

Bản án số: 04/2024/KDTM-PT

Ngày: 28-3-2024

V/v tranh chấp đơn phương chấm dứt  
thực hiện hợp đồng thuê tài sản và  
tranh chấp bồi thường thiệt hại về tài  
sản.

**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 Phạm Phong Lan

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Minh Tuấn

Ông Nguyễn Lê Phương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Hà Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

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

Ngày 26 và 28 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh, thương mại phúc thẩm thụ lý số 09/2023/TLPT-KDTM ngày 01 tháng 11 năm 2023, về việc “*Tranh chấp đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê tài sản và tranh chấp bồi thường thiệt hại về tài sản*”. Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2023/KDTM-ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 03/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 04/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Công ty TNHH DE HEUS.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông GABOR FLUIT, chức vụ: Tổng Giám đốc. Địa chỉ: Lô A4, khu công nghiệp Hòa Phú, ấp Phước Hòa, xã Hòa Phú, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phạm Bá Cường, sinh năm 1973 (Văn bản ủy quyền ngày 17/02/2019 và ngày 17/5/2021). Nơi cư trú: Tầng 6, Tòa nhà số 21, đường Hoàng Diệu, phường 13, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Bị đơn:** Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Thị Mai, sinh năm 1959, chức vụ: Giám đốc. Địa chỉ: Số 04, đường CMT8, khu phố 8, thị trấn Võ Xu, huyện

Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị Hiệp Hòa, sinh năm 1965. Nơi cư trú: Số 53/17, đường Võ Hữu, khu phố 2, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 10/5/2021).

*Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc.

Tại phiên tòa có mặt ông Phạm Bá Cường và bà Nguyễn Thị Hiệp Hòa.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

*\* Nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn De Heus trình bày:*

Giữa Công ty TNHH De Heus (sau đây gọi tắt là Công ty De Heus) và Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc (sau đây gọi tắt là Công ty Hồng Thiên Phúc) có hợp tác kinh doanh, cụ thể hai bên có ký kết 02 hợp đồng gồm:

- Hợp đồng mua bán hàng hóa số 201604171/HĐMBHH-2016 ngày 23/12/2015.
- Hợp đồng mua bán heo giống số 201604170/HĐMBHG-2016 ngày 01/8/2016.

Đến ngày 09/10/2017, hai bên đã tiến hành thanh lý hai hợp đồng này, tính đến thời điểm thanh lý hai hợp đồng này thì phía Công ty Hồng Thiên Phúc còn nợ lại Công ty De Heus tổng số tiền là 56.403.929.841 đồng (*Năm mươi sáu tỷ bốn trăm linh ba triệu chín trăm hai mươi chín nghìn tám trăm bốn mươi một đồng*). Do Công ty Hồng Thiên Phúc còn nợ lại không có khả năng thanh toán, vì thế Công ty De Heus phải mua lại toàn bộ số heo trong trại của Công ty Hồng Thiên Phúc với số tiền là 20.562.000.000 đồng (*Hai mươi tỷ năm trăm sáu mươi hai triệu đồng*). Ngoài ra, Công ty De Heus còn phải hỗ trợ thiệt hại cho Công ty Hồng Thiên Phúc trong quá trình chăn nuôi đàn heo thịt với số tiền là 18.000.000.000 đồng (*Mười tám tỷ đồng*). Như vậy, hai bên đã chốt số nợ còn lại mà Công ty Hồng Thiên Phúc còn phải thanh toán cho Công ty De Heus số tiền là 17.841.929.841 đồng (*Mười bảy tỷ tám trăm bốn mươi một triệu chín trăm hai mươi chín nghìn tám trăm bốn mươi một đồng*).

Do phía Công ty Hồng Thiên Phúc không có khả năng thanh toán nên Công ty De Heus buộc phải ký kết hợp đồng thuê trại của Công ty Hồng Thiên Phúc để tiếp tục chăn nuôi số heo đã mua và cần trừ dần số công nợ còn lại trong thời gian thuê trại. Hai bên đã ký hợp đồng thuê trại chăn nuôi số 02/HĐTTCN-2017 ngày 15/9/2017. Việc lùi thời gian thuê trong hợp đồng thuê trại chăn nuôi cho trùng khớp với thời gian mà Công ty De Heus đã mua số heo và trực tiếp quản lý trại để nuôi heo đã nhận là vào ngày 14/9/2017 đến ngày 14/4/2021 là 43 tháng; giá thuê là 520.000.000 đồng/tháng (trong đó 420.000.000 đồng được cần trừ vào số công nợ còn lại là 17.841.929.841 đồng nêu trên, còn 100.000.000 đồng thì Công ty De Heus sẽ trả cho Công ty Hồng Thiên Phúc).

Sau khi ký hợp đồng thuê trại thì đến ngày 10/11/2017 Công ty Hồng Thiên Phúc bị lập biên bản vi phạm do không tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường. Ngay sau đó, vào ngày 26/12/2017 phía Công ty De Heus đã có văn bản thông báo cho Công ty Hồng Thiên Phúc đã vi phạm hợp đồng (*vi phạm tại mục 2.1. Điều 2 của hợp đồng thuê trại chăn nuôi số 02/HĐTTCN-2017: Trại chăn nuôi là trại hiện hữu, đã có đầy đủ các trang thiết bị theo mô tả tại Phụ lục 1 của Hợp đồng này và đảm bảo cho việc chăn nuôi phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam. Đã được bên thuê trại khảo sát, đồng ý theo hiện trạng đang sử dụng chăn nuôi bình thường. Các bên đồng ý rằng, các yêu cầu về kỹ thuật, qui cách, các thiết kế chi tiết hoặc các trang thiết bị có thể được bổ sung, điều chỉnh hoặc sửa đổi tùy theo yêu cầu sử dụng của bên thuê. Bên cho thuê không chịu chi phí cho khoản bổ sung này. Khi hết thời hạn thuê trong hợp đồng này thì bên thuê giao trả trại lại trại cho bên cho thuê theo hiện trạng ban đầu khi thuê*).

