp đồng thuê thuê quyền sử dụng đất được ký ngày 10/10/2017 và không tranh chấp hợp đồng đã ký, tư cách tham gia ký hợp đồng và tiếp tục ký Phụ lục hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất do Tổng giám đốc Công ty B ký ủy quyền cho bà Nguyễn Đỗ Q - Giám đốc điều hành được ký nên không có căn cứ cho rằng hợp đồng vô hiệu do Công ty B - Chi nhánh B2 không có tư cách pháp nhân nhưng vẫn ký hợp đồng như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa .

[2] Hội đồng xét xử nhận thấy, khoản 2 Điều 401 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết. Hợp đồng chỉ có thể bị sửa đổi hoặc hủy bỏ theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của pháp luật”*.

Tại Điều 8 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Công ty B và ông T, bà A có quy định: “Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ Hợp đồng này phải được lập thành văn bản và phải có xác nhận của Công chứng viên hoặc chứng thực mới có giá trị để thực hiện”.

Mặc dù pháp luật không quy định khi ký kết Phụ lục hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bắt buộc phải công chứng, chứng thực, tuy nhiên tại Điều 8 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/10/2017, Công ty B và ông T, bà A đã thỏa thuận việc sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản và có xác nhận của Công chứng viên hoặc chứng thực, điều này đồng nghĩa với việc khi hai bên ký kết Phụ lục hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì phải công chứng, chứng thực.

Khoản 2 Điều 3 của Bộ luật Dân sự năm 2015 đã quy định: “Cá nhân, pháp nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận. Mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng”.

Công ty B và ông T, bà A đã tự nguyện thỏa thuận ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, thỏa thuận tại Điều 8 có nội dung việc sửa đổi bổ sung phải được công chứng chứng thực. Như vậy, nội dung tại Điều 8 của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên các bên cần phải thực hiện theo đúng nội dung đã thỏa thuận, việc phụ lục hợp đồng không được công chứng, chứng thực là đã vi phạm nguyên tắc tự nguyện thỏa thuận giữa các bên. Do đó, việc ông T, bà A kháng cáo cho rằng Phụ lục hợp đồng chưa công chứng, chứng thực là chưa đúng hình thức như đã thỏa thuận giữa hai bên là có căn cứ.

[3] Khi thực hiện ký kết phụ lục hợp đồng, vợ chồng ông T, bà A ký vào ngày 10/5/2022, lúc này Công ty B chưa ký nên Công ty B - Chi nhánh B2 mang phụ lục hợp đồng vào Thành phố Hồ Chí Minh để lãnh đạo Công ty B ký tên và đóng dấu.

Tại phiên tòa bà Trần Thị H là cán bộ pháp chế của Công ty B cũng thừa nhận sau khi vợ chồng ông T, bà A ký xong phụ lục hợp đồng vào ngày 10/5/2022, nhân viên của Công ty B tại cửa hàng A T, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận đã chuyển phụ lục hợp đồng này về Bộ phận văn thư của Công ty B tại Thành phố Hồ Chí Minh để trình cho bà Nguyễn Đỗ Q ký, thời gian ký vào ngày nào thì không rõ, chỉ xác định là ký trước ngày 24/6/2022.

Về thời gian giao nhận phụ lục hợp đồng, theo trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Sau khi nhận được phụ lục hợp đồng, Bộ phận văn thư của Công ty B phát hiện phụ lục hợp đồng có sai sót về kỳ thanh toán nên đã liên hệ với bị đơn vợ chồng ông T về việc ký lại trang này và được bị đơn đồng ý. Ngày 17/6/2022, Công ty B nhận được trang 2 của phụ lục bổ sung hợp đồng mà bị đơn ký lại. Ngày 24/6/2022, Bộ phận văn thư của Công ty B gửi về cửa hàng A T, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận bản

phụ lục hoàn chỉnh đã có chữ ký của các bên (bao gồm thay đổi trang 2) để nhân viên cửa hàng giao cho bị đơn.

Như vậy, khi hai bên chưa tiến hành giao nhận văn bản là phụ lục bổ sung hợp đồng theo thỏa thuận thì bên cho thuê là ông T bà A đã có thay đổi nội dung của phụ lục hợp đồng do không thống nhất về nội dung phương thức thanh toán trong phụ lục hợp đồng và mong muốn lấy lại mặt bằng để giải quyết việc cá nhân nên ngày 28/6/2022, vợ chồng ông T, bà A có thông báo, gửi văn bản cho ông Phạm Hữu Đ Giao là Trưởng phòng mặt bằng của Công ty B biết gia đình ông T, bà A có mong muốn thay đổi, không đồng ý phụ lục hợp đồng đã ký và mong muốn lấy lại mặt bằng, có chữ ký xác nhận của ông G. Đến ngày 01/8/2022, vợ chồng ông T, bà A mới chính thức nhận được bản phụ lục hợp đồng của Công ty B có đóng dấu của Công ty B và ký tên của bà Nguyễn Đỗ Q, trong đó có phần đóng dấu giáp lai không đúng quy định.

