

Bản án số: 26/2021/DS - ST
Ngày 23 tháng 4 năm 2021
V/v “Yêu cầu giải quyết hậu quả của
hợp đồng vô hiệu”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẮC G**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Văn Trường.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Tư.

2. Ông Đào Mạnh Tiến.

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bắc G.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc G tham gia phiên Tòa:***
Ông Trần Ngọc Nam - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23/4/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bắc G mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số 216/2020/TLST-DS ngày 09/12/2020 về việc “*Yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của của hợp đồng vô hiệu*”; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30B/2021/QĐST-DS ngày 08/4/2021 giữa các đương sự:

+ ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1993. Địa chỉ: thôn Đồi Nền, xã Dĩnh T, thành phố Bắc G, tỉnh Bắc G. (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Văn Quỳnh, sinh năm 1988. Địa chỉ: thôn Đồi Nền, xã Dĩnh T, thành phố Bắc G, tỉnh Bắc G. (vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt)

+ ***Bị đơn:*** Công ty Cổ phần Đại Hoàng Y.

Địa chỉ trụ sở giao dịch: Thôn Đồi Nền, xã Dĩnh T, thành phố Bắc G, tỉnh Bắc G.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh Chuyên - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thanh Hải, sinh năm 1975- Chức vụ: Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Đại Hoàng Y. (vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt).

+ ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*** Chi cục thi hành án dân sự thành

phố Bắc G.

Do ông Nguyễn Thành Bắc – Chi cục trưởng làm đại diện.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng là ông Phạm Nguyễn K, chấp hành viên. (vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/4/2020 và quá trình tố tụng tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hà Văn Quỳnh vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai trình bày như sau:

Ngày 19/9/2015 ông Nguyễn Văn M (Bên thuê, Bên B) và Công ty Cổ phần Đại Hoàng Y (Bên cho thuê, Bên A) ký hợp đồng thuê ki ốt dịch vụ số 04 với nội dung:

Bên A đồng ý cho Bên B thuê 01 ki ốt dịch vụ số 04 thuộc quyền quản lý sử dụng của bên A tại địa chỉ: thôn Đồi Nền, xã Đình T, thành phố Bắc G theo Quyết định số 2267/QĐ-UBND ngày 30/12/2008 của UBND tỉnh Bắc G.

Ki ốt số 04 là ngôi nhà 02 tầng xây liền kề với các ki ốt khác có diện tích một sào dài 12m x rộng 4,3 = 51,6m².

Thời gian thuê: Kể từ ngày ký hợp đồng 19/9/2015 đến ngày 26/6/2051 tính tròn là 35 năm 09 tháng.

Giá thuê toàn bộ thời gian thuê trên một ki ốt là 250.000.000 đồng.

Giá thuê 1 tháng/1 ki ốt là 250.000.000đ : 35 năm 09 tháng = 582.750 đồng.

Sau khi ký hợp đồng thì ông M đã thanh toán đầy đủ số tiền 250.000.000 đồng cho Công ty Cổ phần Đại Hoàng Y (viết tắt là Công ty) và Công ty đã bàn giao ki ốt cho ông M sử dụng từ khi ký hợp đồng đến nay.

Nay do Công ty cổ phần Đại Hoàng Y phải thi hành án phát mãi tài sản để trả nợ cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh khu công nghiệp Đình T nên ông Nguyễn Văn M yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt số 04 được ký ngày 19/9/2015 giữa Công ty Cổ phần Đại Hoàng Y và ông Nguyễn Văn M. Yêu cầu Công ty Cổ phần Đại Hoàng Y trả lại cho ông M số tiền thuê còn lại tạm tính từ tháng 03/2021 đến tháng 6/2051 là 30 năm 3 tháng.