*“Mục 2.2. Điều 2 của Hợp đồng: Bên cho thuê, bằng chi phí của mình, thực hiện tất cả các thủ tục cần thiết để được cấp và duy trì đầy đủ hiệu lực của tất cả giấy phép, giấy chứng nhận, sự cho phép, chấp nhận cần thiết cho sử dụng trại chăn nuôi và hoạt động chăn nuôi tại trại chăn nuôi. Bên cho thuê sẽ nhanh chóng làm việc với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan để giải quyết các vấn đề phát sinh được quy định tại Điều này”*.

*“Mục 3.2. Điều 3 của Hợp đồng: Bên cho thuê cam kết Trại chăn nuôi thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên cho thuê và bên cho thuê đã có đầy đủ các giấy phép, giấy chứng nhận, sự cho phép, chấp nhận của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cho bên thuê trại chăn nuôi nhằm sử dụng vào mục đích chăn nuôi heo nái”*.

Ngoài ra trong thông báo trên, còn đề nghị Công ty Hồng Thiên Phúc khắc phục, nhưng phía Công ty Hồng Thiên phúc vẫn không thực hiện. Ngày 09/02/2018, Công ty De Heus đã mời Công ty Hồng Thiên Phúc bàn bạc thì tại cuộc họp phía Công ty Hồng Thiên Phúc đã thừa nhận một loạt các vi phạm. Sau khi bị lập biên bản vi phạm lần này thì phía Công ty Hồng Thiên Phúc có đề nghị Công ty De Heus hỗ trợ kinh phí để xử lý các hạng mục theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nhưng do việc buộc phải lấy heo và thuê trại để cản trở nợ đã gây thiệt hại rất lớn cho phía Công ty De Heus. Vì thế vào ngày 03/4/2018, Công ty De Heus đã có văn bản gửi phía Công ty Hồng Thiên Phúc thông báo về việc không có khả năng tài chính để hỗ trợ theo các yêu cầu đề nghị hỗ trợ của Công ty Hồng Thiên Phúc. Do không thực hiện các vi phạm về môi trường nên vào ngày 07/6/2018, Chủ tịch UBND tỉnh Bình Thuận đã ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1426/QĐ-XPVPHC. Theo đó trong quyết định có nội dung hình thức xử phạt chính: Xử phạt Công ty Hồng Thiên Phúc số tiền là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng); hình thức phạt bổ sung là đình chỉ hoạt động của trang Trại chăn nuôi heo-cá Bình Thuận 03 tháng, kể từ ngày quyết định xử phạt có hiệu lực để khắc phục vi phạm và các biện pháp khắc phục hậu quả.

Do Công ty Hồng Thiên Phúc vi phạm nghiêm trọng về pháp luật bảo vệ môi trường và các thỏa thuận mà giữa hai bên đã ký kết trong hợp đồng nên vào ngày 17/7/2018, Công ty De Heus đã có văn bản gửi cho Công ty Hồng Thiên Phúc thông báo về việc sẽ buộc phải chấm dứt hợp đồng thuê trại vào ngày 01/01/2019. Tính đến ngày 01/01/2019 thì thời gian thuê trại của Công ty De Heus là 15 tháng 15 ngày và phía Công ty Hồng Thiên Phúc đã khấu trừ bớt công nợ cho Công ty De Heus với số tiền là 6.510.000.000 đồng (Sáu tỷ năm trăm mười triệu đồng). Như vậy, Công ty Hồng Thiên Phúc còn nợ lại của Công ty De Heus số tiền là: 17.841.929.841 đồng - 6.510.000.000 đồng = 11.331.929.841 đồng (*Mười một tỷ ba trăm ba mươi một triệu chín trăm hai mươi chín nghìn tám trăm bốn mươi một đồng*).

Người đại diện cho nguyên đơn Công ty De Heus, ông Phạm Bá Cường yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng thuê trại chăn nuôi số 02/HĐTTCN-2017 ngày 15/9/2017 sẽ bị chấm dứt và hết hiệu lực pháp lý kể từ ngày 01/01/2019.

- Buộc Công ty Hồng Thiên Phúc phải thanh toán cho Công ty De Heus số tiền 11.331.929.841 đồng (*Mười một tỷ ba trăm ba mươi một triệu chín trăm hai mươi chín nghìn tám trăm bốn mươi một đồng*).

- Buộc Công ty Hồng Thiên Phúc phải trả tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 02/01/2019 cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm, theo mức lãi suất là 10%/năm của số tiền 11.331.929.841 đồng (*Mười một tỷ ba trăm ba mươi một triệu chín trăm hai mươi chín nghìn tám trăm bốn mươi một đồng*) và phải tiếp tục trả lãi cho đến khi trả xong tiền nợ gốc.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn không đồng ý, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

\* *Bị đơn Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc (do bà Nguyễn Thị Hiệp Hòa đại diện theo ủy quyền) trình bày:*

Do không có khả năng trả nợ nên Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc đã bán heo và cho Công ty TNHH De Heus thuê trại theo hợp đồng thuê trại chăn nuôi số 02/HĐTTCN-2017 ngày 15/9/2017 để trừ nợ. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Hồng Thiên Phúc đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ cam kết, cụ thể:

- Đã bàn giao đàn heo cho Công ty De Heus đúng đủ số lượng, chất lượng theo yêu cầu tại biên bản giao nhận ngày 14/9 và ngày 15/9/2017.

- Đã bàn giao trại chăn nuôi với đầy đủ trang thiết bị như hợp đồng cho Công ty De Heus cùng ngày 10/10/2017.

Ngược lại, Công ty De Heus đã vi phạm thỏa thuận ký kết ngày 09/10/2017 và hợp đồng thuê trại chăn nuôi số 02/HĐTTCN-2017 ngày 15/9/2017 như sau:

- Từ tháng 01/2019, Công ty De Heus đã dừng chuyển khoản số tiền 100.000.000 đồng/tháng cho Công ty Hồng Thiên Phúc. Tổng số tiền thuê trại

mà Công ty De Heus chưa chuyển trả cho Công ty Hồng Thiên Phúc là 2.800.000.000 đồng (*Hai tỷ tám trăm triệu đồng*), tính từ tháng 01/2019 đến tháng 04/2021.

- Ngày 14/4/2021 là ngày hết hạn hợp đồng thuê trại chăn nuôi, nhưng Công ty De Heus chưa giao trả trại chăn nuôi và tài sản đi kèm cho Công ty Hồng Thiên Phúc, xâm phạm quyền sở hữu tài sản của Công ty Hồng Thiên Phúc.

