

Bản án số: 02/2024/KDTM-PT

Ngày: 19-01-2024

Về việc “tranh chấp hợp đồng cho  
thuê quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

*Các Thẩm phán:* ông Trần Tấn Quốc

ông Nguyễn Văn Cảnh

**- Thư ký phiên tòa:** bà Ngô Thanh Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** bà Lê Thị Hồng Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2023/TLPT-KDTM ngày 15 tháng 11 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 08/2023/KDTM-ST ngày 27 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại cổ phần X (E); trụ sở: Tầng 8, Văn phòng số L8-01-11+16, tòa nhà V, số 72, Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật:* ông Trần Tấn L (Tổng Giám đốc E).

*Người đại diện theo ủy quyền:*

- Ông Lê Minh T, sinh năm: 1963 (Cán bộ Phòng Quản lý khai thác tài sản EAMC).

- Ông Đoàn Bảo C, sinh năm: 1992 (Cán bộ Phòng Xử lý tranh chấp EAMC).

(Văn bản ủy quyền số 223/2021/EIB/UQ-TGD ngày 21/10/2021).

**- Bị đơn:** Công ty Trách nhiệm hữu hạn T; trụ sở: số 73, ấp Chánh Hội, xã Tân Mỹ, huyện Đ, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo pháp luật:* ông Võ Sơn H, sinh năm: 1981 (Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc Công ty).

*Người đại diện theo ủy quyền:* ông Phan Hồng P, sinh năm: 1972; địa chỉ: số 242/47/2A đường Bà Hom, Phường 13, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 20/10/2022).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn T:* ông Nguyễn Sỹ T1 – Luật sư của Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Risk Free, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ trụ sở: số 07, đường số 14, khu nhà ở Nam Phan, phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Thương mại cổ phần X (EAMC).

*Người đại diện theo pháp luật:* ông Trần Minh T2 (Tổng giám đốc EAMC).

*Người đại diện theo ủy quyền:*

- Ông Lê Minh T, sinh năm: 1963 (Cán bộ Phòng Quản lý khai thác tài sản EAMC).

- Ông Đoàn Bảo C, sinh năm: 1992 (Cán bộ Phòng Xử lý tranh chấp EAMC).

(Văn bản ủy quyền số 94/2022/EIBA/UQ-TGD ngày 17/02/2022)

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ.

*Người đại diện theo pháp luật:* ông Lê Thanh T3 (Trưởng phòng).

*Người đại diện theo ủy quyền:* ông Đặng Văn U (Phó Trưởng phòng).

- *Người kháng cáo:* bị đơn, Công ty Trách nhiệm hữu hạn T.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 16/12/2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/10/2022, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần X (sau đây gọi tắt là E) do ông Lê Minh T, ông Đoàn Bảo C đại diện trình bày:*

Ngày 17/6/2019, E ủy quyền cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Thương mại cổ phần X (sau đây gọi tắt là EAMC) khai thác cho thuê tài sản tại Ấp 5, xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngày 01/09/2019, EAMC và Công ty Trách nhiệm hữu hạn T (gọi tắt là Công ty T) ký kết Hợp đồng cho thuê tài sản số 54/2019/EIBA/HĐCTTS (gọi tắt là Hợp đồng số 54), có nội dung chủ yếu như sau:

- Tài sản thuê: quyền sử dụng đất diện tích 2.077m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 619 và 624, cùng tờ bản đồ số 26 và tài sản gắn liền với đất là nhà kho có diện tích

xây dựng 640m<sup>2</sup>. Địa chỉ tài sản: Ấp 5, xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM066803 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 21/01/2008 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số HSG.127 do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 26/12/2008, đăng bộ sang tên E vào ngày 25/4/2015.

- Giá thuê: 33.000.000 đồng/tháng, lãi phạt trên số tiền chậm trả (tính từ ngày đầu kỳ) bằng 150% lãi suất huy động 12 tháng (lãi cuối kỳ) tại cùng thời điểm do E ban hành.

- Thời hạn thuê: 12 tháng, kể từ ngày 01/9/2019 đến ngày 31/8/2020.

- Mục đích thuê: làm bãi đậu xe.

