TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **143**/2023/KDTM-PT
Ngày: 06-7-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và tranh chấp bồi thường thiệt hại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Long Châu

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Nhung

Bà Nguyễn Thị Ngọc Trí

- ***Thư ký phiên tòa****:* Bà Đồng Thị Kim Thoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai****:* Bà Trần Thị Loan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 7 năm 2023, tại Hội trường 3 - Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 94/2023/TLPT-DS ngày 23/02/2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và tranh chấp bồi thường thiệt hại*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 01/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 135/2023/QĐ-PT ngày 25/4/2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 314/2023/QĐ-PT ngày 23/5/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 366/2023/QĐ-PT ngày 20/6/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần sản xuất thương mại nhựa T (gọi tắt là Công ty T).

Trụ sở: đường Đ, phường H, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật*:* Ông Đặng Sĩ A - Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc.

2. Bị đơn: Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ H (gọi tắt là Công ty H).

Trụ sở: Đường Q, phường M, quận N, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Nguyệt H, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Đường S, khu phố N, phường B, Quận H, thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 01/01/2023).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Q (gọi tắt là Công ty Khu công nghiệp Q).

Trụ sở: Khu Công nghiệp Q, xã L, huyện Q, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Nguyễn Hồng K, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Xã L, huyện Q, tỉnh Đồng Nai. (Văn bản ủy quyền ngày 17/01/2021).

Người kháng cáo: Công ty Cổ phần sản xuất thương mại nhựa T.

(Ông A - đại diện Công ty T, bà H - đại diện Công ty H có mặt, đại diện Công ty KCN Q vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn Công ty T do ông Đặng Sĩ A và anh Nguyễn Hữu Ng đại diện trình bày:

Để thực hiện dự án sản xuất bao bì, ngày 25/9/2017 Công ty T đã ký hợp đồng số 01/2017/HĐ với Khu công nghiệp Q để thuê lại của Khu công nghiệp diện tích đất 11.195m^2 thuộc thửa số 281 (số mới 345), tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại xã L.

Sau khi ký hợp đồng, Công ty T đã tiến hành xây dựng nền, móng, tráng sân, tường rào, xây dựng văn phòng, nhà vệ sinh, hệ thống xử lý nước thải, khí thải, hệ thống điện, nước trên phần nhà xưởng thứ 1 diện tích xây dựng là 1.260m^2 (Ngày 27/02/2018 tiến hành ký hợp đồng xử lý nước thải với Khu công nghiệp theo hợp đồng số 2702/HĐ-XLNT/KCNĐQ; ngày 22/3/2018 ký hợp đồng thi công xây dựng công trình số 68/HĐXD/2017 với Công ty tư vấn thiết kế xây dựng B).

Biết Công ty H có năng lực về xây dựng và cho thuê nhà xưởng nên Công ty T có gặp và bàn bạc với Công ty H để hợp tác khai thác dự án này. Nội dung bàn bạc: Công ty T nhường Công ty H đứng tên thuê lô đất 11.195m^2 của Khu công nghiệp và xây dựng nhà xưởng; sau đó, Công ty T sẽ làm hợp đồng thuê nhà xưởng của Công ty H với giá ưu đãi và hai bên cùng thực hiện dự án nêu trên. Theo đó, Công ty T đã chấm dứt hợp đồng thuê đất với Khu công nghiệp bằng biên bản thanh lý số 02/2017/HĐ ngày 30/10/2017.

Ngày 10/4/2018, diễn ra cuộc họp 03 bên là Công ty T, Công ty H và Khu công nghiệp Q, nội dung cuộc họp:

- Ghi nhận việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Công ty T và Khu công nghiệp.

- Khu công nghiệp ký hợp đồng cho thuê lại đất số 05/2018/HĐ ngày 17/4/2018 với Công ty H và đã làm xong thủ tục đất đai, xây dựng, đầu tư.