- Trong thời gian thuê trại chăn nuôi, Công ty De Heus đã gây thiệt hại tài sản của Công ty Hồng Thiên Phúc nhưng chưa bồi thường. Tại biên bản hòa giải ngày 15/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, Công ty De Heus đã thừa nhận chi phí để sửa chữa, khắc phục thiệt hại về tài sản là 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*).

Công ty De Heus cho rằng Công ty Hồng Thiên Phúc đã vi phạm nghiêm trọng của hợp đồng và đã đơn phương chấm dứt hợp đồng là không đúng bởi:

Việc vi phạm môi trường không phải là vi phạm nghiêm trọng của hợp đồng mà là chỉ vi phạm nghĩa vụ phụ trong hợp đồng, là vi phạm về hành chính có thể khắc phục được, thực tế đã khắc phục nên không thể coi là vi phạm nghiêm trọng, bởi vì mục đích của hợp đồng về cơ bản không bị ảnh hưởng.

Theo quy định của Bộ luật dân sự thì vi phạm nghiêm trọng là việc không thực hiện đúng nghĩa vụ của một bên đến mức làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng. Thực tế cơ sở chăn nuôi của Công ty Hồng Thiên Phúc vẫn đảm bảo điều kiện hoạt động bình thường, chưa hề bị rút giấy phép, chưa bị cấm hoạt động chăn nuôi hay bị đình chỉ vĩnh viễn.

Xét về lỗi vi phạm về môi trường thì Công ty De Heus là tổ chức vi phạm chứ không phải Công ty Hồng Thiên Phúc vi phạm, bởi những lý do:

Công ty De Heus thuê trại chăn nuôi từ ngày 14/9/2017, theo đó căn cứ vào mục 7.3 Điều 7 của hợp đồng số 02 quy định: *“Bên thuê phải tiếp tục thay bên cho thuê làm tốt việc xử lý môi trường theo đúng quy định của pháp luật. Mọi hậu quả xảy ra trong thời gian thuê thì bên thuê tự chịu trách nhiệm với cơ quan có thẩm quyền về yếu tố môi trường”*.

Hợp đồng này là do Công ty Hồng Thiên Phúc soạn thảo nên phải được giải thích theo hướng có lợi cho bên không soạn thảo theo quy định tại khoản 6 Điều 404 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Như quy định tại mục 7.3 Điều 7 của hợp đồng số 02: *“Bên thuê phải tiếp tục thay bên cho thuê làm tốt việc xử lý môi trường”*. Điều này được hiểu là các hạng mục công trình xử lý môi trường còn đang dang dở, thì Công ty De Heus phải có nghĩa vụ thay mặt Công ty Hồng Thiên Phúc tiếp tục làm nghĩa vụ xử lý môi trường.

Việc Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Thuận lập biên bản vi phạm môi trường ngày 10/11/2017 là trong thời gian Công ty De Heus đang quản lý và sử dụng. Vì vậy, chiếu theo điều khoản trên *“Mọi hậu quả xảy ra*

trong thời gian thuê thì bên thuê tự chịu trách nhiệm với cơ quan có thẩm quyền về yếu tố môi trường”. Do đó, Công ty De Heus phải chịu trách nhiệm chứ không phải Công ty Hồng Thiên Phúc phải chịu trách nhiệm. Công ty De Heus lấy lý do chấm dứt hợp đồng theo điểm b mục 12.2. Điều 12 của hợp đồng số 02: “Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

a. Thời hạn thuê đã hết sau 43 tháng được tính từ ngày 14/9/2017 đến ngày 14/4/2021.

b. Không thể tiếp tục sử dụng Trại chăn nuôi để nuôi heo nái bởi một quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền với điều kiện trong phạm vi cam kết của bên cho thuê theo nội dung biên bản thanh lý hợp đồng và hợp đồng thuê trại này.”

Dựa vào quy định này thì phía Công ty De Heus đơn phương chấm dứt hợp đồng là không có căn cứ bởi lẽ:

Trước và trong thời điểm Công ty De Heus chấm dứt hợp đồng, chưa có một quyết định nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có chế tài đình chỉ hoạt động trại chăn nuôi làm cho Công ty De Heus không thể tiếp tục sử dụng trại chăn nuôi để nuôi heo nái.

Để có cơ sở vững chắc cho việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thì tại biên bản kiểm tra ngày 17/10/2018 của Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Thuận thì phía Công ty De Heus có kiến nghị là “đình chỉ hoạt động của trang trại, để làm cơ sở để Công ty chấm dứt hợp đồng thuê trại với Công ty Hồng Thiên Phúc”.

Từ những căn cứ trên, đủ cơ sở để chứng minh, kết luận rằng Công ty De Heus đơn phương chấm dứt hợp đồng là không có căn cứ. Vì vậy, Công ty Hồng Thiên Phúc không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Do Công ty De Heus đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật nên Công ty Hồng Thiên Phúc đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết những vấn đề sau:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê trại chăn nuôi số 02/HĐTTCN-2017 ngày 15/9/2017 là không có căn cứ.

\* Về yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Tuyên bố Hợp đồng thuê trại chăn nuôi số 02/HĐTTCN-2017 ngày 15/9/2017 và biên bản thanh lý hợp đồng ngày 09/10/2017 giữa Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc và Công ty TNHH De Heus có hiệu lực từ ngày 14/9/2017 và chấm dứt từ ngày hết hạn hợp đồng 14/4/2021.

+ Buộc Công ty TNHH De Heus giao trả cho Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc trại chăn nuôi và các trang thiết bị nêu tại hợp đồng thuê trại chăn nuôi số 02/HĐTTCN-2017 ngày 15/9/2017 và biên bản bàn giao tài sản ngày 10/10/2017.

+ Buộc Công ty TNHH De Heus phải thanh toán cho Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc tiền thuê trại chăn nuôi từ tháng 01/2019 đến ngày 14/4/2021 là 27 tháng 13 ngày x 100.000.000 đồng/tháng; tương đương số tiền 2.743.300.000 đồng (*Hai tỷ bảy trăm bốn mươi ba triệu ba trăm nghìn đồng*).

