

Bản án số: 14/2024/KDTM-PT
Ngày 12-4-2024
V/v tranh chấp hợp đồng thi công

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền

Bà Trần Thị Thắm

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:**
Bà Trần Thị Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2024/TLPT-KDTM ngày 25/01/2024 về việc “tranh chấp hợp đồng thi công”.

Do Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 25/2023/KDTM-ST ngày 30/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T1 tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 12/2024/QĐXXPT-KDTM ngày 07/3/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2024/QĐ-PT ngày 29/3/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên L; địa chỉ trụ sở: thửa đất 1007, tờ bản đồ số 44, tổ E, khu phố K, phường K, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đặng Phước Hoàng M, sinh năm 1974; địa chỉ: số F, đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 22/11/2021); có mặt.

- **Bị đơn:** Công ty Trách nhiệm hữu hạn L; địa chỉ trụ sở: căn F, Block F, đường số A, tổ A, khu phố G, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Phạm Minh T, sinh năm 1980; địa chỉ: số A, đường D, khu dân cư C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (theo văn bản uỷ quyền ngày 26/4/2022); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Chen Chuan K; địa chỉ: D, khu O, khu dân cư V, khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Chen Chuan K: ông Phạm Minh T, sinh năm 1980; địa chỉ: số A, đường D, khu dân cư C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản uỷ quyền 08/4/2019); có mặt.

2. Ông Huỳnh Long H, sinh năm 1956; địa chỉ: số A, Đại lộ B, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Phạm Thị Hiệp H1, sinh năm 1959; địa chỉ: số A, đường C, tổ A, khu phố B, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

4. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên L; địa chỉ: số D, Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên L; địa chỉ: thửa đất số 730, tờ bản đồ số 70, khu phố D, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Người kháng cáo: nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên L, bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chen Chuan K.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T1 tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Công ty TNHH MTV L và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 20/11/2017, ông C, C1 – Kuei với tư cách là Giám đốc Công ty TNHH L (gọi tắt là Công ty L) ký hợp đồng xây dựng nhà (nhà tiền chế) với Công ty TNHH MTV L (gọi tắt là Công ty L) do ông Nguyễn Văn Q (Giám đốc công ty Đ). Theo nội dung hợp đồng thì Công ty L xây dựng nhà tiền chế cho Công ty L tại địa chỉ 415, Đại lộ B, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (do ông C, C1 – Kuei thuê của ông Huỳnh Long H); hợp đồng không ghi diện tích xây dựng nhưng có ghi nội dung “*kết cấu bản vẽ sẽ được hai bên đồng ý ký tên để thi công*”; tổng giá trị hợp đồng 1.700.000.000 đồng (chưa bao gồm 10% VAT), thời hạn thực hiện hợp đồng là 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng; Công ty L ứng trước cho Công ty L số tiền 850.000.000 đồng.

Sau khi thống nhất ký các văn bản thỏa thuận nêu trên, Công ty L đã chuyển cho Công ty L số tiền 850.000.000 đồng theo thỏa thuận.

Hai bên đã thống nhất tiến hành song song cùng một lúc việc xây dựng và xin giấy phép xây dựng. Tuy nhiên, khi xin giấy phép xây dựng thì cơ quan Nhà nước yêu cầu điều chỉnh bản vẽ do phát sinh thêm ở phần tiếp giáp hành lang đường bộ, công ty L đã thông báo nhiều lần cho ông C nhưng không nhận được phản hồi nên phải thực hiện theo đúng thiết kế và tiến độ hai bên đã thống nhất. Quá trình thực hiện hợp đồng, theo yêu cầu của ông C về việc chỉnh sửa bản vẽ thiết kế nên phát sinh thêm một số hạng mục, giá trị phát sinh thêm 188.502.300 đồng.