- Công ty H sẽ cho Công ty T ký hợp đồng cho thuê nhà xưởng và xác định quyền, nghĩa vụ các bên đối với các cơ quan theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/6/2018, Công ty T ký Bản thỏa thuận thực hiện công việc số 02/2018/BBTT-QH/VT với Công ty H về việc cam kết hỗ trợ nhập khẩu nhựa phế liệu làm nguyên liệu sản xuất 20.000 tấn/năm. Đến ngày 12/6/2018 Công ty T thuê lại 02 nhà xưởng của Công ty H theo Hợp đồng thuê xưởng và mặt bằng số 01/2018/TMB-QH/VT với tổng diện tích là 4.368m², giá thuê là 200.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 10 năm.

Theo Điều 3 của Hợp đồng thuê số 01/2018/TMB- QH/VT thì tiền thuê nhà xưởng sẽ được Công ty H thu sau 03 tháng kể từ ngày nhận cọc (ngay khi Công ty H bàn giao xưởng thuê cho Công ty T); khoản 4.1 Điều 4 Hợp đồng còn quy định: "Kể từ ngày nhận tiền cọc, Công ty H tiến hành xây dựng các hạng mục công trình còn lại như nhà xưởng (bao gồm các hạng mục xây dựng xưởng, hệ thống PCCC… để bàn giao mặt bằng cho Công ty T trong thời gian 03 tháng". Trên thực tế, Công ty H đã không thực hiện đúng các điều khoản này mà sau đó lại đòi tiền thuê nhà xưởng 100.000.000 đồng nên Công ty T không đồng ý trả.

Trong quá trình chờ Công ty H bàn giao nhà xưởng thì Công ty T vẫn tiến hành thủ tục xin giấy phép nhập khẩu nhựa; đã được các cơ quan chức năng phê duyệt và được Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp giấy phép nhập khẩu nhựa số 85/GXN-BTNMT ngày 28/6/2019.

Sau khi có giấy phép, lẽ ra Công ty T đã được cấp xác nhận đánh giá hoàn thành dự án nhưng phía Công ty H không hoàn thiện các công trình dở dang như Công ty T đã cam kết với các cơ quan chức năng.

Ngày 02/8/2019, Công ty H đã gửi thông báo số 19032/2019/TB-QH thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2018/TMB-QHVT với lý do: Công ty T không thực hiện đúng nội dung hợp đồng thuê nhà xưởng số 01 và thỏa thuận tại biên bản họp ngày 10/4/2018. Công ty T chưa có văn bản trả lời chính thức cho Công ty H về việc không thực hiện theo thỏa thuận số 02/2018/BBTT-QH/VT.

- Tại đơn khởi kiện ngày 26/12/2019, Công ty T yêu cầu:

Buộc Công ty H phải thực hiện hợp đồng thuê xưởng và mặt bằng số 01/2018/TMB-QH/VT ký ngày 12/6/2018, phải tiến hành các công đoạn hoàn tất các hạng mục công trình chưa hoàn chỉnh của hai mặt bằng nhà xưởng số 1 và nhà xưởng số 2 trong thời gian ngắn nhất để khắc phục thiệt hại cho Công ty T.

- Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/5/2020, Công ty T yêu cầu:

Nếu Công ty H không thực hiện đúng hợp đồng đã ký, Công ty T đề nghị Tòa án hủy hợp đồng thuê số 01/2018/TMB-QH/VT ngày 12/6/2018 và lỗi 100% thuộc về Công ty H.

Hủy thỏa thuận (biên bản họp) ngày 10/4/2018.

Phục nguyên lại ban đầu là Công ty H chuyển trả lại quyền sử dụng lô đất và các tài sản mà Công ty T đã xây dựng trên lô đất này cho Công ty T.

- Tại đơn khởi kiện bổ sung nộp ngày 16/6/2020, Công ty T yêu cầu:

Buộc Công ty H phải trả lại (bàn giao lại) cho nguyên đơn xưởng số 1 có diện tích 1.260m^2 và xưởng số 2 có diện tích 3.108m^2.