+ Hợp đồng thuê trại đã hết hạn từ ngày 14/4/2021, nhưng cho đến nay Công ty De Heus vẫn chưa bàn giao tài sản thuê cho Công ty Hồng Thiên Phúc. Công ty Hồng Thiên Phúc yêu cầu Công ty De Heus phải trả tiền thuê trong thời gian chậm trả từ ngày 15/4/2021 tạm tính đến ngày 15/8/2023 là 28 tháng x 520.000.000 đồng = 14.560.000.000 đồng (*Mười bốn tỷ năm trăm sáu mươi triệu đồng*). Và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả, theo mức lãi suất 10%/năm, kể từ ngày vi phạm nghĩa vụ cho đến khi thi hành xong.

+ Buộc Công ty TNHH De Heus phải bồi thường cho Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc giá trị hao mòn tài sản trong 02 năm 02 tháng từ ngày 14/4/2021 đến ngày Thẩm định giá theo Chứng thư Thẩm định giá số 145/2023/CT-BTA ngày 20/6/2023 của hai trại chăn nuôi heo (Trại 1 và trại 6), với tổng số tiền là 4.198.157.000 đồng (*Bốn tỷ một trăm chín mươi tám triệu một trăm năm mươi bảy nghìn đồng*).

+ Bồi thường khoản tiền mất thu nhập từ trang trại do chưa thể sử dụng được ngay khi bàn giao với mức thiệt hại bằng giá thuê 520.000.000 đồng x 02 tháng = 1.040.000.000 đồng (*Một tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng*).

+ Bồi thường số tiền 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*) mà Công ty Hồng Thiên Phúc đã nộp phạt theo quyết định số 1426/QĐ-XPVPHC ngày 07/6/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Thuận.

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh, thu thập được các tài liệu, chứng cứ:*

- Tại công văn số 1303/STNMT-CCBVMT ngày 25/3/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận có nội dung như sau:

Ngày 07/6/2018, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1426/QĐ-XPVPHC xử phạt vi phạm hành chính Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc (Chủ trang trại) với số tiền 300.000.000 đồng do đã có hành vi vi phạm không có Giấy xác nhận hoàn thành công trình bảo vệ môi trường phục vụ giai đoạn vận hành toàn bộ dự án trang trại chăn nuôi heo – cá Bình Thuận tại thị trấn Võ Xu, huyện Đức Linh, kèm theo hình thức phạt bổ sung là đình chỉ hoạt động của trang trại chăn nuôi heo – cá Bình Thuận 03 tháng kể từ ngày Quyết định xử phạt có hiệu lực thi hành.

Sau khi bị xử phạt vi phạm hành chính, Sở Tài nguyên và Môi trường có Thông báo số 540/TB-STNMT ngày 22/6/2018 yêu cầu Công ty chấp hành nộp tiền phạt, đình chỉ hoạt động và thực hiện các biện pháp khắc phục hậu quả theo Quyết định số 1426/QĐ-XPVPHC ngày 07/6/2018 của UBND tỉnh và có Công văn 3273/STNMT-CCBVMT ngày 19/7/2018 đôn đốc Công ty chấp hành nghiêm Quyết định xử phạt vi phạm hành chính.

Ngày 17/7/2018, đơn vị thuê trại (Công ty TNHH De Heus) có Công văn gửi Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc về việc sẽ chấm dứt hợp đồng thuê trại từ ngày 01/01/2019 do Chủ trang trại đã vi phạm các quy định về bảo vệ môi trường, không khắc phục các tồn tại về môi trường theo yêu cầu của các cơ quan chức năng (đính kèm). Đồng thời, từ tháng 7/2018, Công ty TNHH De Heus cũng đã thực hiện giảm dần số lượng heo nuôi từ 2.400 con heo nái đẻ xuống còn 700 con heo nái đẻ.

Qua theo dõi, sau khi hết thời hạn đình chỉ hoạt động theo Quyết định xử phạt số 1426/QĐ-XPVPHC ngày 07/6/2018 của UBND tỉnh, chủ trang trại vẫn không chấp hành nộp tiền phạt, thực hiện các biện pháp khắc phục hậu quả và tạm dừng hoạt động của trang trại để khắc phục vi phạm theo yêu cầu của UBND tỉnh và Sở Tài nguyên và Môi trường. Ngày 17/10/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan, chính quyền địa phương cùng với Công ty TNHH De Heus (đơn vị thuê trại), Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc (có mời nhưng vắng mặt) kiểm tra tiến độ khắc phục ô nhiễm và việc chấp hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc; ghi nhận số lượng đàn heo đang nuôi, xác minh số tài khoản ngân hàng làm cơ sở tiến hành các biện pháp cưỡng chế thi hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại Nghị định số 166/2013/NĐ-CP ngày 12/11/2013 của Chính phủ, quy định về cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính. Qua kiểm tra, Chủ trang trại vẫn chưa hoàn thiện các công trình xử lý nước thải, Công ty TNHH De Heus đang di dời toàn bộ đàn heo đến cuối năm 2018 và sẽ không tiếp tục thuê trại.

Đến tháng 12/2018, Chủ trang trại đã chấp hành nộp đủ tiền phạt vi phạm hành chính, đơn vị thuê trại đã di dời đàn heo và chấm dứt hoạt động chăn nuôi tại trang trại.

Quá trình hoạt động, ý thức chấp hành các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường của Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc là chưa nghiêm, liên tục kéo dài thời gian xây dựng hoàn thiện hệ thống xử lý nước thải tập trung dẫn đến chưa được cấp Giấy xác nhận hoàn thành các công trình bảo vệ môi trường phục vụ giai đoạn vận hành của dự án theo quy định.

Theo đó, ngày 24/5/2019, UBND tỉnh có Công văn số 1819/UBND-KT thống nhất ngừng hoạt động dự án trang trại chăn nuôi heo-cá tại thị trấn Võ Xu, huyện Đức Linh của Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 47 Luật Đầu tư năm 2014 trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày ban hành Công văn này. Đồng thời, qua theo dõi đến nay, Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc không tái đàn để chăn nuôi và đang có đơn kiến nghị các cơ quan chức năng xin chuyển đổi thành dự án du lịch.

- Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/01/2022 có trong hồ sơ vụ án, thể hiện: Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ đối với 02 trại Đức Linh 1 và Đức Linh 6: Các tài sản không có tại trại là: 18 mô tơ giàn lạnh; 30 mô tơ quạt hút; 05 cánh quạt; 02 máy giặt; 02 bơm hỏa tiễn; 04 mô tơ hai ngựa, ba ngựa; 01 mô tơ sục khí; 05 máy bơm chìm; 34 camera.



Sau khi kiểm tra tại kho chính hiện có các tài sản sau: 44 mô tơ quạt hút; 21 mô tơ giàn lạnh + bơm nước; 03 mô tơ bơm chìm; 03 mô tơ hỏa tiễn; 34 camera; 02 máy giặt; 02 máy nén.

Toàn bộ hệ thống điện của 02 phân trại hiện tại không hoạt động.

- Theo Chứng thư Thẩm định giá số 145/2023/CT-BTA ngày 20/6/2023, giữa Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc và Công ty TNHH Thẩm định giá và đo đạc địa chính BTA Việt Nam mà Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc cung cấp cho Tòa án, xác định giá trị hao mòn tài sản của 02 trại chăn nuôi (Trại 1 và Trại 6) tính từ ngày 14/4/2021 đến tháng 6/2023 là 4.198.157.000 đồng (Bốn tỷ một trăm chín mươi tám triệu một trăm năm mươi bảy nghìn đồng).

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/KDTM-ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh đã quyết định:*

Căn cứ: Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 56, Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 165 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 357, Điều 422, Điều 428, 472, 473, 474, 476, 477, 478, 479, 480, 481 và Điều 482 của Bộ luật dân sự; Điều 306 của Luật Thương mại năm 2005; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008; 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; Điều 11 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố Hợp đồng thuê trại chăn nuôi số 02/HĐTTCN-2017 ngày 15/9/2017 hết hiệu lực kể từ ngày 01/01/2019.

- Buộc Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TNHH De Heus số tiền 16.635.903.000 đồng (*Mười sáu tỷ sáu trăm ba mươi lăm triệu chín trăm linh ba nghìn đồng*). Trong đó, tiền nợ gốc là 11.331.929.841 đồng và tiền lãi là 5.303.972.717 đồng.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

2/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19 tháng 9 năm 2023, bị đơn Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng

bản án sơ thẩm quyết định không đúng pháp luật và yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Bị đơn không chấp nhận chấm dứt hợp đồng trước hạn của Công ty De Heus do trái luật, vì Công ty Hồng Thiên Phúc đã thông báo tình trạng pháp lý công tác bảo vệ môi trường của trại heo khi cho thuê và Công ty De Heus chấp nhận tiếp tục thay Công ty Hồng Thiên Phúc thực hiện công tác này; Quyết định xử phạt vi phạm hành chính 1426 không tác động, ảnh hưởng xấu đến hoạt động thuê trại, chăn nuôi của Công ty De Heus; vi phạm do chưa hoàn thành báo cáo kết quả thực hiện các công trình bảo vệ môi trường không phải là yếu tố để chấm dứt, đình chỉ hoạt động vĩnh viễn trại chăn nuôi; Công ty De Heus đã cam kết trong thời gian 43 tháng thuê trại, Công ty De Heus dù có sử dụng trại hay không sử dụng trại chăn nuôi hoặc bỏ nửa chừng cũng xem như bên Công ty De Heus công nhận số tiền nợ còn lại của Công ty Hồng Thiên Phúc đã được thanh toán xong; xin rút mục 3 trong nội dung kháng cáo đối với số tiền 1.550.000.000 đồng.

Về yêu cầu phản tố: Vẫn giữ nguyên như sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm không buộc Công ty De Heus phải giao trả tài sản thuê là không đúng pháp luật; trong thông báo chấm dứt hợp đồng không đề cập đến việc giao trả tài sản thuê cho Công ty Hồng Thiên Phúc; đã nhiều lần yêu cầu Công ty De Heus phải giao tài sản thuê nhưng không thực hiện mà vẫn đang quản lý và sử dụng tài sản thuê gây thiệt hại cho Công ty Hồng Thiên Phúc nên yêu cầu Công ty De Heus phải giao trả tài sản thuê theo Điều 271 Luật Thương mại và Điều 482 Bộ luật dân sự; phải trả tiền thuê trong thời gian chậm trả với giá 520.000.000 đồng/tháng, tính từ ngày 02/01/2019 cho đến khi bàn giao tài sản thuê theo quy định tại khoản 4 Điều 482 Bộ luật dân sự; hiện nay hệ thống điện, camera, vật tư, công trình xây dựng... tại trại chăn nuôi heo không còn hoạt động, tức đã hư hỏng, một số thiết bị, tài sản khác bị hư hỏng và không có tại trại, nên yêu cầu Công ty De Heus phải bồi thường thiệt hại theo chứng thư thẩm định giá tại trại 1 và trại 6 là 4.198.157.000 đồng theo khoản 1 Điều 479 Bộ luật dân sự. Tại biên bản hòa giải ngày 17/4/2019 Công ty Deheus đã thừa nhận tài sản của Công ty Hồng Thiên Phúc bị thiệt hại như hư hỏng, mất mát phải sửa chữa là 800.000.000 đồng và tại phiên tòa hôm nay đại diện của Công ty De Heus đã thừa nhận việc này.

- Nguyên đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm; về phần kháng cáo của bị đơn đề nghị không chấp nhận vì nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn nhận lại tài sản thuê nhưng bị đơn không nhận; nguyên đơn thông báo chấm dứt hợp đồng kể từ ngày 01/01/2019 thì đồng nghĩa với việc bị đơn phải nhận lại tài sản thuê, mặt khác nguyên đơn đã gọi điện trao đổi nhận trại nhưng bị đơn không nhận nên nguyên đơn phải thuê bảo vệ canh giữ bên ngoài khuôn viên trại heo và do bị đơn không nhận trại nên nguyên đơn mới khởi kiện, trong đơn khởi kiện nguyên đơn cũng yêu cầu bị đơn phải nhận lại trại và trong quá trình giải

quyết vụ án đã nhiều lần nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải nhận lại trại nhưng không nhận, nguyên đơn chỉ chờ vào Tòa án giải quyết; Về trả tiền thuê trại nguyên đơn không đồng ý vì trại nuôi heo đã bị đình chỉ hoạt động do lỗi của bị đơn, nguyên đơn chấm dứt không sử dụng trại từ ngày 01/01/2019 đến nay; về bồi thường thiệt hại tài sản bị mất mát, hư hỏng, sửa chữa trại thì trước đây tại phiên hòa giải nguyên đơn đã đồng ý số tiền 800.000.000 đồng do bị đơn đưa ra và sau khi trừ đi các khoản trong đó có số tiền này thì bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 8.200.000.000 đồng bị đơn đồng ý nhưng sau đó thay đổi ý kiến, nay nguyên đơn không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của bị đơn.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa.

Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật; về yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn cho rằng đã nhiều lần bàn giao tài sản thuê cho bị đơn nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh; ngày nguyên đơn có văn bản bàn giao trại cho bị đơn là ngày 28/02/2022. Do đó, căn cứ vào khoản 4 Điều 482 Bộ luật dân sự buộc nguyên đơn phải trả lại tài sản thuê và trả tiền thuê trong thời gian chậm trả tính từ ngày 02/01/2019 đến ngày 28/02/2022, mỗi tháng là 520.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là gây thiệt hại cho bị đơn; các yêu cầu khác bị đơn không chứng minh được nên không chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:*

[1] Bị đơn Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định của pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Nguyên đơn Công ty TNHH De Heus khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thuê trại chăn nuôi số 02/HĐTTCN-2017 ngày 15/9/2017 bị chấm dứt và hết hiệu lực pháp lý kể từ ngày 01/01/2019. Buộc bị đơn Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc phải trả cho Công ty TNHH De Heus số tiền 11.331.929.841 đồng và trả tiền lãi chậm thanh toán theo mức lãi suất 10%/năm của số tiền 11.331.929.841 đồng, kể từ ngày 01/01/2019. Trong vụ án này, bị đơn Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn Công ty TNHH De Heus phải trả lại tài sản thuê, trả tiền thuê trong thời gian chậm trả tài sản thuê và bồi thường thiệt hại.

Do đó, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên là tranh chấp về đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê tài sản và tranh chấp bồi thường thiệt hại về tài sản, tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh giữa hai pháp nhân và đều có mục đích lợi nhuận theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 269 Luật thương mại; Điều 428 và Điều 472 Bộ luật dân sự.

[3] Về căn cứ và thời điểm đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê trại chăn nuôi của nguyên đơn:

Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc và Công ty TNHH De Heus đều thống nhất thừa nhận hai bên đã tự nguyện ký kết hợp đồng thuê trại chăn nuôi số 02/HĐTTCN-2017 ngày 15/9/2017, có thời hạn thuê 43 tháng (tính từ ngày 14/9/2017 đến 14/4/2021), giá thuê 520.000.000đồng/tháng(trong đó 420.000.000 đồng được căn trừ vào khoản nợ Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc còn nợ Công ty TNHH De Heus là 17.841.929.841 đồng, còn 100.000.000 đồng Công ty TNHH De Heus sẽ trả cho Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc).

Đang trong thời gian thực hiện hợp đồng thuê trại chăn nuôi thì đến ngày 10/11/2017, Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc bị lập biên bản vi phạm do không tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường. Đến ngày 26/12/2017 Công ty TNHH De Heus đã có văn bản thông báo cho Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc đã vi phạm hợp đồng đã ký kết.

Do không thực hiện khắc phục các vi phạm về môi trường nên ngày 07/6/2018, Chủ tịch UBND tỉnh Bình Thuận đã ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1426/QĐ-XPVPHC, đối với Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc, phạt tiền 300.000.000 đồng và đình chỉ hoạt động của trại chăn nuôi 03 tháng, do đã có hành vi vi phạm không có giấy xác nhận hoàn thành công trình bảo vệ môi trường phục vụ giai đoạn vận hành toàn bộ dự án trang trại chăn nuôi heo cá Bình Thuận và tại Công văn số 39/STNMT-CCBVMT ngày 05/01/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cũng khẳng định tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng thuê trại chăn nuôi số 02 ngày 15/9/2017, Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc chưa được cấp giấy xác nhận hoàn thành công trình bảo vệ môi trường phục vụ giai đoạn vận hành của dự án. Do đó, Công ty TNHH De Heus không thể tiếp tục sử dụng trại chăn nuôi để nuôi heo nái nên phải di chuyển đàn heo sang trại nuôi heo mới vào trước ngày 01/01/2019.

Ngày 17/7/2018, Công ty TNHH De Heus có văn bản gửi cho Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê trại chăn nuôi số 02/HĐTTCN-2017 vào ngày 01/01/2019 và Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc đã nhận được thông báo này (bút lục số 16).

Khoản 1, 2, 3 Điều 428 Bộ luật dân sự quy định “*Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định*”; “*Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc chấm dứt hợp đồng...*”; “*Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm*

*bên kia nhận được thông báo chấm dứt”.*

Như vậy, Công ty TNHH De Heus đã thực hiện đúng quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 428 Bộ luật dân sự nêu trên. Và xác định ngày 01/01/2019 là ngày chấm dứt hợp đồng thuê trại chăn nuôi.

Từ những nhận định trên, có cơ sở xác định Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc đã vi phạm hợp đồng, vi phạm các cam kết, thỏa thuận được quy định cụ thể trong hợp đồng thuê trại chăn nuôi, cụ thể như sau: mục 2.2 Điều 2 (*Bên cho thuê, bằng chi phí của mình, thực hiện tất cả các thủ tục cần thiết để được cấp và duy trì đầy đủ hiệu lực của tất cả giấy phép, giấy chứng nhận, sự cho phép, chấp thuận cần thiết cho sử dụng trại chăn nuôi và hoạt động chăn nuôi tại trại chăn nuôi. Bên cho thuê sẽ nhanh chóng làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan để giải quyết các vấn đề phát sinh được qui định tại Điều này*); mục 3.2 Điều 3 (*...bên cho thuê đã có đầy đủ các giấy phép, giấy chứng nhận, sự cho phép, chấp nhận của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cho bên thuê trại chăn nuôi nhằm sử dụng vào mục đích chăn nuôi heo nái*); điểm b mục 10.1 Điều 10 (*Bên cho thuê cam kết thực hiện những điều đã thỏa thuận trong hợp đồng này với bên thuê: Cụ thể trại chăn nuôi đang sử dụng ổn định, hợp pháp, thời gian thuê và phương thức tính tiền thuê*). Và Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc vi phạm khoản 1 Điều 477 Bộ luật dân sự (*bên cho thuê phải bảo đảm tài sản thuê trong tình trạng như đã thỏa thuận, phù hợp với mục đích thuê trong suốt thời gian cho thuê*); khoản 1, 2, 3 Điều 270 Luật Thương mại (*giao hàng hóa cho thuê theo đúng hợp đồng cho thuê với bên thuê; bảo đảm cho bên thuê quyền chiếm hữu và sử dụng hàng hóa cho thuê không bị tranh chấp bởi bên thứ ba liên quan trong thời gian thuê; bảo đảm hàng hóa cho thuê phù hợp với mục đích sử dụng của bên thuê theo thỏa thuận của các bên*) nên Công ty TNHH De Heus có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê trại chăn nuôi với Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc từ ngày 01/01/2019. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH De Heus tuyên bố hợp đồng thuê trại chăn nuôi chấm dứt từ ngày 01/01/2019 là có căn cứ và đúng pháp luật.