Cụ thể:

$(30 \text{ năm } 3 \text{ tháng}) \times (582.750\text{đ}/\text{tháng}) = 211.538.200 \text{ đồng.}$

Đồng thời yêu cầu Công ty bồi thường thiệt hại cho ông M số tiền trên nhân với lãi suất ngân hàng là 0,75%/tháng nhân với thời gian từ khi thuê ki ốt đến tháng 3/2021 nhưng tạm tính là 5 năm 6 tháng.

$211.538.200 \text{ đồng} \times 0.75\% \times 05 \text{ năm } 06 \text{ tháng} = 104.711.400 \text{ đồng.}$

Tổng cộng: $211.538.200 \text{ đồng} + 104.711.400 \text{ đồng} = 316.249.600 \text{ đồng.}$

Ngày 07/4/2021 ông M có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt số 04 được ký ngày 19/9/2015 giữa Công ty Cổ phần Đại Hoàng Y và ông Nguyễn Văn M với lý do yêu cầu này đã được Tòa án giải quyết bằng một bản án có hiệu lực pháp luật đó là Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2020/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc G đã xét xử và quyết định: “*Tuyên bố hợp đồng thuê ki ốt dịch vụ số 04, nhà 02 tầng có diện tích một tầng là 4,3m x 12m = 51,6m² giữa bên cho thuê Công ty cổ phần Đại Hoàng Y với bên thuê ông Nguyễn Văn M ký ngày 19/9/2015 là vô hiệu.*”

Nay ông M chỉ đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Yêu cầu Công ty cổ phần Đại Hoàng Y trả lại cho ông M số tiền thuê còn lại tạm tính từ tháng 03/2021 đến tháng 6/2051 là 30 năm 3 tháng. Cụ thể:

$$(30 \text{ năm } 3 \text{ tháng}) \times (582.750\text{đ}/\text{tháng}) = 211.538.200 \text{ đồng.}$$

Đồng thời yêu cầu Công ty bồi thường thiệt hại cho ông M số tiền trên nhân với lãi suất ngân hàng là 0,75%/tháng nhân với thời gian từ khi thuê ki ốt đến tháng 3/2021 nhưng tạm tính là 5 năm 6 tháng.

$$211.538.200 \text{ đồng} \times 0.75\% \times 5 \text{ năm } 6 \text{ tháng} = 104.711.400 \text{ đồng.}$$

$$\text{Tổng cộng: } 211.538.200 \text{ đồng} + 104.711.400 \text{ đồng} = 316.249.600 \text{ đồng.}$$

Bị đơn là Công ty cổ phần Đại Hoàng Y vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai trình bày:

Ngày 19/9/2015 ông Nguyễn Văn M và Công ty Cổ phần Đại Hoàng Y ký hợp đồng thuê ki ốt với nội dung:

Công ty Cổ phần Đại Hoàng Y cho ông Nguyễn Văn M thuê ki ốt dịch vụ số 04, nhà 02 tầng có diện tích một tầng là 4,3m x 12m = 51,6m².

Thời gian thuê: kể từ ngày ký hợp đồng 06/9/2016 đến ngày 26/6/2051.

Giá thuê toàn bộ thời gian thuê là 250.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng, ông M đã thanh toán đầy đủ số tiền 250.000.000 đồng cho Công ty Cổ phần Đại Hoàng Y và Công ty đã bàn giao nhà thuê cho ông M sử dụng từ khi ký hợp đồng đến nay.

Nay ông Nguyễn Văn M khởi kiện Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là Yêu cầu Công ty Cổ phần Đại Hoàng Y trả lại cho ông M số tiền thuê còn lại tạm tính từ tháng 03/2021 đến tháng 6/2051 là 30 năm 3 tháng.