Tại Điều 4.2 của Hợp đồng số 54 quy định, EAMC có quyền yêu cầu bồi thường nếu Công ty T sử dụng tài sản không đúng mục đích thuê, làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty T đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán và sử dụng tài sản thuê làm bãi tập kết chứa rác, gây ảnh hưởng xấu đến môi trường.

E khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

Chấm dứt Hợp đồng số 54; buộc Công ty T phải di dời toàn bộ rác thải, trả lại cho EAMC toàn bộ tài sản thuê theo đúng hiện trạng ban đầu theo biên bản bàn giao tài sản ngày 03/9/2019; EAMC được hưởng toàn bộ số tiền đặt cọc thuê tài sản là 99.000.000 đồng; buộc Công ty T phải có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ số tiền thuê và tiền phạt chậm thanh toán trong thời gian chậm trả tài sản thuê đến ngày 27/7/2023, tổng số tiền phải thanh toán là 1.347.564.420 đồng, trong đó: số tiền thuê còn nợ là 1.161.505.420 đồng, số tiền phạt chậm thanh toán là 186.059.000 đồng và tiếp tục trả tiền thuê và tiền phạt chậm thanh toán đến khi Công ty thực tế trả lại tài sản thuê.

Trường hợp sau khi bản án đã có hiệu lực pháp luật nhưng Công ty T không thực hiện việc di dời toàn bộ rác thải ra khỏi nhà xưởng thì EAMC (đại diện theo ủy quyền của E) được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền thuê đơn vị khác xử lý khối lượng rác thải tồn đọng tại nhà xưởng của E, Công ty T phải chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ chi phí di dời.

E rút lại yêu cầu buộc Công ty T phải thanh toán tiền điện, tiền nước, vệ sinh và các khoản chi phí khác phát sinh trong quá trình sử dụng tài sản cho đến ngày thực tế trả lại tài sản.

*Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn T do ông Phan Hồng P đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Công ty T thừa nhận có ký kết Hợp đồng số 54 với EAMC có nội dung như E đã trình bày. Trong quá trình thực hiện các gói thầu về thu gom, vận chuyển rác sinh hoạt về nhà máy xử lý rác, Công ty T bị Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ không chế khối lượng rác thải vận chuyển đi, nên buộc phải sử

dụng tài sản thuê của E để làm kho tạm chứa rác.

E buộc Công ty T có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ số tiền thuê và các khoản chi phí khác phát sinh trong quá trình Công ty sử dụng tài sản thuê, tính đến ngày 27/7/2023, số tiền 1.347.564.420 đồng, trong đó, số tiền thuê còn nợ là 1.161.505.420 đồng, số tiền phạt chậm thanh toán là 186.059.000 đồng thì Công ty T đồng ý, nhưng vì khó khăn về tài chính nên đề nghị E giảm phần lãi phạt chậm thanh toán và cho khấu trừ 99.000.000 đồng tiền đặt cọc thuê tài sản vào tiền thuê hàng tháng mà Công ty T phải thanh toán cho EAMC.

Công ty T không đồng ý yêu cầu của E buộc Công ty phải di dời toàn bộ rác thải trên nhà xưởng của E tại thửa đất số 619 và 624, trả lại mặt bằng theo đúng hiện trạng ban đầu tại Biên bản bàn giao tài sản ngày 03/9/2019. Bởi lẽ, Công ty T chỉ là đơn vị có trách nhiệm đi thu gom và vận chuyển rác đến nhà máy xử lý, đây là số lượng rác thải sinh hoạt trong các hộ dân và của các cơ quan hành chính tại các xã của huyện Đ bị tồn đọng, mà nguyên nhân là do cơ quan nhà nước không xuất lệnh vận chuyển đúng theo hợp đồng, rác này không phải của Công ty T tạo ra nên không có trách nhiệm di dời. Việc di dời kho rác thuê tại kho bãi của E diện tích 2.077m<sup>2</sup> cần phải có sự can thiệp, phối hợp (cho lệnh vận chuyển) của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, tự Công ty T không thể thực hiện được công việc di dời này.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

*Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Thương mại cổ phần X (EAMC) do ông Đoàn Bảo C đại diện theo ủy quyền trình bày:*

EAMC là đơn vị được E ủy quyền quản lý khai thác tài sản theo Hợp đồng ủy quyền số 001/2019/HĐUQ/EIB-AMC ngày 17/6/2019.