[4] Về hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng:

Tại thời điểm ký kết hợp đồng thuê trại chăn nuôi, số tiền 17.841.929.841 đồng (*Mười bảy tỷ, tám trăm bốn mươi một triệu, chín trăm hai mươi chín nghìn tám trăm bốn mươi một đồng*) được coi là tiền mà Công ty TNHH De Heus đã ứng trước để trả tiền thuê cho Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc.

Tính đến ngày 01/01/2019 Công ty TNHH De Heus đã thuê trại chăn nuôi của Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc được 15 tháng 15 ngày (tính từ ngày 14/9/2017 đến ngày 01/01/2019). Giá thuê các bên thỏa thuận 520.000.000 đồng/tháng, sẽ tương ứng với số tiền 8.060.000.000 đồng (520.000.000đ/tháng x 15 tháng x 15 ngày). Công ty TNHH De Heus đã thanh toán tiền mặt chuyển khoản cho Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc 1.550.000.000 đồng và trừ vào công nợ số tiền 6.510.000.000 đồng, số tiền còn lại 11.331.929.841 đồng Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc còn giữ của Công ty TNHH De Heus.

Tại khoản 3 Điều 428 Bộ luật dân sự quy định: “*Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt kể 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 phần nghĩa vụ đã thực hiện*”. Căn cứ vào quy định này thì kể từ ngày 02/01/2019 Công ty TNHH De Heus không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê trại chăn nuôi cho Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc. Do đó số tiền 11.331.929.841 đồng Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc còn giữ của Công ty TNHH De Heus thì phải trả lại cho Công ty TNHH De Heus như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5] Về tiền lãi chậm thanh toán số tiền 11.331.929.841 đồng.

Khoản 1 Điều 280 Bộ luật dân sự quy định “*Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận*”

Điều 352 Bộ luật dân sự quy định “*Khi bên có nghĩa vụ thực hiện không đúng nghĩa vụ của mình thì bên có quyền được yêu cầu bên có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ*”.

Khoản 1 Điều 357 Bộ luật dân sự quy định “*Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả*”.

Các điều luật trên đều quy định phải có thỏa thuận về thời hạn thực hiện nghĩa vụ (tức thời hạn trả tiền) và đã hết thời hạn trả tiền mà bên có nghĩa vụ chưa trả thì bên có nghĩa vụ mới phải trả tiền lãi do chậm trả. Do đó, Công ty TNHH De Heus và Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc không có thỏa thuận về thời hạn, địa điểm, phương thức thanh toán tiền gốc và tiền lãi đối với số tiền 17.841.929.841 đồng trong trường hợp Hợp đồng thuê trại chấm dứt trước thời hạn và Công ty TNHH De Heus chưa bàn giao trả lại tài sản thuê cho Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc nên không có căn cứ để buộc Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc phải trả tiền lãi do chậm thanh toán số tiền 11.331.929.841 đồng cho Công ty TNHH De Heus.

Điều 306 Luật thương mại chỉ quy định bên bị vi phạm hợp đồng có quyền yêu cầu bên vi phạm trả tiền lãi do chậm thanh toán trong hai trường hợp là chậm thanh toán tiền hàng và chậm thanh toán thù lao dịch vụ. Khoản tiền 17.841.929.841 đồng nêu trên xuất phát từ hợp đồng mua bán hàng hóa, tuy nhiên các bên đã có biên bản thanh lý hợp đồng mua bán vào ngày 09/10/2017 và chốt công nợ nên số tiền này không thuộc hai trường hợp điều luật đã quy định nên Công ty TNHH De Heus không có quyền yêu cầu Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc phải trả tiền lãi chậm thanh toán theo Điều 306 Luật thương mại. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 306 Luật thương mại để buộc Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc phải trả cho Công ty TNHH De Heus số tiền lãi 5.303.972.717 đồng của khoản nợ trên là không có căn cứ. Do đó, xét ý kiến của bị đơn không đồng ý trả tiền lãi suất chậm trả cho nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

Xét thấy, hợp đồng thuê trại chăn nuôi chấm dứt từ ngày 01/01/2019 và Công ty TNHH De Heus đã chuyển toàn bộ số heo ra khỏi trại trước ngày 01/01/2019, lẽ ra Công ty TNHH De Heus phải bàn giao trả lại trại chăn nuôi cho Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc vào ngày 02/01/2019 nhưng không thực hiện mà vẫn tiếp tục quản lý làm thiệt hại về tài sản của Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc. Lúc ký hợp đồng thuê hai bên có lập biên bản bàn giao trại nuôi heo nái để vào ngày 10/10/2017, trong đó thể hiện hai bên cùng tiến hành kiểm kê và bàn giao trại thực tế gồm trại Đức Linh 1 và Đức Linh 6 trong đó có chuồng trại và các trang thiết bị, hệ thống điện, hệ thống camera, tiến hành kiểm kê và bàn giao vật tư tại trại 1 và trại 6 và trong trạng thái là hoạt động bình thường. Nhưng đến thời điểm xảy ra tranh chấp Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì toàn bộ hệ thống điện không còn hoạt động, tài sản bị mất mát, hư hỏng. Xác định đây là lỗi của Công ty TNHH De Heus đang trong quá trình quản lý, sử dụng trại. Công ty TNHH De Heus đã vi phạm mục 2.1 Điều 2 của hợp đồng thuê trại chăn nuôi (*Khi hết thời hạn thuê trong hợp đồng này thì bên thuê giao trả lại trại cho bên cho thuê theo hiện trạng ban đầu khi thuê*) và khoản 2 Điều 271 Luật thương mại (*Giữ gìn và bảo quản hàng hóa cho thuê trong thời hạn thuê và trả lại hàng hóa đó cho bên cho thuê khi hết thời hạn*). Đến ngày 28/02/2022 Công ty TNHH De Heus mới có văn bản chính thức đồng ý trả lại tài sản thuê cho Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc khi tài sản thuê không như hiện trạng ban đầu là đã vi phạm hợp đồng. Do đó, cần buộc Công ty TNHH De Heus phải bồi thường thiệt hại cho Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc số tiền 800.000.000 đồng theo như sự thừa nhận