Buộc Công ty H bồi thường số tiền 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) cho nguyên đơn vì:

Công ty H không bàn giao nhà xưởng số 2 diện tích 3.108m^2 cho nguyên đơn dẫn đến nguyên đơn không đủ diện tích nhà xưởng để yêu cầu Bộ Tài nguyên và Môi trường chấp thuận đủ điều kiện bảo vệ môi trường theo dự án của nguyên đơn đã lập. Điều này dẫn đến thiệt hại số tiền 02 tỷ đồng của nguyên đơn.

Sau khi được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt tại văn bản số 85/GXN-BTNMT ngày 28/6/2019 cho Công ty T thì Công ty H lại đơn phương chấm dứt hợp đồng; điều này dẫn đến thiệt hại số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) do ngưng trệ sản xuất.

- Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/01/2021, Công ty T yêu cầu:

Hủy hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2018-TMB-QH/VT ngày 12/6/2018 giữa Công ty T với Công ty H.

Yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất số 05/2018/HĐ ngày 17/4/2018 giữa Công ty H với Khu công nghiệp (sau này được thay thế bằng Hợp đồng số 01/HĐTLĐ/2019 ngày 12/7/2019).

- Theo các bản tường trình, các lời khai và tại biên bản hòa giải, bị đơn Công ty H do bà Lê Thị Nguyệt H làm đại diện trình bày:

Ngày 01/6/2018, Công ty H có ký Bản thỏa thuận thực hiện công việc số 02/2018/BBTT-QH/VT với nội dung Công ty T hỗ trợ Công ty H trong việc nhập khẩu nhựa phế liệu làm nguyên liệu sản xuất, công xuất 20.000 tấn/năm được tính trên giấy phép nhập khẩu phế liệu của Công ty T. Bù lại, Công ty T được Công ty H tính giá ưu đãi cho thuê nhà xưởng tại Khu công nghiệp Q. Theo cam kết chung của Bản thỏa thuận: "Vì lý do nào đó mà Công ty T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng như số lượng đã cam kết thì Công ty H có quyền đơn phương thanh lý hợp đồng thuê xưởng tại Khu công nghiệp Q, tỉnh Đồng Nai mà không phải bồi thường một khoản chi phí nào cho Công ty T".

Ngày 12/06/2018, Công ty H cho Công ty T thuê xưởng và mặt bằng theo hợp đồng số 01/2018/TMB-QH/VT ngày 12/6/2018. Sau thời gian không thu phí thuê nhà xưởng, dù đã bàn giao nhà xưởng số 1 nhằm hỗ trợ, chia sẻ với Công ty T trong quá trình xin giấy phép nhập khẩu phế liệu. Nhưng đến khi có giấy phép nhập khẩu số 85/GXN-BTNMT ngày 28/6/2019 thì Công ty T không tổ chức

nhập khẩu phế liệu để đi vào sản xuất, thực hiện nghĩa vụ theo Bản thỏa thuận thực hiện công việc số 02/2018/BBTT-QH/VT là đã vi phạm cam kết.

Sau khi được thông báo của Công ty H, Công ty T trả lời bằng Văn bản số 038/CVPĐ-NVT ngày 14/08/2019, nội dung chỉ đồng ý thanh toán tiền thuê xưởng số 1 là 57.600.000 đồng/tháng. Tuy nhiên, Công ty T vẫn không thanh toán số tiền này cho công ty H nên Công ty H đơn phương chấm dứt hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 4 và Điều 5 của Hợp đồng thuê xưởng và mặt bằng số 01/2018/TMB-QH/VT ngày 12/06/2018. Công ty H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện này của Công ty T.

Về yêu cầu đòi bồi thường 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) của nguyên đơn, Công ty H không đồng ý vì đã giao nhà xưởng số 1 cho Công ty T là phù hợp với diện tích mà Công ty T đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp phép nhập khẩu, nên Công ty T không ảnh hưởng gì. Mặt khác, phần yêu cầu của Công ty T về số tiền thiệt hại sau khi có giấy phép là thiệt hại giả định, không có chứng cứ nên đề nghị Tòa án không chấp nhận.