EAMC thống nhất nội dung và các yêu cầu khởi kiện của E.

*Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ do ông Đặng Văn U đại diện trình bày:*

Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ không có ý kiến gì về việc E khởi kiện Công ty T thực hiện các nội dung trong hợp đồng kinh tế giữa hai bên.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn T thuê kho của EAMC để lưu chứa rác thải nhưng vị trí này không được quy hoạch khu xử lý hay trạm trung chuyển rác thải. Tại Kết quả xác minh số 289/BC-ĐCKT ngày 24/3/2021 của Công an huyện Đ đã kết luận những sai phạm của Công ty T trong quá trình thu gom rác thải. Cụ thể, Công ty T đã thu gom rác thải nguy hại từ các công ty trong khu công nghiệp, thu gom rác ngoài phạm vi hợp đồng (tại huyện Bến Lức) rồi đổ vào kho chứa, sau đó trộn lẫn với rác thải sinh hoạt đem xử lý để hưởng lợi từ nguồn tiền hỗ trợ của Nhà nước... Do đó, Công ty T phải có trách nhiệm di dời toàn bộ rác thải tại nhà xưởng như đề nghị của E.

Tại Bản án kinh doanh sơ thẩm số 08/2023/KDTM-ST ngày 27 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An đã xử (tóm tắt):

“Áp dụng Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 40, Điều 92, Điều 147, Điều 217, Điều 227, Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 280, Điều 428, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 50, Điều 319 Luật Kinh doanh thương mại năm 2015; khoản 1, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần X (E) về việc tranh chấp Hợp đồng cho thuê tài sản số 54/2019/EIBA/HĐCTTS ngày 01/09/2019 đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn T.

1.1. Chấm dứt hợp đồng cho thuê tài sản số 54/2019/EIBA/HĐCTTS ngày 01/09/2019 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Thương mại cổ phần X (EAMC) đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần X ký với Công ty Trách nhiệm hữu hạn T.

1.2. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Thương mại cổ phần X (EAMC) được hưởng toàn bộ số tiền đặt cọc thuê tài sản là 99.000.000 đồng (Chín mươi chín triệu đồng) của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T.

1.3. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn T phải thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Thương mại cổ phần X (EAMC) tiền thuê và tiền phạt chậm thanh toán trong thời gian chậm trả tài sản thuê cho đến ngày 27/7/2023, bao gồm: số tiền thuê còn nợ 1.161.505.420 đồng, số tiền phạt chậm thanh toán 186.059.000 đồng, tổng số tiền phải thanh toán là 1.347.564.420 đồng (Một tỷ ba trăm bốn mươi bảy triệu năm trăm sáu mươi bốn ngàn bốn trăm hai mươi đồng).

1.4. Tiền thuê và tiền phạt chậm thanh toán của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T trong thời gian chậm trả tài sản thuê sẽ được tiếp tục tính cho đến khi trả lại tài sản thuê.

1.5. Kể từ khi Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Thương mại cổ phần X (EAMC) có đơn yêu cầu thi hành án, số tiền chậm trả trong giai đoạn thi hành án, EAMC có quyền yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn T trả tiền lãi chậm trả phát sinh theo thỏa thuận trong Hợp đồng cho thuê tài sản số 54/2019/EIBA/HĐCTTS ngày 01/09/2019.

2. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn T phải có trách nhiệm di dời rác thải ra khỏi nhà xưởng tại diện tích 2.077m<sup>2</sup>, thửa đất số 619, 624, tờ bản đồ số 26 tại Ấp 5, xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An để trả lại cho EAMC toàn bộ mặt bằng tài sản theo đúng hiện trạng ban đầu của biên bản bàn giao ngày 03/9/2019 và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 066803 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 21/01/2008 và giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số HSG.127 do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 26/12/2008, đăng bộ sang tên E ngày 25/4/2015 và theo Hợp đồng cho thuê tài

sản số 54/2019/EIBA/HĐCTTS ngày 01/09/2019. (Khối lượng rác trên diện tích dài 100m x ngang 16m x cao 3,5m = 5.600m<sup>3</sup>. Tương đương 2.335 tấn (0,417 tấn/1 m<sup>3</sup>).