Công ty L đã hoàn thành công trình theo đúng tiến độ trong hợp đồng, đã lập biên bản bàn giao, Công ty L nhận công trình nhưng không ký tên vào biên bản nghiệm thu, không thanh toán phần tiền đợt 2 và tiền phát sinh. Ngoài ra, ông C còn thuê người đến đập phá và cải tạo lại công trình, không thanh toán các khoản còn nợ và hỗ trợ Công ty L xử lý các vướng mắc liên quan đến mặt bằng thực hiện công trình và thực hiện thủ tục hoàn công.

Nay, Công ty L khởi kiện yêu cầu:

- Buộc Công ty L thanh lý Hợp đồng số 11 ngày 20/11/2017 với Công ty L.

- Buộc Công ty L phải thanh toán cho Công ty L số tiền 1.142.352.530 đồng; bao gồm: Tiền thanh toán đợt 2 là 850.000.000 đồng, chi phí phát sinh thêm là 188.520.000 đồng và tiền thuế VAT là 103.832.530 đồng.

Tại bản tự khai ngày 25/01/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn Công ty TNHH L và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ngày 17/11/2017, ông C, C1 - K1 ký hợp đồng thuê quyền sử dụng 02 thửa đất của ông Huỳnh Long H và bà Phạm Thị Hiệp H1, gồm: thửa đất số 364, diện tích 306m² (có 300m² đất ở), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 30/10/2008 và thửa số 543, diện tích đất nông nghiệp 118,2m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 03/12/2014; thời hạn thuê từ ngày 01/12/2017 đến ngày 01/12/2022; giá thuê 50.000.000đồng/tháng 03 năm đầu và 55.000.000 đồng/tháng 02 năm sau; tiền đặt cọc 300.000.000 đồng. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất không được công chứng hoặc chứng thực.

Quyền sử dụng đất thuê tại địa chỉ số D, Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ngày 20/11/2017, ông C (bên A) và ông Nguyễn Văn Q đại diện cho Công ty L (bên B) ký kết hợp đồng thi công xây dựng nhà tiền chế trên các thửa đất của ông H, bà H1 mà ông C đã thuê ở trên. Nội dung chính của hợp đồng như sau:

- Bên A giao thầu trọn gói thầu cho bên B với tổng giá trị hợp đồng là 1.700.000.000 đồng (giá trị hợp đồng có thể điều chỉnh theo khối lượng thực tế và chưa bao gồm thuế VAT), việc thanh toán chia làm 02 đợt: ngay sau khi ký hợp đồng tạm ứng 850.000.000 đồng, khi nghiệm thu hoàn thiện thanh toán

750.000.000 đồng. Sau khi bên A được cấp phép hoạt động tại địa điểm xây dựng thanh toán số tiền còn lại là 100.000.000 đồng.

- Bên B Công ty L trọn gói chịu trách nhiệm thiết kế, xin phép xây dựng theo thiết kế trên phân diện tích bên A thuê; đảm bảo thi công lắp dựng theo đúng hồ sơ thiết kế, đúng quy định quy phạm xây dựng và yêu cầu kỹ thuật.

- Thời gian xây dựng là 60 ngày từ ngày 20/11/2017 (không tính ngày mưa bão và nghỉ lễ), nếu chậm tiến độ thì mỗi ngày trễ hạn chịu phạt 3.000.000 đồng.

- Khi hai bên thống nhất về thông số kỹ thuật xây dựng và thiết kế phù hợp với dự toán hợp đồng thì không còn bất cứ khoản phí bổ sung nào liên quan.

Sau khi ký hợp đồng, ông C đã tạm ứng cho Công ty L 850.000.000 đồng. Trong quá trình thi công, Công ty L đã vi phạm việc xây dựng và bị cơ quan có thẩm quyền buộc dừng xây dựng, phá dỡ công trình. Ông C đã nhiều lần liên hệ Công ty L để được giải thích tình trạng công trình thi công dở dang và có tiếp tục thực hiện hợp đồng hay không nhưng đều không nhận được phản hồi. Ngày 10/10/2018, ông C đại diện cho Công ty L đã gửi Văn bản số 02/2018/VT-TX ghi rõ trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày gửi văn bản qua đường bưu điện nếu không nhận được phản hồi từ Công ty L thì Công ty L sẽ thuê đơn vị khác tiếp tục xây dựng và có văn bản yêu cầu Công ty L bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, Công ty L không nhận được phản hồi nào từ phía Công ty L nên phải thuê đơn vị khác tiếp tục xây dựng để hạn chế thiệt hại, tuy nhiên công trình do Công ty L để lại có nhiều sai trái cũng không thể khắc phục được.