Đối với việc Công ty H thuê đất của Khu công nghiệp theo Hợp đồng số 05/2018/HĐ ngày 17/04/2018 (được thay thế bằng Hợp đồng số 01/2019/HĐTLĐ ngày 12/7/2019) được ký kết giữa công ty H và Khu công nghiệp trong việc thuê lại quyền sử dụng đất trả tiền hằng năm là sự tự nguyện xác lập quyền và nghĩa vụ giữa Công ty H và Khu công nghiệp; Công ty T không phải là một bên của hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất nêu trên và hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất nêu trên không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T. Việc Công ty T yêu cầu hủy hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất giữa Công ty H và Khu công nghiệp là không thuộc thẩm quyền, không liên quan về trách nhiệm, quyền lợi với nhau và hoàn toàn không có căn cứ pháp lý.

Công ty H đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty T về việc yêu cầu bồi thường hợp đồng số 01/2018/TMB-QH/VT ngày 12/06/2018 và hủy hợp đồng cho thuê lại đất số 01/2019/HĐTLĐ ngày 12/7/2019 giữa Công ty H và Công ty Khu công nghiệp Q, đồng thời Công ty H không đồng ý bồi thường bất cứ khoản tiền nào theo yêu cầu của Công ty T.

- Trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Khu công nghiệp Q trình bày:

Khu công nghiệp có ký Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số 05/2018/HĐ ngày 17/4/2018 với Công ty H và đã được thay thế bằng Hợp đồng số 01/2019/HĐTLĐ ngày 12/7/2019. Công ty H thuê đất là sự thật, đã thanh toán tiền bồi thường giải tỏa và san lấp mặt bằng cho Khu công nghiệp và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 410264. Đây là hợp đồng hai bên, không liên quan đến Công ty T nên Khu công nghiệp không đồng ý việc Công ty T đòi hủy hợp đồng thuê đất giữa Công ty H với Khu Công nghiệp Q.

Tranh chấp hợp đồng số 01/2018/TMB-QH/VT ngày 12/06/2018 giữa Công ty T với Công ty H là tranh chấp thuê tài sản trên đất. Việc tranh chấp không làm ảnh hưởng đến đất mà Ủy ban nhân dân tỉnh đã giao cho Khu công nghiệp quản lý nên Khu công nghiệp không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 01/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán căn cứ khoản 2 Điều 25; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 481, 577, 585 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Công ty Cổ phần sản xuất thương mại nhựa T với bị đơn Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ H: Hủy hợp đồng thuê nhà xưởng và mặt bằng số 01/2018/TMB-QH/VT ngày 12/6/2018 giữa 02 Công ty.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần sản xuất thương mại nhựa T về việc hủy hợp đồng thuê lại đất số 01/HĐTLĐ/2019 ngày 12/7/2019 giữa Công ty cổ phần Khu công nghiệp Q và Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ H.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần sản xuất thương mại nhựa T về việc yêu cầu bị đơn Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ H bồi thường thiệt hại 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng).

3. Về chi phí tố tụng 12.591.000 đồng: Buộc Công ty Cổ phần sản xuất thương mại nhựa T phải chịu (ghi nhận nguyên đơn đã nộp xong).

4. Về án phí: Buộc Công ty Cổ phần sản xuất thương mại nhựa T nộp 600.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch. Nguyên đơn đã nộp 600.000 đồng (theo biên lai số 0005265 ngày 07/7/2020 và biên lai số 0005692 ngày 26/01/2021), được đối trừ.

Buộc Công ty Cổ phần sản xuất thương mại nhựa T nộp 112.000.000 đồng (một trăm mười hai triệu đồng) án phí dân sự có giá ngạch. Nguyên đơn đã nộp 56.000.000 đồng (theo biên lai số 0005225 ngày 25/6/2020), được đối trừ nên còn phải nộp 56.000.000 đồng (Năm mươi sáu triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/8/2022 (Tòa án nhận đơn ngày 05/8/2022), Công ty Cổ phần sản xuất thương mại nhựa T kháng cáo đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, các đương sự

tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất giải quyết vụ án: Kháng cáo của Công ty Cổ phần sản xuất thương mại nhựa T trong thời hạn luật định, nên được chấp nhận.