Cụ thể:

$$(30 \text{ năm } 3 \text{ tháng}) \times (582.750\text{đ}/\text{tháng}) = 211.538.200 \text{ đồng.}$$

Đồng thời yêu cầu Công ty bồi thường thiệt hại cho ông M số tiền trên nhân với lãi suất ngân hàng là 0,75%/tháng nhân với thời gian từ khi thuê ki ốt đến tháng 3/2021 nhưng tạm tính là 5 năm 6 tháng.

$$211.538.200 \text{ đồng} \times 0.75\% \times 05 \text{ năm } 06 \text{ tháng} = 104.711.400 \text{ đồng.}$$

Tổng cộng: 211.538.200 đồng + 104.711.400 đồng = 316.249.600 đồng.

Quan điểm của Công ty là: Công ty cổ phần Đại Hoàng Y gặp khó khăn không còn khả năng trả nợ nên đề nghị cho Công ty trả dần số tiền thuê còn lại sau khi đã trừ đi số tiền tương ứng với thời gian đã thuê. Còn đối với số tiền bồi thường thiệt hại thì Công ty không đồng ý trả.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc G do ông Phạm Nguyễn K là đại diện theo ủy quyền vắng mặt tại phiên tòa nhưng có văn bản trình bày:

Agribank Chi nhánh Khu công nghiệp Đình T Bắc G và Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Tổng hợp Cường D (Nay là Công ty Cổ phần Đại Hoàng Y) ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 02-11/HĐTC ngày 25/11/2010 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 2014.85/HĐTC ngày 29/8/2014. Tài sản thế chấp trong đó có 8 ki ốt gắn liền với diện tích 2.188,1m² đất tại thửa đất (không số), tờ bản đồ (không số), địa chỉ thửa đất: thôn Đồi Nền, xã Đình T, thành phố Bắc G, do UBND tỉnh Bắc G cấp Giấy CNQSDĐ số AP 095017 cấp ngày 27/02/2009.

Căn cứ Bản án số 20/2019/KDTM-ST ngày 11/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc G và đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án. Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc G đã ban hành quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án số 109/QĐ-CCTHADS ngày 12/6/2020 cho thi hành khoản buộc Công ty cổ phần Đại Hoàng Y phải trả cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh khu công nghiệp Đình T Bắc G số tiền 5.306.269.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án.

Do Công ty cổ phần Đại Hoàng Y không tự giác chấp hành nên Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc G đã quyết định cưỡng chế thi hành và hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản với Công ty đấu giá hợp danh Bắc Nam. Sau khi tổ chức bán đấu giá, ngày 04/12/2020 toàn bộ tài sản bán đấu giá đã được bán cho Công ty cổ phần tư và đầu tư xây dựng Đức Giang trong đó có ki ốt số 04.

Do Công ty cổ phần Đại Hoàng Y không chịu bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá nên ngày 10/3/2021, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc G tổ chức cưỡng chế và giao tài sản cho đơn bị trúng đấu giá. Các hộ gia đình cá nhân thuê 8 ki ốt đã bàn giao tài sản 8 ki ốt đã thuê của Công ty cổ phần Đại Hoàng Y theo như yêu cầu của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc G.

Nay do Công ty cổ phần Đại Hoàng Y bị thi hành án phát mại tài sản để trả nợ cho ngân hàng nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt đã ký giữa nguyên đơn với Công ty Cổ phần Đại Hoàng Y và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Quan điểm của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc G là đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi của người thuê ki ốt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc G phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và trình bày quan điểm giải quyết đối với vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và thực hiện đúng các quy định của bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Nguyên đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Bị đơn thực hiện chưa đúng các quy định tại Điều 70, Điều 72 và Điều 78 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Thời hạn giải quyết vụ án đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M đối với Bị đơn Công ty Cổ phần Đại Hoàng Y về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Buộc Công ty phải trả lại cho ông Nguyễn Văn M số tiền thuê còn lại tính từ ngày 11/3/2021 đến ngày 26/6/2051.