Trong trường hợp khi bản án đã có hiệu lực pháp luật nhưng Công ty Trách nhiệm hữu hạn T không thực hiện việc di dời toàn bộ rác thải ra khỏi nhà xưởng thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Thương mại cổ phần X (EAMC) được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền thuê đơn vị khác xử lý khối lượng rác thải tồn đọng tại nhà xưởng của E, Công ty Trách nhiệm hữu hạn T phải chịu toàn bộ chi phí di dời.

Trong giai đoạn thi hành án, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ có trách nhiệm phối hợp về các thủ tục pháp lý để hỗ trợ Công ty Trách nhiệm hữu hạn T hoặc đơn vị xử lý rác thải khác thực hiện được việc di dời toàn bộ rác thải ra khỏi nhà xưởng, trả lại mặt bằng hiện trạng như ban đầu.

3. Đình chỉ yêu cầu buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn T phải thanh toán tiền điện, tiền nước, vệ sinh và các khoản chi phí khác phát sinh trong quá trình sử dụng tài sản của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Thương mại cổ phần X (EAMC).”

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng khác, quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự, việc thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/8/2023, bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị xem xét trách nhiệm của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ phải liên đới với bị đơn trong việc di dời rác.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Nguyễn Sỹ T1 trình bày: hợp đồng số 54 được ký kết giữa EAMC và Công ty T. Thỏa thuận ủy quyền giữa E và EAMC không liên quan gì đến bị đơn. Toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của E đều yêu cầu bị đơn có trách nhiệm đối với EAMC, trong khi EAMC có tham gia tố tụng và không có yêu cầu độc lập gì đối với bị đơn. Mặc dù đơn kháng cáo của bị đơn không đặt ra nội dung này, nhưng do có liên quan đến thủ tục tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại tư cách tham gia tố tụng của E và EAMC. Đối với nội dung kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, bởi lẽ: khối lượng rác thải thực tế phát sinh lớn hơn khối lượng rác thải mà bị đơn đã nhận thầu, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ không chế khối lượng rác vận chuyển về nhà máy để xử lý dẫn đến tồn đọng. Bị đơn có tinh thần trách nhiệm nên tìm kho chứa tạm. Do đó, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ phải liên đới trách nhiệm với bị đơn trong việc di dời rác.

Ông Phan Hồng P trình bày: bị đơn thừa nhận thuê kho của E để chứa rác là sai, nhưng nguyên nhân là do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ

không chế khối lượng rác vận chuyển đến nhà máy để xử lý nên đề nghị Tòa án phúc thẩm xét lại trách nhiệm của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ.

*Ông Lê Minh T trình bày:* do hợp đồng số 54 chấm dứt theo quyết định của Tòa án, nên ngoài việc phải trả cho E tiền thuê và tiền phạt chậm thanh toán tính đến ngày xét xử sơ thẩm, E chỉ yêu cầu bị đơn tiếp tục trả tiền thuê và tiền phạt chậm thanh toán đến khi bản án có hiệu lực pháp luật mà không tính đến khi Công ty thực tế trả lại tài sản thuê.

**Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:**

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T là không có căn cứ để được chấp nhận, đề nghị bác kháng cáo và buộc bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm. Đối với việc nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về mốc thời gian yêu cầu bị đơn tiếp tục trả tiền thuê và tiền phạt chậm thanh toán, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận, sửa một phần bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Kháng cáo của bị đơn, Công ty Trách nhiệm hữu hạn T thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn, E giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn, Công ty T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, E yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng số 54 giữa EAMC với Công ty Trách nhiệm hữu hạn T mà đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà, xưởng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ “tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất” là chưa chính xác, mà tranh chấp giữa các đương sự là “tranh chấp về hợp đồng cho thuê tài sản” theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Luật sư Nguyễn Sỹ T1 yêu cầu xem xét tư cách khởi kiện của E, Hội đồng xét xử xét thấy rằng bị đơn không kháng cáo và giữa E, EAMC không tranh chấp, không kháng cáo bản án sơ thẩm về nội dung này. Bị đơn chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về phần xem xét trách nhiệm của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ trong việc hỗ trợ di dời và xử lý rác thải tại kho mà Công ty T thuê của E. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần nội dung này của bản án sơ thẩm.