Về quan hệ pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, thụ lý giải quyết án dân sự là không đúng, Công ty T và Công ty H là 02 pháp nhân, Công ty H cho Công ty T thuê nhà xưởng với giá ưu đãi với điều kiện Công ty T hỗ trợ Công ty H nhập khẩu nhựa phế liệu làm nguyên liệu sản xuất, 02 Công ty đều nhằm mục đích lợi nhuận, nên thụ lý vụ án kinh doanh thương mại.

Xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng, mặt bằng" và "Tranh chấp bồi thường thiệt hại" theo khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền: Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự để thụ lý và áp dụng Luật thương mại để giải quyết vụ án;

Về án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Đặng Sỹ A người đại diện theo pháp luật của Công ty T thay đổi yêu cầu kháng cáo đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà xưởng và mặt bằng số 01, yêu cầu này là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, do đó không có căn cứ xem xét kháng cáo.

Về lỗi dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng thuê nhà xưởng và mặt bằng số 01/2018/TMB-QH/VT ngày 12/6/2018, Công ty T có trách nhiệm hỗ trợ Công ty H nhập khẩu nhựa phế liệu làm nguyên liệu sản xuất 20.000 tấn/năm trên giấy phép được nhập khẩu nhựa phế liệu của Công ty T. Công ty T được tính giá thuê nhà xưởng tại Khu công nghiệp Q với mức giá ưu đãi.

Trong hợp đồng số 01/2018 thể hiện Công ty H cho Công ty T thuê nhà xưởng và mặt bằng tổng diện tích 11.196m^2, gồm xưởng 1 và xưởng 2, thực tế khi ký hợp đồng chưa có nhà xưởng số 1 và số 2. Hợp đồng xác định tiền thuê, nhận cọc, Công ty H xây dựng nhà xưởng bàn giao nhà xưởng số 1 cho Công ty T. Công ty T cho rằng lỗi của Công ty H không bàn giao nhà xưởng số 2, Công ty H cho rằng do Công ty T đã được cấp giấy Đánh giá tác động môi trường nên Công ty không được cấp giấy đánh giá tác động môi trường trên cùng diện tích đất nữa do đó không được cấp giấy phép xây dựng đối với xưởng số 2. Ngoài ra khi có giấy phép nhập khẩu số 85/GXN-BTNMT ngày 28/6/2019 thì Công ty T không tổ chức nhập khẩu phế liệu để đi vào sản xuất, thực hiện nghĩa vụ theo Bản thỏa thuận thực hiện công việc số 02/2018/BBTT-QH/VT là đã vi phạm cam kết.

Lỗi không thực hiện được hợp đồng số 01/2018 là lỗi của cả hai bên, bởi lẽ khi ký kết hợp đồng các bên thỏa thuận không rõ ràng; Công ty T đã được cấp

giấy đánh giá tác động môi trường nên Công ty H không được cấp giấy phép và tiến hành xây dựng nhà xưởng số 2. Khi có giấy phép nhập khẩu số 85/GXN-BTNMT ngày 28/6/2019 thì Công ty T không tổ chức nhập khẩu phế liệu để đi vào sản xuất, thực hiện nghĩa vụ theo Bản thỏa thuận thực hiện công việc số 02/2018/BBTT-QH/VT là đã vi phạm cam kết.

Công ty H yêu cầu Công ty T thanh toán tiền thuê nhưng trước đó 2 bên không thỏa thuận việc trong trường hợp không có xưởng 2 thì tiền thuê sẽ là bao nhiêu, các bên không phối hợp trên cơ sở cùng ngồi lại thương lượng giải quyết dẫn tới việc hợp đồng không được thực hiện. Do các bên đều có lỗi, do đó có thiệt hại thì các bên phải tự chịu trách nhiệm, nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại 04 tỷ đồng của Công ty T.