Ngày 01/4/2020, Công ty L buộc phải đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn đối với ông Huỳnh Long H, bỏ dỡ công trình thuê trên đất của ông H và bà H1, không sử dụng công trình, công trình này do người khác sử dụng.

Như vậy, Công ty L không hoàn thành xây dựng công trình, không bàn giao công trình đã hoàn công theo nội dung hợp đồng cho Công ty L, Công ty L không sử dụng được công trình. Đồng thời, Công ty L đã vi phạm hợp đồng, thỏa thuận thời gian xây dựng là 60 ngày kể từ ngày 20/11/2017 (không tính ngày mưa bão và nghỉ lễ), mỗi ngày chậm tiến độ Công ty L phải chịu phạt 3.000.000 đồng.

Công ty L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty L và có yêu cầu phản tố như sau:

- Công ty L phải trả lại cho Công ty L số tiền đã tạm ứng 850.000.000 đồng.

- Mức phạt vi phạm theo thỏa thuận 3.000.000 đồng/ngày là vượt quá quy định của Luật Xây dựng nên yêu cầu tính mức phạt tối đa theo Luật Xây dựng là 12%/ giá trị công trình; do đó, yêu cầu Công ty L phải chịu phạt theo hợp đồng là: $12\% \times 1.700.000.000 \text{ đồng} = 204.000.000 \text{ đồng}$.

- Ngoài ra, Công ty L bỏ dỡ công trình gây thiệt hại cho Công ty L, công trình không sử dụng được Công ty L vẫn phải trả tiền thuê đất tính từ ngày 20/01/2018 đến 21/10/2018 là 09 tháng, mỗi tháng 50.000.000 đồng nhưng Công ty L chỉ yêu cầu bồi thường 04 tháng là 200.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 25/01/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C, C1 – Kuei là ông Phạm Minh T trình bày:

Thông nhất với ý kiến của bị đơn, không có ý kiến bổ sung.

Tại bản tự khai ngày 17/10/2022 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Long H trình bày:

Ông H và ông C, C1 – Kuei có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 01/12/2017 đến ngày 01/12/2022. Giá thuê là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Phụ lục hợp đồng thuê thêm 01 năm tính từ ngày 09/12/2022 đến ngày 01/12/2023 với số tiền 55.000.000 đồng (năm mươi lăm triệu đồng). Trong quá trình cho thuê ông H đồng ý cho bên thuê Công ty L thi công, trang trí và sửa chữa. Riêng về chi tiết thì ông H không được biết vì ông H sinh sống ở nơi khác. Đến ngày 01/4/2020, ông H và Công ty L đồng ý ký biên bản thanh lý hợp đồng trước thời hạn. Sau khi chấm dứt hợp đồng thuê với Công ty L, ông H có cho Công ty TNHH L thuê mặt bằng, sau đó Công ty MP3 chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn. Hiện nay, ông H đang cho Công ty L thuê để kinh doanh nội thất. Ông H không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty L và yêu cầu phản tố của Công ty L.

Tại bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Hiệp H1 trình bày:

Bà H1 là vợ của ông H, thống nhất với ý kiến của ông H, không có yêu cầu gì trong vụ án.

Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà H1 có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 02/4/2023 và quá trình tham gia tố tụng, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty L là bà Phan Thị Hoàng D, ông Nguyễn Bá H2 trình bày:

Ngày 08/7/2021, ông H2, bà D có ký kết hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Long H và bà Phạm Thị Hiệp H1. Thời hạn thuê từ ngày 01/7/2021 đến ngày 31/12/2025; quyền sử dụng đất thuê thửa đất số 31, diện tích 306m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 30/10/2008 và thửa đất số 543, diện tích 118,2m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 03/12/2014;

Công ty L không biết và cũng không liên quan đến tranh chấp giữa Công ty L và Công ty L; đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH MTV L vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số: 25/2023/KDTM-ST, ngày 30/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T1 tỉnh Bình Dương đã tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV L đối với Công ty TNHH L về việc “tranh chấp hợp đồng thi công”.

Hủy hợp đồng thi công số 11 ngày 20/11/2017 giữa ông C, C1 – Kuei và Công ty TNHH MTV L.

Buộc Công ty TNHH L có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH MTV L số tiền 850.000.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV L về việc buộc Công ty TNHH L thanh toán chi phí phát sinh thêm là 188.520.000 đồng (một trăm tám mươi tám triệu, năm trăm hai mươi nghìn đồng), thanh toán tiền thuế VAT là 103.832.530 đồng (một trăm lẻ ba triệu, tám trăm ba mươi hai nghìn, năm trăm ba mươi đồng). Tổng số tiền 292.352.530 đồng (hai trăm chín mươi hai triệu, ba trăm năm mươi hai nghìn, năm trăm ba mươi đồng).

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH L với nguyên đơn Công ty TNHH MTV L hoàn trả số tiền 850.000.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu đồng), tiền phạt vi phạm là 204.000.000 đồng (hai trăm lẻ bốn triệu đồng) và bồi thường thiệt hại là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Tổng cộng 1.254.000.000 đồng (một tỷ, hai trăm năm mươi bốn triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, nghĩa vụ chậm thi hành án và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 14/12/2023, nguyên đơn Công ty L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm theo hướng yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 12/12/2023, bị đơn Công ty L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án sửa lại bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 11/12/2023, người đại diện hợp pháp của ông C, C1 – Kuei là ông Phạm Minh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại Quyết định kháng nghị số 05/QĐ-VKS-KDTM ngày 13/12/2023, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án sơ thẩm số 25/2023/KDTM-ST ngày 30/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Minh T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo .

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự, cụ thể như sau:

Hợp đồng số 11 ngày 20/11/2017 thi công công trình nhà tiền chế, nhà phố là hợp đồng đang tranh chấp trong vụ án, hợp đồng được ký kết bởi bên A là cá nhân ông Chen Chuan K và bên B là Công ty TNHH Một thành viên L. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đủ căn cứ xác định đối tượng thực hiện nghĩa vụ tại hợp đồng số 11 là ông C hay Công ty L để giải quyết hậu quả của hủy hợp đồng thi công là vi phạm tố tụng.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa đưa 02 thành viên Công ty L có vốn góp 100% tại công ty tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ quyền quyết định vốn góp của họ tại công ty theo quy định Điều 49 của Luật Doanh nghiệp, nhưng buộc Công ty L có nghĩa vụ liên quan đến Hợp đồng số 11 là vi phạm tố tụng tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bên thứ 3 là 02 thành viên Công ty TNHH L.

Nguyên đơn và bị đơn là công ty trách nhiệm hữu hạn L, quyền hạn và trách nhiệm của người đại diện theo pháp luật (Giám đốc Hoặc tổng giám đốc), của Hội đồng thành viên được quy định rõ tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ của mỗi công ty. Tuy nhiên, khi giải quyết vụ án Tòa sơ thẩm không yêu cầu hai bên giao nộp Điều lệ công ty là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, chấp nhận một phần kháng nghị, hủy toàn bộ bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn ký hợp đồng thi công về việc xây dựng nhà tiền chế (khung sắt, sàn bê tông, cửa nhôm + kính...); hai bên không thỏa thuận về diện tích xây dựng nhưng có thỏa thuận và ghi vào hợp đồng *“kết cấu bản vẽ sẽ được hai bên đồng ý ký tên và đóng dấu để thi công”*. Hai bên có tranh chấp về hợp đồng, do đó quan hệ tranh chấp giữa hai bên là *“tranh chấp về hợp đồng xây dựng”*. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ *“tranh chấp về hợp đồng thi công”* là chưa chính xác (chưa đúng quy định của Luật Xây dựng).