Xét thấy, Công ty B và ông T, bà A đều thừa nhận việc ký kết phụ lục hợp đồng giữa hai bên không cùng thời điểm, mà ông T, bà A là người ký vào phụ lục hợp đồng trước, sau đó mới chuyển phụ lục hợp đồng này đến trụ sở chính Công ty B ở Thành phố Hồ Chí Minh để đại diện Công ty B ký tên và đóng dấu. Do đó, thời điểm hai bên giao kết phụ lục hợp đồng là thời điểm Công ty B ký vào phụ lục hợp đồng nhưng người đại diện theo ủy quyền của Công ty B không xác định được cụ thể thời gian ký để tính hiệu lực của hợp đồng.

Hơn nữa, Hội đồng xét xử nhận thấy việc giao kết phụ lục hợp đồng giữa hai bên không đồng nghĩa phụ lục hợp đồng này đã có hiệu lực vào thời điểm đại diện Công ty B ký vào phụ lục hợp đồng, bởi lẽ:

Theo khoản 4 Điều 401 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác”.

Tại Điều 8 của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/10/2017, Công ty B và ông T, bà A đã thỏa thuận việc sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản và có xác nhận của Công chứng viên hoặc chứng thực mới có giá trị để thực hiện. Tại phụ lục hợp đồng không có nội dung sửa đổi Điều 8 của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/10/2017.

Như vậy thời điểm có hiệu lực của phụ lục hợp đồng là vào thời điểm phụ lục hợp đồng được công chứng, chứng thực, khi đó các bên mới phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng khoản 2 Điều 403 của Bộ luật Dân sự có quy định: “Trường hợp phụ lục hợp đồng có điều khoản trái với nội dung của điều khoản trong hợp đồng thì điều khoản này không có hiệu lực, trừ trường hợp có thỏa thuận khác” nên phụ lục hợp đồng không có xác nhận của công chứng viên hoặc chứng thực là do Công ty B và ông T, bà A đã có thỏa thuận khác, không có yêu cầu công chứng, chứng thực và thỏa thuận có hiệu lực thực hiện kể từ ngày ký là không đúng. Bởi lẽ trong phụ lục hợp đồng không có điều khoản ghi

nhận giữa hai bên đã thỏa thuận việc ký kết phụ lục hợp đồng này không cần phải công chứng, chứng thực, để sửa đổi Điều 8 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 10/10/2017 và ông T, bà A cũng không thừa nhận có sự thỏa thuận này.

Do đó, Hội đồng xét xử nhận thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Phụ lục hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật từ ngày 10/5/2022 là không có căn cứ.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Kim A, sửa Bản án dân sự sơ thẩm, tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty B, như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về việc sửa án sơ thẩm.

[5] Do Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty B nên chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm được tính lại.

Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Kim A được chấp nhận nên ông T, bà A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông T đã được miễn tạm ứng án phí phúc thẩm nên không xem xét hoàn trả tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông T. Hoàn trả cho bà A số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015613 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết ngày 31/3/2023.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Căn cứ vào:** Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Kim A. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết;

**Căn cứ vào:**

- Khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38; Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 167 và khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 3; Điều 400; Điều 401; Điều 403 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần B về việc tuyên bố Phụ lục Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (số PLHĐ: 200922/165BTHĐ) về việc điều chỉnh sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký ngày 10/10/2017 tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Bình Thuận - số F N, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, số công chứng 10451, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD, ký kết ngày 10/5/2022 giữa bên cho thuê ông Phạm Anh T, bà Nguyễn Thị Kim A với bên thuê Công ty Cổ phần B có hiệu lực pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Công ty Cổ phần B phải chịu 1.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

3. Về án phí

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0010177 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết. Công ty Cổ phần B đã nộp đủ số tiền này.

Ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Kim A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Kim A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông T đã được miễn tạm ứng án phí phúc thẩm nên không xem xét hoàn trả tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông T. Hoàn trả cho bà A số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015613 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết ngày 31/3/2023.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (18/7/2023).

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND thành phố Phan Thiết;
- Chi cục THADS thành phố Phan Thiết;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Lê Thị Thanh Thái**