

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 05/2017/KDTM-PT

Ngày: 23.11.2017

V/v tranh chấp hợp đồng
thuê quyền sử dụng 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 Nguyễn Văn Thanh

Bà Trần Thị Thiên Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Xuân Ngọc – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thuỳ Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 11 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 06/2017/TLPT-KDTM ngày 28 tháng 3 năm 2017, về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

Do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2016/KDTM-ST ngày 22/11/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2017/QĐXX-PT ngày 06 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH H

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Lê Ngọc H – Giám đốc công ty.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Lê Ngọc H: Bà Lê Thị L (Tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền ngày 13/10/2015; Giấy ủy quyền bổ sung làm ngày 16/8/2016 và giấy ủy quyền vào ngày 11/11/2017 tham gia phiên tòa phúc thẩm).

Địa chỉ: Khu phố 07, phường N, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Bị đơn: Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc Đ – Giám đốc công ty.

Địa chỉ: Lô 7, Nam Cảng cá P, phường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Sài Gòn.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu Đ – Chủ tịch hội đồng quản trị.

Địa chỉ: Số 172, đường T, phường K, Quận M, TP Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Ngọc Đ – Đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P.

Tại phiên tòa có mặt: Bà L, Ông Đ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Công ty TNHH H có ký hợp đồng thuê lại 500 m² quyền sử dụng đất của Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P tại địa chỉ Lô 7, Nam Cảng cá P, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Thuận. đã được UBND tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 380466 ngày 14/6/2012 (Số vào sổ cấp GCN: CT03184. Tại hợp đồng thuê đất ngày 01/6/2015 hai bên thỏa thuận thời hạn thuê đất là 05 năm kể từ ngày 01/6/2015 đến ngày 30/5/2020; Giá thuê đất 15.000.000 đồng/tháng; Tiền đặt cọc 45.000.000 đồng và Công ty TNHH H thanh toán tiền thuê đất cho Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P theo từng quý (03 tháng) trong năm đầu tiên; Thời gian thanh toán vào đầu mỗi quý, số tiền thanh toán theo từng quý là 45.000.000 đồng, xuất hóa đơn theo quý vào ngày 01 đến ngày 05 dương lịch và khi Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P muốn kết thúc hợp đồng trước thời hạn thì phải báo trước Công ty TNHH H 03 tháng. Sau khi ký hợp đồng, thì vào ngày 02/6/2015 Công ty TNHH H đã chuyển vào tài khoản của Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P 45.000.000 đồng tiền thuê đất 03 tháng từ ngày 01/6/2015 đến ngày 30/8/2015 và tiến hành xây dựng nhà máy chế biến hải sản. Việc xây dựng nhà máy vẫn diễn ra bình thường cho tới ngày 26/6/2015 thì bất ngờ Ông Đ đóng cửa, ngăn cản không cho Công ty TNHH H tiếp tục việc xây dựng mà không thông báo trước cho Công ty TNHH H nên mới có sự tranh chấp.

Nay Công ty TNHH H khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P và yêu cầu Công

ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P phải bồi thường số tiền cụ thể như sau:

- Buộc Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P hoàn trả lại cho Công ty TNHH H 45.000.000 đồng là tiền thuê đất 03 tháng mà Công ty TNHH H đã chuyển vào tài khoản Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P vào ngày 02/6/2015.

- Buộc Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P bồi thường cho Công ty TNHH H số tiền 192.847.500 đồng tiền thiệt hại do đầu tư xây dựng công trình theo Biên bản định giá tài sản ngày 14/7/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

Lý do và căn cứ pháp luật để buộc Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P bồi thường là:

1/ Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P đã lừa dối Công ty TNHH H vì không thông báo cho Công ty TNHH H biết toàn bộ diện tích phần đất mà Công ty TNHH H thu quyền sử dụng tới năm 2020 đã bị Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P thế chấp cho ngân hàng.

2/ Công ty TNHH H đã đóng tiền thuê đất 03 tháng nhưng mới sử dụng chưa tới 01 tháng thì Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P đã ngang nhiên đóng cửa công ty không cho Công ty TNHH H xây dựng làm thiệt hại toàn bộ giá trị xây dựng khu chế biến hải sản vì không có điều luật nào cho phép 01 bên có quyền đóng cửa không cho bên kia xây dựng khi hợp đồng còn hiệu lực pháp luật.