[1.2] Ông C, C1 - Kuei là người nước ngoài nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ trong bản án về quốc tịch, số visa....là có thiếu sót.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty TNHH L, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 14/5/2018; Công ty có 02 thành viên là tổ chức FIRST TOPEN

TERPPISES CO.,LTD và bà Huỳnh Mai Thanh T1; người đại diện theo pháp luật là ông C, C1 – K.

Các chứng cứ có trong hồ sơ như: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 17/11/2017, hợp đồng thi công nhà tiền chế nhà phố số 11 ngày 20/11/2017 (hợp đồng đang có tranh chấp) đều do ông C, C1 – K ký với tư cách cá nhân. Quá trình tổ tụng, các bên thừa nhận chủ thể và trách nhiệm đối với hợp đồng số 11 ngày 20/11/2017 là của Công ty L. Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập điều lệ Công ty để làm rõ người đại diện cho phần vốn góp của FIRST TOPEN TERPPISES CO.,LTD và đồng thời không triệu tập bà Huỳnh Mai Thanh T1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng xác định trách nhiệm của Công ty L đối với hợp đồng do cá nhân ông C ký là chưa đảm bảo quyền lợi của các thành viên còn lại của Công ty.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông C, C1 - K, quốc tịch Trung Quốc (Đài Loan) ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông Huỳnh Long H, bà Phạm Thị Hiệp H1 ngày 17/11/2017 với mục đích kinh doanh; hợp đồng không có công chứng và không tuân thủ các quy định của pháp luật đất đai về quyền thuê đất của cá nhân, tổ chức nước ngoài. Tuy nhiên, ngày 01/4/2020 hai bên đã thanh lý hợp đồng, giao trả lại quyền sử dụng đất thuê và không có tranh chấp.

[2.2] Ngày 20/11/2017, ông C, C1 - Kuei và Công ty L (do ông Nguyễn Văn Q Giám đốc đại diện) ký hợp đồng thi công xây dựng nhà tiền chế (xây dựng trên 02 thửa đất thuê của ông H, bà H1). Nội dung chính của hợp đồng như sau:

- Công ty L nhận thầu xây dựng trên phần đất ông C thuê theo “*kết cấu bản vẽ sẽ được hai bên đồng ý ký tên và đóng dấu để thi công*”, tổng giá trị hợp đồng là 1.700.000.000 đồng (chưa bao gồm thuế VAT); việc thanh toán chia làm 02 đợt: ngay sau khi ký hợp đồng tạm ứng 850.000.000 đồng, khi nghiệm thu hoàn thiện thanh toán 750.000.000 đồng. Sau khi ông C được cấp phép hoạt động tại địa điểm xây dựng sẽ thanh toán số tiền còn lại là 100.000.000 đồng.

- Công ty L chịu trách nhiệm thiết kế, xin phép xây dựng theo thiết kế trên phần diện tích Công ty L thuê; đảm bảo thi công lắp dựng theo đúng hồ sơ thiết kế, đúng quy định quy phạm xây dựng và yêu cầu kỹ thuật.

- Thời gian xây dựng là 60 ngày từ ngày 20/11/2017 (không tính ngày mưa bão và nghỉ lễ), nếu chậm tiến độ thì mỗi ngày trễ hạn chịu phạt 3.000.000 đồng.

- Khi hai bên thống nhất về thông số kỹ thuật xây dựng và thiết kế phù hợp với dự toán hợp đồng thì không còn bất cứ khoản phí bổ sung nào liên quan.

Sau khi ký hợp đồng, Công ty L đã tạm ứng cho Công ty L 850.000.000 đồng.