Đối với yêu cầu của Công ty T về hủy Hợp đồng thuê lại đất số 01/HĐTLĐ/2019 ngày 12/7/2019 giữa Công ty cổ phần Khu công nghiệp Q và Công ty H, sau khi Công ty T ký hợp đồng thuê đất với Khu công nghiệp và đã thanh lý hợp đồng số 01/2017/HĐ ngày 30/10/2017. Việc ký kết hợp đồng số 01/HĐTLĐ/2019 là sự tự nguyện ký kết giữa Khu công nghiệp Q và Công ty H, không còn liên quan tới Công ty T, hợp đồng không vi phạm pháp luật, không ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty T. Trên thực tế Công ty H đóng đầy đủ tiền thuê đất và các khoản chi phí khác cho Khu công nghiệp Q, Công ty H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 172539 ngày 02/5/2018, nên không có căn cứ để hủy hợp đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm về áp dụng pháp luật và về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

[1] Về tố tụng: Công ty Cổ phần sản xuất thương mại nhựa T kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự: Cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật, nguyên đơn, bị đơn đúng quy định.

[2] Về thẩm quyền: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tài liệu chứng cứ tại hồ sơ thể hiện cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án dân sự là không chính xác, việc tranh chấp phát sinh giữa hai pháp nhân Công ty T và Công ty H trong hoạt động kinh doanh, thương mại có mục đích lợi nhuận, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 phải thụ lý, giải quyết vụ án kinh doanh, thương mại.

[3] Về nội dung: Công ty T khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng thuê nhà xưởng và mặt bằng số 01/2018/TMB-QH/VT ngày 12/6/2018 giữa Công ty T với Công ty H; Yêu cầu Công ty H bồi thường thiệt hại số tiền 4.000.000.000 đồng; Hủy Hợp đồng thuê lại đất trong Khu công nghiệp số 01/HĐTLĐ/2019 ngày 12/7/2019 giữa Công ty cổ phần Khu công nghiệp Q và Công ty H.

Công ty H trình bày trước khi ký Hợp đồng số 01/2018/TMB-QH/VT ngày 12/6/2018, Công ty H với Công ty T đã ký Bản thỏa thuận thực hiện công việc số 02/2018/BBTT-QH/VT ngày 01/6/2018. Tại Điều 1 của biên bản thỏa thuận thì toàn bộ những cam kết mà Công ty T hứa thực hiện trách nhiệm với Công ty H, Công ty T không làm được thì đương nhiên Công ty H có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng mà không bồi thường.

Đối với yêu cầu đòi bồi thường số tiền 4.000.000.000 đồng của Công ty T, Công ty H đã giao nhà xưởng số 1 diện tích 1.260m^2; diện tích này chính là diện tích mà Công ty T đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp phép hoạt động nên không có thiệt hại 2.000.000.000 đồng, số tiền thiệt hại 2.000.000.000 đồng sau khi có giấy phép chỉ là thiệt hại giả định, không có chứng cứ.

Công ty T yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất giữa Công ty H và Công ty Khu công nghiệp Q là không có cơ sở vì trước đó vào ngày 25/7/2017 Công ty T và Khu công nghiệp đã thanh lý hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất ngày 30/10/2017, Công ty T không còn liên quan đến đất. Ngày 10/4/2018, 03 Công ty T, H, Khu công nghiệp Q đã ký biên bản họp thống nhất thanh lý và Công ty H ký hợp đồng thuê lại đất từ Khu công nghiệp, đóng đầy đủ tiền thuê đất và các khoản chi phí khác cho Khu công nghiệp Q từ đó đến nay.

[4] Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng thuê nhà xưởng và mặt bằng số 01/2018/TMB-QH/VT ngày 12/6/2018 giữa Công ty T với Công ty H, cấp sơ thẩm đã ghi nhận sự thỏa thuận giữa Công ty T và Công ty H.