3/ Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P đã nhận được tiền thuê đất 03 tháng là 45.000.000 đồng nhưng không xuất hóa đơn để Công ty TNHH H hoàn thuế cho nhà nước và cũng vì việc này mà Công ty TNHH H phải nộp phạt cho nhà nước.

4/ Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P tự ý đóng cửa cổng công ty đơn phương chấm dứt hợp đồng nhưng không báo trước 01 thời gian hợp lý cho Công ty TNHH H biết, làm thất thoát thiệt hại cho công ty.

- Đại diện theo pháp luật của bị đơn trình bày:

Ngày 01/6/2015 Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P có ký hợp đồng với Công ty TNHH H để cho thuê 500 m² quyền sử dụng đất trong tổng số 1800m² đất tại Lô 7, Nam Cảng cá P, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Thuận. đã được UBND tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 380466 ngày 14/6/2012 (Số vào sổ cấp GCN: CT03184) thửa đất số 7; Tờ bản đồ số 14; Diện tích 1800m²; Mục đích sử

dụng: Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh; Thời hạn sử dụng: Đến ngày 20/7/2055; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Toàn bộ diện tích đất này được Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P nhận chuyển nhượng từ Công ty TNHH thực phẩm G và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất điều chỉnh Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý theo hồ sơ số 000435 ngày 17/12/2012.

Theo hợp đồng thuê đất ngày 01/6/2015 hai bên thỏa thuận thời hạn thuê đất là 05 năm kể từ ngày 01/6/2016 đến ngày 30/5/2020; Giá thuê đất 15.000.000 đồng/tháng; Tiền đặt cọc 45.000.000 đồng và Công ty TNHH H thanh toán tiền thuê đất cho Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P theo từng quý (03 tháng) trong năm đầu tiên; Thời gian thanh toán vào đầu mỗi quý, số tiền thanh toán theo từng quý là 45.000.000 đồng và xuất hóa đơn theo quý vào ngày 01 đến ngày 05 dương lịch. Sau khi ký hợp đồng, thì vào ngày 02/6/2015 Công ty TNHH H đã chuyển vào tài khoản của Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P 45.000.000 đồng tiền thuê đất 03 tháng (gồm tháng 6, 7, 8 năm 2015) và tiến hành xây dựng nhà máy chế biến hải sản.

Tuy nhiên trong quá trình xây dựng nhà máy chế biến hải sản thì phía Công ty TNHH H có làm hư hỏng 01 đoạn hành lang đường vào nơi xây dựng nhà máy chế biến hải sản, nhưng nguyên nhân chính phát sinh tranh chấp là phía Công ty TNHH H không tiếp tục trả tiền thuê đất nên Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P không đồng ý cho Công ty TNHH H tiếp tục xây dựng nhà máy chế biến hải sản.

Nay Công ty TNHH H khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P và yêu cầu Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P hoàn trả số 45.000.000 đồng là tiền thuê đất 03 tháng (gồm tháng 6, 7, 8 năm 2015) mà Công ty TNHH H đã chuyển vào tài khoản Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P vào ngày 02/6/2015, đồng thời bồi thường số tiền 192.847.500 đồng tiền thiệt hại do đầu tư xây dựng công trình theo Biên bản định giá tài sản ngày 14/7/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết. Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P không đồng ý.

** Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Sài Gòn:*

Tại các văn bản gửi cho Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Sài Gòn xác định Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P có thể chấp 1800m² đất tại Lô 7, Nam Cảng cá P, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Thuận. đã được UBND tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 380466 ngày 14/6/2012 để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH Chế biến thủy sản xuất nhập khẩu M, thời điểm ký kết Hợp đồng thế chấp là ngày 20/5/2016. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 4842, quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/5/2016 và khi thế chấp tài sản không thông báo cho Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Sài Gòn biết việc thừa đất này đang được Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P cho Công ty TNHH H thuê để xây dựng nhà máy chế biến hải sản trong thời hạn 05 năm kể từ ngày 01/6/2016 đến ngày 30/5/2020.

Do có sự tranh chấp Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa Công ty TNHH H với Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P nên ngày 21/10/2016, Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Sài Gòn đã tiến hành giải chấp tài sản thế chấp với Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P theo Văn bản số 1173/TB/MB/SGO ngày 19/10/2016 do vậy Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Sài Gòn không còn liên quan đến nghĩa vụ và quyền lợi trong vụ án nên từ chối tham gia tố tụng và yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt theo văn bản số 1145/MBSG v/v xin xét xử vắng mặt ngày 13/10/2016.