Hai bên thống nhất giấy phép xây dựng vẫn đứng tên chủ đất là ông Huỳnh Long H.

[2.3] Quá trình thực hiện hợp đồng như sau:

Nguyên đơn Công ty L trình bày là hai bên đã thống nhất vừa xây dựng vừa xin phép, do cơ quan có thẩm quyền kiểm tra và đình chỉ việc xây dựng nên thời gian xây dựng kéo dài so với hợp đồng là do lỗi của hai bên. Bị đơn Công ty L không thừa nhận có thỏa thuận vừa xây dựng vừa xin phép, ông C là người nước ngoài không rành pháp luật Việt Nam nên ký hợp đồng đã thỏa thuận rõ ràng là trách nhiệm xin phép xây dựng thuộc về Công ty L.

Hợp đồng không thực hiện được có nguyên do là xây dựng không xin phép, xây dựng không đúng giấy phép, Công ty L không chứng minh được có thỏa thuận giữa hai bên về việc vừa xây dựng, vừa xin phép...không chứng minh được có thỏa thuận xây dựng sai giấy phép; Tòa án cấp sơ thẩm không phân tích đánh giá lỗi của bên nào làm cho hợp đồng không thực hiện là thiếu sót.

Hợp đồng không thực hiện được và có tranh chấp với lý do:

- Ngày 27/12/2017, UBND phường P kiểm tra công trình xây dựng, lập biên bản xử lý vi phạm hành chính và ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 668 ngày 29/12/2017 với nội dung yêu cầu ngừng thi công xây dựng, buộc tháo dỡ phần xây dựng trên đất nông nghiệp (119m²), lý do xây dựng chưa có giấy phép, ghi nhận hiện trạng công trình xây dựng diện tích 359,1m², hành vi vi phạm xây dựng khi chưa có giấy phép;

- Ngày 02/01/2018, U cấp giấy phép cho công trình xây dựng đứng tên chủ đất là ông Huỳnh Long H, công trình xây dựng nhà 02 tầng, tổng diện tích xây dựng 264,27m²;

- Ngày 19/01/2018, UBND phường P kiểm tra và lập biên bản vi phạm hành chính; ngày 23/01/2018, UBND phường P lập tờ trình đề nghị xử phạt...; nội dung ghi nhận công trình xây dựng sai giấy phép, diện tích xây dựng được cấp phép 264,27m², diện tích xây dựng 473,78m²; hiện trạng công trình xây dựng đạt 50%;

- Ngày 25/01/2018, Chủ tịch UBND thành phố U ban hành Quyết định số 30 về việc xử phạt hành chính là buộc ông H (người đứng tên giấy phép xây dựng) ngừng thi công công trình để điều chỉnh lại giấy phép cho đúng hiện trạng xây dựng 473,78m² và phạt tiền 7.500.000đồng;

- Ngày 07/9/2018 và 18/10/2018, UBND phường P tiếp tục lập biên bản về việc vi phạm của công trình xây dựng, không điều chỉnh giấy phép, không tháo dỡ phần vi phạm...; yêu cầu chủ đầu tư tháo dỡ phần vi phạm.

Công ty L trình bày là đã hoàn thành công trình vào ngày 15/12/2018, khi yêu cầu nghiệm thu và bàn giao thì Công ty L không thực hiện.

Ngược lại, Công ty L trình bày là công trình xây dựng chỉ mới hoàn thành phần móng; do đó vào ngày 10/10/2018, Công ty L đã có Văn bản số 02/2018/VT-TX thông báo cho Công ty L là trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày văn bản này gửi đi qua đường bưu điện nếu Công ty L không nhận được phản hồi nào từ Công ty L, Công ty L sẽ thuê đơn vị khác tiếp tục xây dựng và coi như Công ty L đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Công ty L không nhận bàn giao, không nghiệm thu công trình..., đến ngày 01/4/2020, Công ty L thanh lý hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và bàn giao lại quyền sử dụng đất cho ông H, biên bản thanh lý hợp đồng thuê quyền sử dụng đất không ghi nhận tài sản trên đất.