của Công ty TNHH De Heus thể hiện tại biên bản hòa giải ngày 17/4/2019 và tại phiên tòa phúc thẩm Công ty TNHH De Heus cũng thừa nhận hai bên có thỏa thuận trại bị hư hỏng và số tiền sửa chữa hai bên thống nhất là 800.000.000 đồng. Và buộc Công ty TNHH De Heus phải trả trại chăn nuôi heo cho Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc là đúng quy định tại khoản 1 Điều 482 Bộ luật dân sự.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, do đó cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo về phần phản tố của Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc về phần bồi thường thiệt hại theo quy định tại khoản 3 Điều 428 Bộ luật dân sự và Điều 302, Điều 303 Luật Thương mại; các yêu cầu phản tố khác đã được nhận định theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên không có căn cứ để chấp nhận.

[7] Từ nhận định trên, xét thấy quan điểm của Kiểm sát viên đối với số tiền lãi chậm thanh toán trên số tiền 11.331.929.841 đồng và trả tiền thuê trại trong thời gian chậm trả là chưa phù hợp với quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên buộc bị đơn

phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá theo quy định tại Điều 157, Điều 158 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã chi tạm ứng tiền xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*), do đó buộc bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*). Buộc bị đơn phải tự chịu số tiền chi phí thẩm định giá là 55.902.000 đồng (*Năm mươi lăm triệu chín trăm linh hai nghìn đồng*).

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên bị đơn không phải nộp án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[10] Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, như sau:

Nguyên đơn Công ty TNHH De Heus phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận đối với số tiền 5.303.972.717 đồng là 113.303.972 đồng.

Bị đơn Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận đối với số tiền 11.331.929.841 đồng là 119.331.929 đồng và 3.000.000 đồng án phí đối với tranh chấp đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng.

Bị đơn Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận đối với số tiền 21.985.474.000 đồng (22.785.474.000 đồng – 800.000.000 đồng) là 129.985.474 đồng.

Nguyên đơn Công ty TNHH De Heus phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo phần yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận đối với số tiền 800.000.000 đồng là 36.000.000 đồng.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/KDTM-ST ngày 07/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

[2] Căn cứ:

Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự;



Khoản 1 Điều 357, Điều 352, khoản 1 Điều 280, khoản 1 Điều 477, Điều 428 và Điều 472 của Bộ luật dân sự;

Điều 269; khoản 1, 2, 3 Điều 270; khoản 2 Điều 271, Điều 302 và Điều 303 Luật Thương mại;

Điều 26, khoản 2 Điều 29 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.

[3] Tuyên xử:

[3.1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH De Heus. Tuyên bố Hợp đồng thuê trại chăn nuôi số 02/HĐTTCN-2017 ngày 15/9/2017 chấm dứt thực hiện kể từ ngày 01/01/2019.

- Buộc Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TNHH De Heus số tiền **11.331.929.841** đồng (*Mười một tỷ, ba trăm ba mươi một triệu, chín trăm hai mươi chín nghìn, tám trăm bốn mươi một đồng*).

[3.2] Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc. Buộc Công ty TNHH De Heus phải bồi thường cho Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc số tiền **800.000.000** đồng (*Tám trăm triệu đồng*).

- Buộc Công ty TNHH De Heus phải trả trại chăn nuôi heo cho Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc theo Hợp đồng thuê trại chăn nuôi số 02/HĐTTCN-2017 ngày 15/9/2017.

[3.3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá:

Buộc Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc phải hoàn trả lại cho Công ty TNHH De Heus số tiền 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*).

Buộc Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc phải tự chịu số tiền chi phí thẩm định giá là 55.902.000 đồng (*Năm mươi lăm triệu chín trăm linh hai nghìn đồng*), nhưng được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng là 55.902.000 đồng (*Năm mươi lăm triệu chín trăm linh hai nghìn đồng*) theo biên bản nghiệm thu và thanh lý hợp đồng dịch vụ Thẩm định giá tài sản ngày 21/6/2023. Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc đã nộp đủ số tiền này nên không phải nộp nữa.

[3.4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc phải chịu 252.317.403 đồng (*Hai trăm năm mươi hai triệu ba trăm mười bảy nghìn bốn trăm linh ba đồng*) án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.246.000 đồng (*Năm mươi sáu triệu hai trăm bốn mươi sáu nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005716 ngày 30/11/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận. Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc còn phải tiếp tục nộp thêm số tiền 196.071.403 đồng (*Một trăm chín mươi sáu triệu không trăm bảy mươi một nghìn bốn trăm linh ba đồng*), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

Buộc Công ty TNHH De Heus phải chịu 149.303.972 đồng (*Một trăm bốn mươi chín triệu ba trăm linh ba nghìn chín trăm bảy mươi hai đồng*) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 62.733.000 đồng (*Sáu mươi hai triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0025220 ngày 28/3/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận. Công ty TNHH De Heus còn phải tiếp tục nộp thêm số tiền 86.570.972 đồng (*Tám mươi sáu triệu năm trăm bảy mươi nghìn chín trăm bảy mươi hai đồng*) nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

[3.5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho Công ty TNHH Hồng Thiên Phúc số tiền 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0017582 ngày 09 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

[4] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (28/3/2024).

*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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND huyện Đức Linh;
- Chi cục THADS huyện Đức Linh;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, Tổ HCTP; Tòa DS;

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

**(đã ký)**

**Phạm Phong Lan**