Sau khi hòa giải không thành, ngày 22 tháng 11 năm 2016, Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết đưa vụ án ra xét xử tại bản án số 07/2016/KDTM-ST, quyết định:

Áp dụng:

- Khoản 01 Điều 06; khoản 01 Điều 30; điểm b khoản 01 Điều 35; điểm a khoản 01 Điều 39; khoản 04 Điều 68; Điều 91; Điều 93; Điều 95; Điều 147; Điều 164; Điều 165; Điều 166; Điều 174; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 262; Điều 266; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 305; Điều 349; Điều 426; Điều 491; Điều 703; Điều 705; Điều 709; Điều 710; Điều 713 Bộ Luật dân sự;

- Nghị định 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014;

- Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án

- Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH H về việc chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Công ty TNHH H với Công ty TNHH

xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P tại Hợp đồng thuê đất ngày 01 tháng 6 năm 2015.

- Buộc Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P hoàn trả cho Công ty TNHH H 45.000.000 đồng tiền thuê đất 03 tháng (gồm tháng 6, 7, 8 năm 2015) mà Công ty TNHH H đã chuyển vào tài khoản Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P vào ngày 02/6/2015.

- Buộc Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P bồi thường cho Công ty TNHH H 192.847.500 đồng tiền thiệt hại do đầu tư xây dựng công trình theo Biên bản định giá tài sản ngày 14/7/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Phan Thiết.

Tổng cộng Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P phải trả cho Công ty TNHH H 237.847.500 đồng (hai trăm ba mươi bảy triệu tám trăm bốn mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

- Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P tiếp tục quản lý, sử dụng phần công trình do Công ty TNHH H xây dựng gồm nhà xây chưa tô, lợp mái; kiềng xây đá chẻ; tường rào; sân xi măng; giếng khoan tại Lô 7, Nam Cảng cá P, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Thuận (theo Biên bản định giá tài sản ngày 14/7/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết).

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Về án phí: Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P nộp 11.892.375 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Công ty TNHH H không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, hoàn trả lại cho Công ty TNHH H 8.285.000 đồng tiền tạm ứng án phí thu theo biên lai số 0006619 ngày 21/01/2016 của Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngoài ra bị đơn không kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân không kháng nghị.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm mà Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết đã xét xử.

Bị đơn Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn với lý do tại tòa sơ thẩm không xem xét chứng cứ và nhân chứng do công ty cung cấp, không triệu tập nhân chứng của Công

ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P là ông Nguyễn D vì ông có mặt tại buổi tranh chấp ngày 22/6/2015, không xem xét và trả lời đơn yêu cầu độc lập, Tòa án không xem xét quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng thuê đất mà lại căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P ngăn cản không cho Công ty TNHH H xây dựng là không đúng... Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay Công ty TNHH Chế biến thủy sản xuất nhập khẩu P yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét các quyền lợi của công ty và để các bên thương lượng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu nhận xét về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng pháp luật và kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ đề nghị cấp phúc thẩm bác kháng cáo của Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo quy định pháp luật của Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý trả số tiền 45.000.000đ tiền thuê đất và hoàn lại giá trị tài sản là 192.847.500 đồng cho Công ty TNHH H.

Xét đơn kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của đương sự thấy rằng: Nguyên đơn Công ty TNHH H khởi kiện bị đơn Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bị đơn và buộc bị đơn hoàn trả 45.000.000 đồng là tiền thuê đất 03 tháng (gồm tháng 6, 7, 8 năm 2015) mà nguyên đơn đã chuyển vào tài khoản bị đơn vào ngày 02/6/2015, đồng thời bồi thường số tiền 192.847.500 đồng tiền thiệt hại do đầu tư xây dựng công trình theo Biên bản định giá tài sản ngày 14/7/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết vi phạm trong hợp đồng thuê đất bởi các lý do:

- Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P không thông báo cho Công ty TNHH H biết toàn bộ diện tích phần đất mà Công ty TNHH H thuê đã bị Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P thế chấp cho ngân hàng;

- Công ty TNHH H đã đóng tiền thuê đất 03 tháng nhưng mới sử dụng chưa tới 01 tháng thì Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P đóng cửa công ty không cho Công ty TNHH H xây dựng làm thiệt hại toàn bộ giá trị xây dựng khu chế biến hải sản.

- Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P đã nhận được tiền thuê đất 03 tháng là 45.000.000 đồng nhưng không xuất hóa đơn để Công ty TNHH H hoàn thuế cho nhà nước.

- Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P tự ý đóng cửa cổng công ty đơn phương chấm dứt hợp đồng nhưng không báo trước một thời gian hợp lý cho Công ty TNHH H biết, làm thiệt hại cho công ty.

Xét về hợp đồng thuê đất giữa Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P và Công ty TNHH H được ký kết vào ngày 01/6/2015 thì Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P cho Công ty TNHH H thuê quyền sử dụng đất với thời hạn thuê đất 05 năm kể từ ngày 01/6/2015 đến ngày 30/5/2020. Tại điểm 1 của Điều 2 hợp đồng thì giá thuê đất là 15.000.000đồng/tháng; điểm 2 hợp đồng thì tiền đặt cọc số tiền 45.000.000đồng; điểm 3 hợp đồng bên thuê (Công ty TNHH H) phải thanh toán cho bên cho thuê (Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P) theo từng quý hai tháng đầu tiên giá thuê là 12.000.000đồng/tháng

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng tại khoản 4 Điều 02 của hợp đồng thuê đất mà 02 bên đã ký kết vào 01/6/2015 quy định việc “Xuất hóa đơn theo quý vào ngày 01 đến 05 dương lịch” và tại mục 02 khoản 01 điều 04 của hợp đồng này cũng quy định nghĩa vụ và quyền của bên cho thuê, qua đó thể hiện nghĩa vụ của bên cho thuê (bên A) là “Xuất hóa đơn vào đầu mỗi tháng cho bên B” như vậy khi nguyên đơn trả đủ tiền thuê đất 03 tháng 6, 7, 8/2015 thì bị đơn phải có trách nhiệm xuất và giao hóa đơn cho bên nguyên đơn từ ngày 01 đến ngày 05 dương lịch vào đầu mỗi tháng để nguyên đơn hoàn thuế cho nhà nước nhưng phía bị đơn không thực hiện theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng thuê đất và gây thiệt hại cho nguyên đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận căn cứ lý luận này của nguyên đơn. Lập luận trên của Tòa án cấp sơ thẩm chưa đủ căn cứ vững chắc bởi:

[1]. Tại hồ sơ vụ án và phần trình bày của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm Bà L cho rằng tiền thuê đất là 45.000.000đồng, sau đó cho rằng tiền đặt cọc nhưng khẳng định Công ty TNHH H chuyển tiền cho Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P là tiền thuê đất, số tiền thuê đất thể hiện tại hợp đồng thuê đất bên thuê chưa thực nghĩa vụ tại điểm 2 hợp đồng là tiền đặt cọc... Như vậy, bên thuê đất là Công ty TNHH H chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng thuê đất được ký kết vào ngày 01/6/2015 trong đó bao gồm các nghĩa vụ phải thực hiện là trả tiền thuê đất hàng quý và tiền đặt cọc theo hợp đồng được ghi : *tại điểm 1 của Điều 2 hợp đồng thì giá thuê đất là 15.000.000đồng/tháng; điểm 2 hợp đồng thì tiền đặt cọc số tiền*

45.000.000đồng và cũng được ghi rõ tại khoản 1 Điều 4 của hợp đồng: Trả lại tiền cọc cho bên B khi hết hạn hợp đồng...nên Công ty TNHH H đã vi phạm hợp đồng.

Việc nguyên đơn cho rằng mục 5 khoản 02 Điều 04 của Hợp đồng thuê đất ngày 01/6/2015 quy định bên A (bên cho thuê): “Bảo trước 03 tháng nếu muốn kết thúc hợp đồng trước thời hạn (5 năm)” và mục 06 khoản 01 Điều 04 của Hợp đồng thuê đất mà 02 bên đã ký kết vào ngày 01/6/2015 quy định Bên A (bên cho thuê) có các nghĩa vụ sau đây: “Không được lấy lại đất trước thời hạn” như vậy Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P không được lấy lại đất trước thời hạn và muốn kết thúc hợp đồng trước thời hạn 05 năm thì phải báo trước 03 tháng cho Công ty TNHH H nhưng Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P chưa thực hiện các nghĩa vụ trên đã đơn phương chấm dứt hợp đồng là vi phạm thỏa thuận mà 02 bên đã ký kết.

Tại Điều 426 Bộ luật dân sự quy định về việc Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng dân sự như sau:

“1. Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng nếu các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

2. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc chấm dứt hợp đồng, nếu không thông báo mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.

3. Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt. Các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ. Bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán.

4. Bên có lỗi trong việc hợp đồng bị đơn phương chấm dứt phải bồi thường thiệt hại.”

Như vậy việc bị đơn tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không thông báo cho nguyên đơn biết việc kết thúc hợp đồng trước thời hạn là đã không thực hiện đúng với cam kết tại hợp đồng thuê đất ngày 01/6/2015 cũng như không đúng với quy định của Điều 426 Bộ luật dân sự, cho nên việc nguyên đơn khởi kiện là có cơ sở pháp lý.

[2]. Khi thuê đất Công ty TNHH H đã tiến hành xây dựng nhà xưởng trên đất của công ty xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm TNHH Đức Phát cho nên tiếp tục giao công trình đã xây dựng cho Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P và phải có trách nhiệm hoàn trả công trình xây dựng được hội đồng định giá tài sản trong tổ tụng lập ngày 14/7/2016 với giá trị 192.847.500đồng để giải quyết lỗi do đơn phương chấm dứt hợp đồng.

[3]. Công ty xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm Đức Phát đã đơn phương chấm dứt hợp đồng nhưng không thực hiện việc thông báo chấm dứt hợp đồng cho phía Công ty TNHH H thì phải bồi thường thiệt hại. Xét thấy công trình chỉ mới xây dựng phần thô, nhà xưởng và được xây dựng trên đất của Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P nên giao công ty tiếp tục quản lý sử dụng và hoàn lại giá trị tài sản cho Công ty TNHH H sẽ giảm thiệt hại vật chất.

[4]. Tuy nhiên, cần xem xét đối với phần công trình xây dựng trên đất thuê của Công ty TNHH H, khi công ty tiến hành xây dựng các hạng mục công trình như nhà xưởng chế biến hải sản nhưng không thực hiện đúng quy trình xin phép xây dựng. Tại văn bản của Sở xây dựng tỉnh Bình Thuận số 3121/SXD-QHKT – ngày 20/9/2017 thì từ thời gian ngày 01/6/2015 đến nay công trình Nhà xưởng chế biến hải sản do Công ty TNHH H tổ chức thi công xây dựng chưa được Sở xây dựng cấp phép theo quy định pháp luật. Theo Điều 89 Luật xây dựng năm 2014 quy định trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp; công trình do Công ty TNHH H xây dựng không thuộc trường hợp miễn giấy phép xây dựng theo quy định. Việc chủ đầu tư tổ chức thi công xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng sẽ bị xem xét xử lý vi phạm hành chính theo quy định... việc được phép tồn tại hay buộc tháo dỡ công trình vi phạm xây dựng trật tự phải các bảo đảm điều kiện cấp phép xây dựng mới có thể xem xét tồn tại...

Như vậy, việc phía Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất đã vi phạm nguyên tắc thông báo cho bên thuê được biết trước khi chấm dứt hợp đồng cho thuê đất, Công ty TNHH H vi phạm nghĩa vụ giao tiền thuê đất đồng thời cũng vi phạm lĩnh vực xây dựng chưa được cơ quan chức năng cấp phép xây dựng dẫn đến việc tồn tại công trình trên đất và phải chịu trách nhiệm bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng.

Xét thấy các bên sau khi ký kết hợp đồng thuê đất đã vi phạm về nghĩa vụ trả tiền thuê đất, tiến hành xây dựng không làm thủ tục xin phép của cơ quan chức năng đã vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng (mặc dù cơ quan chức năng chưa tiến hành xử phạt) để công nhận sự tồn tại của công trình trên đất. Do đó xác định cả hai cùng có lỗi nên tính trách nhiệm của bên thuê và bên cho thuê mỗi người phải chịu lỗi $\frac{1}{2}$ để tính trách nhiệm hoàn lại giá trị tài sản công trình đã xây dựng trên đất của bên cho thuê.

[5]. Đối với phần tiền thuê đất phía Công ty TNHH H thừa nhận ký hợp đồng thuê kể từ ngày 01/6/2015 là khởi công xây dựng nhà xưởng, tính đến ngày phát sinh

tranh chấp về khoảng thời gian sử dụng đất thuê là 01 tháng nên cần phải xem xét tính trả tiền thuê đất cho Công ty TNHH Chế biến thủy sản xuất nhập khẩu P theo giá trị thuê đất đã được thỏa thuận trong 01 tháng đầu tiên với giá trị 12.000.000đồng (số tiền trên Công ty TNHH H đã chuyển vào tài khoản Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P vào ngày 02/6/2015 với số tiền 45.000.000đồng).