[2.4] Các chủ thể giao kết và thực hiện hợp đồng có lỗi không tuân theo các quy định của pháp luật về xây dựng làm cho hợp đồng không thực hiện được, mục đích khi giao kết hợp đồng không đạt được. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy bỏ hợp đồng là có căn cứ nhưng giải quyết hậu quả của hợp đồng không đúng quy định tại Điều 314 của Luật Thương mại và Điều 131 của Bộ luật Dân sự. Các sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm bao gồm:

- Không phân tích đầy đủ các điều khoản của hợp đồng và quá trình thực hiện hợp đồng để làm rõ lỗi của các bên;

- Hợp đồng có quy định hai bên sẽ ký biên bản nghiệm thu, Công ty L thực hiện thủ tục hoàn công...ông C (đại diện cho Công ty L) thanh toán hết số tiền còn lại và phân phát sinh (nếu có). Tuy nhiên, hợp đồng chỉ thực hiện được một phần vì các lý do đã phân tích ở mục [2.3], nguyên đơn trình bày đã hoàn thành việc xây dựng, bị đơn không thừa nhận nguyên đơn hoàn thành việc xây dựng; hai bên không có biên bản nghiệm thu công trình. Các chứng cứ có trong hồ sơ như biên bản kiểm tra, quyết định xử phạt của cơ quan có thẩm quyền vào tháng 01/2018 thì công trình xây dựng với diện tích 473,78m², xây dựng được 50%; biên bản xem xét, thẩm định của Tòa án ngày 13/6/2019 ghi nhận: nhà một trệt, một lầu, cầu thang kết cấu bằng khung sắt, nền bê tông, lát gạch, mái tole + la phong bằng thạch cao, tường gạch + nhôm kính, cửa kính (ý kiến nguyên đơn là thực trạng có thay đổi, ý kiến bị đơn là nguyên đơn chưa hoàn thành công trình, bị đơn xây dựng thêm); biên bản định giá ngày 21/8/2020 thành viên Hội đồng định giá ghi nhận tình trạng nhà như trên và xác định giá 2.800.000 đồng/m² x70% nhưng không xác định diện tích và giá trị toàn bộ công trình. Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 03/11/2022 ghi nhận công trình không còn tồn tại nhưng phía nguyên đơn vẫn có ý kiến công trình do nguyên đơn xây dựng vẫn còn khung, xương, cầu thang...

Với những chứng cứ trên, có căn cứ để xem xét quyết định về diện tích xây dựng, mức độ hoàn thành và trưng cầu cơ quan có thẩm quyền để định giá, thẩm định giá tài sản (thời điểm tháng 12/2018) đã xây dựng trên đất để làm căn cứ bồi thường. Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Ngoài ra, phải thu thập chứng cứ và xem xét đánh giá các thiệt hại khác có liên quan để xác định trách nhiệm bồi thường khi hợp đồng bị hủy.

[2.5] Xét Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, Tòa án cấp phúc thẩm không khắc phục được nên phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một được chấp nhận một phần.

[3] Về án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Do hủy bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH MTV L; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C, C1 – Kuei.

2. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 05/QĐ-VKS-KDTM ngày 13/12/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một.

3. Hủy toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 25/2023/KDTM-ST, ngày 30/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T1 tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm cho đúng quy định của pháp luật.

4. Về án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Công ty TNHH MTV L, Công ty TNHH L; ông C, C1 – K không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1 tỉnh Bình Dương trả lại cho Công ty TNHH MTV L, Công ty TNHH L; ông C, C1 – Kuei, mỗi tổ chức và cá nhân 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0000677 ngày 27/12/2023, 0000682 ngày 27/12/2023, 0004107 ngày 18/01/2024.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T1;
- TAND thành phố T1;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu Hồ sơ, Tổ hành chính tư pháp;
- Tòa KT.

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

(đã ký)

Đào Minh Đa