[5] Về việc áp dụng pháp luật về nội dung: hợp đồng số 54 là hợp đồng thuê tài sản, được xác lập vào ngày 01/9/2019. Do đó, căn cứ pháp luật đang có hiệu lực trong quá trình xác lập hợp đồng để giải quyết tranh chấp, cụ thể: áp dụng Luật Thương mại năm 2005; Bộ luật Dân sự năm 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan. Tòa án cấp sơ thẩm xác định văn bản luật được áp dụng trong trường hợp này là Luật Kinh doanh thương mại năm 2015 là không chính xác.

[6] Xét nội dung kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T về trách nhiệm của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ trong việc di dời và xử lý khối lượng rác tại kho mà Công ty T thuê của E:

[6.1] Tại khoản 2 Điều 1 của Hợp đồng cho thuê tài sản số 54/2019/EIBA/HĐCTTS ngày 01/9/2019 giữa EAMC với Công ty T, mục đích thuê tài sản được hai bên trong hợp đồng thỏa thuận là Công ty T thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của E làm bãi đậu xe. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của bị đơn thừa nhận việc sử dụng tài sản thuê để làm kho chứa rác là vi phạm hợp đồng đã ký kết.

[6.2] Bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì khác chứng minh có sự thỏa thuận ba bên giữa E, Công ty T và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ có liên quan đến nội dung mà Công ty T đã kháng cáo.

[6.3] Bị đơn đã vi phạm quyền và nghĩa vụ của bên thuê được thỏa thuận trong hợp đồng, vi phạm quy định tại Điều 271 của Luật Thương mại năm 2005. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 2 Điều 4 của hợp đồng số 54 và Điều 270 của Luật Thương mại năm 2005.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về mốc thời gian yêu cầu bị đơn tiếp tục trả tiền thuê và tiền phạt chậm thanh toán tính đến ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Việc thay đổi này không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu và phù hợp với quy định của pháp luật, nên được chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm về phần này.

[8] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, được chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận, nên buộc Công ty T phải chịu án phí phúc thẩm.

[10] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 của Nghị quyết 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.

2. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T.

3. Sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 08/2023/KDTM-ST ngày 27 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An về điều luật áp dụng, tiền thuê và tiền phạt chậm thanh toán.

3.1. Căn cứ Điều 280, Điều 428, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 270, Điều 271, Điều 319 của Luật Thương mại năm 2005.

3.2. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn T phải thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Thương mại cổ phần X (EAMC) tiền thuê và tiền phạt chậm thanh toán trong thời gian chậm trả tài sản thuê cho đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 27/07/2023), bao gồm: số tiền thuê còn nợ 1.161.505.420 đồng, số tiền phạt chậm thanh toán 186.059.000 đồng, tổng số tiền phải thanh toán là 1.347.564.420 đồng (*Một tỷ ba trăm bốn mươi bảy triệu năm trăm sáu mươi bốn ngàn bốn trăm hai mươi đồng*).

3.3. Tiền thuê và tiền phạt chậm thanh toán của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T trong thời gian chậm trả tài sản thuê sẽ được tiếp tục tính kể từ ngày 28/07/2023 cho đến ngày bản án có hiệu lực pháp luật là ngày 19/01/2024, với giá thuê và mức lãi phạt theo thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng cho thuê tài sản số 54/2019/EIBA/HĐCTTS ngày 01/09/2019 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Thương mại cổ phần X (EAMC) với Công ty Trách nhiệm hữu hạn T.

4. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn T phải chịu 2.000.000 đồng (*hai triệu đồng*), được khấu trừ vào số tiền 2.000.000 đồng (*hai triệu đồng*) tạm ứng án phí Công ty đã nộp theo biên lai số 0004247 ngày 10 tháng 08 năm 2023. Công ty Trách nhiệm hữu hạn T đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

6. Về hướng dẫn thi hành án: trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

7. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Phan Ngọc Hoàng Đình Thục**