[6] Xác định trách nhiệm lỗi của mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ nên chia phần giá trị tài sản phải chịu trách nhiệm $\frac{1}{2}$ được chia như sau: giá trị công trình được định giá là 192.847.500đồng/ $\frac{1}{2}$ = 96.423.750đồng. Như vậy trách nhiệm của công ty xuất nhập khẩu thủy sản P phải chịu hoàn lại cho Công ty TNHH H số tiền 96.423.750đồng, đồng thời Công ty TNHH H phải có nghĩa vụ trả tiền thuê 01 tháng với số tiền 12.000.000đồng trên tổng số tiền đã chuyển cho Công ty TNHH Chế biến thủy sản xuất nhập khẩu P là 45.000.000đồng sẽ được khấu trừ. Số tiền buộc Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P phải chịu hoàn lại cho Công ty TNHH H số tiền 129.423.750đồng.

Với những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P, sửa án kinh doanh thương mại sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần đơn khởi kiện và chia lỗi vi phạm bên cho thuê đất và bên thuê đất. Do chấp nhận một phần khởi kiện nên án phí được Hội đồng xét xử phúc thẩm tính lại theo quy định pháp luật.

Đối với các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xét.

Do kháng cáo được chấp nhận nên Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P. Sửa bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2016/KDTM-ST ngày 22/11/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của Công ty TNHH H về việc chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Công ty TNHH H đối với Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P tại Hợp đồng thuê đất ngày 01 tháng 6 năm 2015.

1. Áp dụng:

- Khoản 01 Điều 06; khoản 01 Điều 30; điểm b khoản 01 Điều 35; điểm a khoản 01 Điều 39; khoản 04 Điều 68; Điều 91; Điều 93; Điều 95; Điều 147; Điều 164; Điều 165; Điều 166; Điều 174; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 262; Điều 266; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 305; Điều 349; Điều 426; Điều 491; Điều 703; Điều 705; Điều 709; Điều 710; Điều 713 Bộ Luật dân sự;
- Nghị định 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014;
- Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án.
- Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH H. Buộc Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P hoàn trả cho Công ty TNHH H 33.000.000 đồng tiền thuê đất 02 tháng (gồm tháng 7, 8 năm 2015) mà Công ty TNHH H đã chuyển vào tài khoản Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P vào ngày 02/6/2015 (được khấu trừ lại 12.000.000 đồng tiền 01 tháng thuê đất)

- Buộc Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P hoàn trả giá trị công trình xây dựng cho Công ty TNHH H với số tiền 96.423.750 đồng.

Tổng cộng Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P phải trả cho Công ty TNHH H 129.423.750 đồng (Một trăm hai mươi chín triệu bốn trăm hai mươi ba ngàn bảy trăm năm mươi đồng).

- Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P tiếp tục quản lý, sử dụng phần công trình do Công ty TNHH H xây dựng gồm nhà xây chưa tô, chưa lợp mái; kiềng xây đá chẻ; tường rào; sân xi măng; 03 giếng khoan tại Lô 7, Nam Cảng cá P, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Thuận (theo Biên bản định giá tài sản ngày 14/7/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết).

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3/ Về án phí: Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P nộp 6.471.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Công ty TNHH H phải chịu 5.421.000đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, số tiền trên được khấu trừ vào số tiền tạm ứng của Công ty TNHH H 8.285.000 đồng tiền tạm ứng án phí thu theo biên lai số 0006619 ngày 21/01/2016 của cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết. Số tiền còn lại 2.864.000đồng hoàn trả cho Công ty TNHH H.

Công ty TNHH xuất nhập khẩu thủy sản thực phẩm P không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm, hoàn trả số tiền 200.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0012057 ngày 05/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (23/11/2017).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND thành phố Phan Thiết;
- Chi cục THADS tp Phan Thiết;
- Các đương sự;
- Lưu: HS;Tòa KT; HCTP.

TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Thanh Thái

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND thành phố Phan Thiết;
- Chi cục THADS tp Phan Thiết;
- Các đương sự;
- Lưu: HS;Tòa KT; HCTP.

TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Thanh Thái

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Thanh Trần Thị Thiên Hương

Lê Thị Thanh Thái