Buộc Công ty phải bồi thường thiệt hại trên số tiền phải trả lại nhân với thời gian đã thuê (từ ngày ký hợp đồng 19/9/2015 đến ngày phải bàn giao cho cơ quan thi hành án là ngày 10/3/2021) nhân với lãi suất do Ngân hàng nhà nước quy định tại thời điểm trả nợ là 0,75%/tháng, 9%/năm.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt dịch vụ số 04, nhà 02 tầng có diện tích một tầng là 4,3m x 12m = 51,6m² giữa bên cho thuê Công ty cổ phần Đại Hoàng Y với bên thuê ông Nguyễn Văn M ký ngày 19/9/2015.

3. Về án phí và chi phí tố tụng: Công ty cổ phần Đại Hoàng Y phải chịu án phí và chi phí tố tụng do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Nguyên đơn, Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn xin xử vắng mặt nên Tòa án quyết định xét xử vắng mặt các đương sự theo như quy định tại **Điều 227; khoản 1 Điều 228 và Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự.**

[1.2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Quan hệ tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn M với Công ty cổ phần Đại Hoàng Y là tranh chấp yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bị đơn có địa chỉ tại: thôn Đồi Nền, xã Dĩnh T, thành phố Bắc G, tỉnh Bắc G. Do vậy, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bắc G theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về thời hiệu khởi kiện về hợp đồng: Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu

cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Do vậy, tranh chấp này vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

[2]. Về nội dung:

Ngày 19/9/2015 ông Nguyễn Văn M và Công ty Cổ phần Đại Hoàng Y ký hợp đồng thuê ki ốt dịch vụ số 04, nhà 02 tầng có diện tích một tầng là $4,3\text{m} \times 12\text{m} = 51,6\text{m}^2$.

Thời gian thuê: kể từ ngày ký hợp đồng 19/9/2015 đến ngày 26/6/2051.

Ngày 10/3/2021, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc G tổ chức cưỡng chế và giao tài sản cho đơn bị trúng đấu giá, trong đó có ki ốt số 04.

Theo đơn khởi kiện thì ông Nguyễn Văn M khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt số 04 được ký ngày 19/9/2015 giữa Công ty Cổ phần Đại Hoàng Y và ông Nguyễn Văn M. Yêu cầu Công ty Cổ phần Đại Hoàng Y trả lại cho ông M số tiền thuê còn lại tạm tính từ tháng 03/2021 đến tháng 6/2051 là 30 năm 3 tháng.

Cụ thể:

$(30 \text{ năm } 3 \text{ tháng}) \times (582.750\text{đ}/\text{tháng}) = 211.538.200 \text{ đồng.}$

Đồng thời yêu cầu Công ty bồi thường thiệt hại cho ông M số tiền trên nhân với lãi suất ngân hàng là 0,75%/tháng nhân với thời gian từ khi thuê ki ốt đến tháng 3/2021 nhưng tạm tính là 5 năm 6 tháng.

$211.538.200 \text{ đồng} \times 0.75\% \times 05 \text{ năm } 06 \text{ tháng} = 104.711.400 \text{ đồng.}$

Tổng cộng: $211.538.200 \text{ đồng} + 104.711.400 \text{ đồng} = 316.249.600 \text{ đồng.}$

Ngày 07/4/2021 ông M có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt số 04 được ký ngày 19/9/2015 giữa Công ty Cổ phần Đại Hoàng Y và ông Nguyễn Văn M với lý do yêu cầu này đã được Tòa án giải quyết bằng một bản án có hiệu lực pháp luật đó là Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2020/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc G. Đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Yêu cầu Công ty Cổ phần Đại Hoàng Y trả lại cho ông M số tiền thuê còn lại tạm tính từ tháng 03/2021 đến tháng 6/2051 là 30 năm 3 tháng.

Cụ thể:

$(30 \text{ năm } 3 \text{ tháng}) \times (582.750\text{đ}/\text{tháng}) = 211.538.200 \text{ đồng.}$

Đồng thời yêu cầu Công ty bồi thường thiệt hại cho ông M số tiền trên nhân với lãi suất ngân hàng là 0,75%/tháng nhân với thời gian từ khi thuê ki ốt đến tháng 3/2021 nhưng tạm tính là 5 năm 6 tháng.