Đối với hậu quả của Hợp đồng thuê nhà xưởng và mặt bằng số 01/2018/TMB-QH/VT ngày 12/6/2018, trước khi ký hợp đồng Công ty H và Công ty T đã ký kết Bản thỏa thuận thực hiện công việc số 02/2018/BBTT-QH/VT ngày 01/6/2018. Tại Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà xưởng và mặt bằng số 01/2018/TMB-QH/VT ngày 12/6/2018, đã quy định "Số tiền cọc trên sẽ được trừ khi hợp đồng kết thúc và bên B không còn nợ các khoản chi phí liên quan đến mặt bằng thuê của bên A"; Công ty T đã giao cho Công ty H số tiền cọc 600.000.000 đồng, được cả hai bên thừa nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đòi lại tiền cọc số tiền 600.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 600.000.000 đồng, tổng cộng 1.200.000.000 đồng đối với Công ty H. Yêu cầu của nguyên đơn là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, sau đó nguyên đơn rút lại yêu cầu, cấp sơ thẩm đã ghi nhận và không xem xét giải quyết.

[4.1] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng số tiền 4.000.000.000 đồng của Công ty T, trong đó thiệt hại số tiền 2.000.000.000 đồng do Công ty H chậm trễ trong việc tiến hành xây dựng nhà xưởng số 2 diện tích

3.108m² nên không đủ diện tích nhà xưởng để yêu cầu Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp giấy xác nhận đủ điều kiện để nhập khẩu phế liệu làm nguyên liệu sản xuất với số lượng nhập khẩu là 50.000 tấn/năm theo dự án của Công ty T.

Công ty T đã được cấp giấy Đánh giá tác động môi trường (ĐTM) và theo quy định pháp luật thì trên cùng một vị trí đất chỉ cấp một Đánh giá tác động môi trường. Công ty T sử dụng Đánh giá tác động môi trường và chứng từ về phần nhà xưởng diện tích 1.260m^2 để làm thủ tục xin cấp giấy phép nhập khẩu. Trên thực tế, Công ty T đã được Bộ Tài Nguyên và Môi trường cấp giấy xác nhận đủ điều kiện bảo vệ môi trường trong nhập khẩu phế liệu làm nguyên liệu sản xuất số 85/GXN-BTNMT ngày 28/6/2019 mà không nhắc đến diện tích đất, nhà kho nào khác lớn hơn nên đây không phải là lý do chậm cấp phép.

Đối với thiệt hại theo trình bày của nguyên đơn số tiền 2.000.000.000 đồng do Công ty H đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2018/TMB-QH/VT ngày 12/6/2018, dẫn đến Công ty T không đi vào hoạt động sản xuất từ thời gian đó cho đến nay.

Trên cùng một vị trí đất, Đánh giá tác động môi trường đã được cấp cho Công ty T nên các cơ quan chức năng không cấp Đánh giá tác động môi trường cho Công ty H và Công ty H cũng không được cấp phép để xây dựng nhà xưởng số 2 mà mọi hoạt động đều phải dựa vào Công ty T. Điều này cũng lý giải lý do tại sao Khu công nghiệp đã thanh lý Hợp đồng thuê đất từ ngày 30/10/2017 với Công ty T, nhưng sau đó Công ty T vẫn được ký kết hợp đồng thi công nhà xưởng với Công ty B ngày 22/12/2017; được cho phép triển khai xây dựng nhà văn phòng và nhà xưởng tại Khu công nghiệp Q trong thời gian lập hồ sơ xin giấy phép xây dựng (theo Công văn số 02/HCNĐQ ngày 19/01/2018 của khu công nghiệp; được khu công nghiệp ký hợp đồng xử lý nước thải ngày 27/02/2018, được cấp phép về Phòng cháy chữa cháy).

Nguyên đơn cũng đã tính ra được giá trị thực đã thuê 57.600.000 đồng/tháng nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho Công ty H. Theo Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2018/TMB-QH/VT ngày 12/6/2018 và theo Điều 2 của biên bản thỏa thuận ngày 01/6/2018 thì Công ty H có quyền đơn phương thanh lý hợp đồng mà không phải bồi thường một khoản chi phí nào cho Công ty T, nên Công ty H chấm dứt hợp đồng với Công ty T cũng không phát sinh trách nhiệm phải bồi thường.