$211.538.200 \text{ đồng} \times 0.75\% \times 05 \text{ năm } 06 \text{ tháng} = 104.711.400 \text{ đồng.}$

Tổng cộng: $211.538.200 \text{ đồng} + 104.711.400 \text{ đồng} = 316.249.600 \text{ đồng.}$

Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 04/7/2020 ông Nguyễn Văn M có đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê ki ốt dịch vụ số 04, nhà 02 tầng có diện tích một tầng là $4,3m \times 12m = 51,6m^2$ giữa bên cho thuê Công ty cổ phần Đại Hoàng Y với bên thuê ông Nguyễn Văn M ký ngày 19/9/2015 có hiệu lực pháp luật. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê ki ốt dịch vụ số 04, nhà 02 tầng có diện tích một tầng là $4,3m \times 12m = 51,6m^2$ giữa bên cho thuê Công ty cổ phần Đại Hoàng Y với bên thuê ông Nguyễn Văn M ký ngày 19/9/2015 là vô hiệu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2020/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc G đã xét xử và quyết định:

Chấp nhận yêu cầu phản tố của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Tuyên bố hợp đồng thuê ki ốt dịch vụ số 04, nhà 02 tầng có diện tích một tầng là $4,3m \times 12m = 51,6m^2$ giữa bên cho thuê Công ty cổ phần Đại Hoàng Y với bên thuê ông Nguyễn Văn M ký ngày 19/9/2015 là vô hiệu.

Án đã có hiệu lực pháp luật.

Trong vụ án này các bên đương sự không ai yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nên ông M có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Lỗi dẫn tới hợp đồng bị vô hiệu là do: Ngày 29/8/2014 Công ty Cổ phần Đại Hoàng Y thế chấp tài sản cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh khu công nghiệp Đình T theo Hợp đồng thế chấp số: 2014.85/HĐTC. Tài sản thế chấp trong đó có $1.563m^2$ nhà thương mại dịch vụ, dãy ki ốt thuộc Giấy CNQSD đất số AE 868 727 do UBND tỉnh Bắc G cấp ngày 26/6/2006.

Sau khi thế chấp tài sản vay vốn ngân hàng, ngày 19/9/2015 Công ty cổ phần đại Hoàng Y cho ông Nguyễn Văn M thuê ki ốt dịch vụ số 04.

Việc Công ty cổ phần Đại Hoàng Y cho thuê tài sản đang thế chấp nhưng không thông báo cho bên thuê tài sản ông Nguyễn Văn M biết về việc tài sản cho thuê đang được thế chấp tại Ngân hàng cũng như không được sự đồng ý bằng văn bản của Ngân hàng theo như quy định tại Điều 3 Hợp đồng thế chấp số: 2014.85/HĐTC ngày 29/8/2014 quy định quyền của bên B (Công ty Cổ phần Đại Hoàng Y): “Được cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp nếu được Bên A (Agribank Chi nhánh Khu công nghiệp Đình T Bắc G) chấp thuận bằng văn bản nhưng phải thông báo cho bên thuê, bên mượn tài sản biết về việc tài sản cho thuê, cho mượn đang được thế chấp, đồng thời phải thỏa thuận trong Hợp đồng cho thuê, cho mượn: “Nếu tài sản cho thuê, cho mượn bị xử lý để thu hồi nợ, bên thuê, bên mượn có trách nhiệm giao tài sản cho bên A và hợp đồng cho thuê, cho mượn sẽ chấm dứt (Kể cả trường hợp hợp đồng thuê tài sản chưa hết hiệu lực”.