[4.2] Đối với yêu cầu của Công ty T hủy Hợp đồng thuê lại đất số 01/HĐTLĐ/2019 ngày 12/7/2019 giữa Công ty cổ phần Khu công nghiệp Q và Công ty H không có cơ sở vì trước đó vào ngày 25/7/2017 Công ty T và Khu công nghiệp đã thanh lý hợp đồng, không còn liên quan hợp đồng về đất với Công ty T. Hợp đồng số 01/HĐTLĐ/2019 ngày 12/7/2019 giữa Khu công nghiệp và Công ty H được xác lập là tự nguyện, không vi phạm pháp luật, không vi phạm quyền lợi của Công ty T. Công ty H đã đóng đầy đủ tiền thuê đất và các khoản chi phí khác cho khu công nghiệp và Công ty H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/5/2018.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện và cũng không còn tài liệu, chứng cứ chứng minh, không có cơ sở xem xét, nên sửa án sơ thẩm về áp dụng pháp luật và án phí.

[5] Về chi phí tố tụng: Công ty T phải chịu chi phí thẩm định giá 11.000.000 đồng, chi phí đo đất 1.591.171 đồng, tổng cộng là 12.591.171 đồng (làm tròn 12.591.000 đồng).

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

[7] Về án phí: Kháng cáo của Công ty T không được chấp nhận, nên phải chịu án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần sản xuất thương mại nhựa T, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 01/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán về áp dụng pháp luật và án phí.

Áp dụng các Điều 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 481, 577 và Điều 585 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 302, Điều 303, Điều 308, Điều 317, Điều 319 Luật thương mại 2005; Điều 56, Điều 59 Luật đất đai 2013; 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: Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn Công ty Cổ phần sản xuất thương mại nhựa T với bị đơn Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ H: Hủy hợp đồng thuê nhà xưởng và mặt bằng số 01/2018/TMB-QH/VT ngày 12/6/2018 giữa hai Công ty.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần sản xuất thương mại nhựa T về việc hủy Hợp đồng thuê lại đất số 01/HĐTLĐ/2019 ngày 12/7/2019 giữa Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Q và Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ H.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần sản xuất thương mại nhựa T về việc yêu cầu bị đơn Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ H bồi thường thiệt hại 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng).

Về chi phí tố tụng: Công ty Cổ phần sản xuất thương mại nhựa T phải chịu 12.591.000 đồng (mười hai triệu năm trăm chín mươi mốt nghìn đồng). Công ty T đã nộp xong.

Về án phí: Công ty Cổ phần sản xuất thương mại nhựa T phải chịu 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm không có giá ngạch. Số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) Công ty T nộp tại biên

lai số 0005265 ngày 07/7/2020 và biên lai số 0005692 ngày 26/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Q được tính trừ án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm không có giá ngạch Công ty phải chịu. Công ty T còn phải nộp số tiền 2.400.000 đồng (hai triệu bốn trăm nghìn đồng).

Công ty Cổ phần sản xuất thương mại nhựa T phải chịu 112.000.000 đồng (một trăm mười hai triệu đồng) án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm có giá ngạch. Số tiền 56.000.000 đồng (năm mươi sáu triệu đồng) Công ty T đã nộp tại biên lai số 0005225 ngày 25/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Q được tính trừ án phí kinh doanh, thương mại có giá ngạch Công ty phải chịu. Công ty T còn phải nộp số tiền 56.000.000 đồng (năm mươi sáu triệu đồng).

Công ty Cổ phần sản xuất thương mại nhựa T phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm. Số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) Công ty T đã nộp tại biên lai số 0003730 ngày 29/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Q được tính trừ án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm Công ty T phải chịu. Công ty T còn phải nộp số tiền 1.700.000 đồng (một triệu bảy trăm nghìn đồng).

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Định Quán ;
- VKSND huyện Định Quán;
- Chi cục THADS huyện Q;
- Đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Long Châu