Do vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M về việc yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Buộc Công ty Cổ phần Đại Hoàng Y trả lại cho ông M số tiền thuê còn lại tính từ ngày

11/3/2021 đến ngày 26/6/2051 và bồi thường thiệt hại trên số tiền phải trả lại nhân với thời gian đã thuê (từ ngày ký hợp đồng 19/9/2015 đến ngày phải bàn giao cho cơ quan thi hành án là ngày 10/3/2021) nhân với lãi suất do Ngân hàng nhà nước quy định tại thời điểm trả nợ là 0,75%/tháng, 9%/năm. Cụ thể như sau:

Thời gian thuê: Kể từ ngày ký hợp đồng 19/9/2015 đến ngày 26/6/2051 làm tròn là 35 năm 9 tháng.

Giá thuê 1 tháng/1 ki-ốt là 250.000.000đ : 35 năm 9 tháng = 582.750đồng.

Thời gian đã thuê từ ngày 19/9/2015 đến 10/3/2021 tính tròn là 5 năm 6 tháng 22 ngày.

Thời gian thuê còn lại của hợp đồng từ ngày 11/3/2021 đến 26/6/2051 là 30 năm 3 tháng 15 ngày.

Số tiền thuê còn lại Công ty phải trả lại cho ông M là:

$(30 \text{ năm } 3 \text{ tháng } 15 \text{ ngày}) \times (582.750\text{đ}/\text{tháng}) = 211.829.625 \text{ đồng.}$

Số tiền bồi thường thiệt hại phải trả lại cho ông M là:

$211.829.625\text{đ} \times (9\%/ \text{năm}, 0.75\%/ \text{tháng}, 0,025\%/ \text{ngày}) \times (05 \text{ năm } 06 \text{ tháng } 22 \text{ ngày}) = 106.020.727 \text{ đồng.}$

Tổng cộng: 211.829.625 đồng + 106.020.727 đồng = 317.850.350 đồng (*Ba trăm mười bảy triệu tám trăm năm mươi nghìn ba trăm năm mươi đồng*).

[3]. Về chi phí thẩm định tài sản quyết toán hết 3.000.000 đồng ông M đã tạm ứng số tiền này. Do yêu cầu khởi kiện của ông M được chấp nhận nên Công ty cổ phần Đại Hoàng Y phải chịu số tiền này. Ông M được nhận lại số tiền này khi Công ty cổ phần Đại Hoàng Y nộp.

[4]. *Về án phí*: Công ty cổ phần Đại Hoàng Y phải chịu án phí do yêu cầu khởi kiện của ông M được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 227; Điều 228; Điều 238; Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Căn cứ Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 419, Điều 472, khoản 1 Điều 478 Bộ Luật dân sự năm 2015.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M đối với Bị đơn Công ty Cổ phần Đại Hoàng Y về việc yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Buộc Công ty Cổ phần Đại Hoàng Y phải trả cho ông Nguyễn Văn M số tiền tổng cộng là 317.850.350 đồng (*Ba trăm mười bảy triệu tám trăm năm mươi nghìn*

ba trăm năm mươi đồng). Trong đó: Tiền thuê ki ốt còn lại là 211.829.625 đồng; tiền bồi thường thiệt hại là 106.020.727 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất là 10%/năm.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt dịch vụ số 04, nhà 02 tầng có diện tích một tầng là 4,3m x 12m = 51,6m² giữa bên cho thuê Công ty cổ phần Đại Hoàng Y với bên thuê ông Nguyễn Văn M ký ngày 19/9/2015.

3. Về chi phí thẩm định tại chỗ tài sản: Buộc Công ty cổ phần Đại Hoàng Y phải chịu 3.000.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ. Ông Nguyễn Văn M được nhận lại 3.000.000 đồng khi Công ty cổ phần Đại Hoàng Y nộp.

4. Về án phí: Công ty cổ phần Đại Hoàng Y phải chịu 15.892.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt tại phiên Tòa có quyền kháng cáo từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- TAND T. Bắc G;
- VKSND tỉnh Bắc G;
- VKS TP Bắc G,
- CCTHA dân sự TP.
- Các đương sự,
- Lưu HS, VP.

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Trường

