TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 51/2019/DS-PT
Ngày: 07/11/2019
V/v "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hoài Sơn

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Hiếu

Bà Trần Thị Bé

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hưng - Thư ký, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Ngô Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 40/2019/TLPT-DS ngày 23/9/2019, về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 09/8/2019 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 41/2019/QĐPT-DS ngày 11/10/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 45/2019/QĐPT-DS ngày 29/10/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Công ty Trách nhiệm hữu hạn C.** Địa chỉ: Số 257 đường T, phường 11, quận G, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Bà **Hà Thị Kim D** - Chức vụ: Chủ tịch hội đồng thành viên Công ty.

+ Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Trần Quang K** - sinh năm: 1993. Địa chỉ: Số 243 đường Đ, phường P, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh và bà **Phạm Thị T** - sinh năm: 1978. Địa chỉ: Tổ 06, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng, (*giấy ủy quyền ngày 10/01/2019 và ngày 11/10/2019*), (ông K vắng mặt, bà T có mặt).

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông **Nguyễn Ngọc C** - Luật sư của Văn phòng luật sư T thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: Số 44 đường L, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, (có mặt).

2. Bị đơn: Ông **Huỳnh Ngọc O** - sinh năm: 1969 và bà **Ngô Thị Thanh H** - sinh năm: 1972. HKTTrú: Số 226 đường B, phường P, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Chổ ở hiện nay: Lô A33, đường 3, phường H, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. (*Bà H ủy quyền cho ông O tham gia tố tụng, theo giấy ủy quyền ngày 23/5/2019*), (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Nguyễn Văn L** - sinh năm: 1989 và bà **Nguyễn Thị Thanh T** - sinh năm: 1993. Cùng địa chỉ: Số 226 đường B, quận H, thành phố Đà Nẵng. Chổ ở hiện nay: Phòng 502, khu A3, chung cư V, phường N, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, (ông L và bà T có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người làm chứng: Ông **Trần Minh T** - sinh năm: 1989. Địa chỉ: Số 123 đường P, quận G, thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn **Công ty Trách nhiệm hữu hạn C**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

** Theo đơn khởi kiện ngày 23/01/2019, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày*:

Tháng 02/2018, Công ty TNHH C - Chi nhánh tại Đà Nẵng ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại số 226 đường Bạch Đằng, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng của vợ chồng ông Huỳnh Ngọc O và bà Ngô Thị Thanh H với diện tích 100,20m^2, diện tích sàn 353,80m^2, thời hạn thuê là 04 năm 06 tháng kể từ ngày hợp đồng được công chứng.

Thực hiện hợp đồng, Công ty đã nhận bàn giao đất và nhà, đồng thời đã thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà đợt đầu tiên. Sau đó, Công ty đã tiến hành đầu tư trang thiết bị để phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty với thương hiệu "Kem tự chọn - I Love Kem". Tuy nhiên đến kỳ thanh toán thứ hai, vì điều kiện kinh doanh của Công ty gặp nhiều khó khăn (do trúng mùa mưa bão) nên Công ty đã chủ động xin ông O, bà H được thuê theo từng tháng và được ông O, bà H chấp nhận. Từ đó Công ty đã thanh toán đủ tiền các tháng 9, 10 và 11/2018.

Ngày 20/12/2018, ông O vô cớ yêu cầu nhân viên của Công ty ra ngoài, không cho kinh doanh, đồng thời khóa cửa nhà và giữ toàn bộ tài sản. Chúng tôi đã làm việc rất nhiều lần với tinh thần thiện chí nhưng ông O, bà H một mực không cho chúng tôi kinh doanh, ngược lại còn sử dụng trái phép tài sản và bản quyền hình ảnh và thương hiệu "Kem tự chọn - I Love Kem" của chúng tôi, điều

này có nghĩa là ông O, bà H đã đơn phương chấm dứt hợp đồng, trái với quy định tại khoản 2 Điều 5 của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã quy định rất rõ: "*Không được đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê trong 02 (hai) năm đầu tiên. Nếu một trong các bên vẫn chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn (02 năm đầu) thì mức đền bù là 02 (hai) năm tiền thuê nhà tương ứng số tiền là 1.000.000.000 đồng cho cả hai bên*".

Vì vậy, chúng tôi khởi kiện yêu cầu ông O, bà H phải trả cho Công ty TNHH C các khoản sau do vi phạm hợp đồng, cụ thể:

- Yêu cầu Tòa án buộc ông Huỳnh Ngọc O và bà Ngô Thị Thanh H phải đền bù cho Công ty TNHH C số tiền vì đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là 1.000.000.000 đồng.

- Yêu cầu Tòa án buộc ông Huỳnh Ngọc O và bà Ngô Thị Thanh H phải hoàn lại cho Công ty TNHH C số tiền đặt cọc 03 tháng tiền nhà với số tiền 120.000.000 đồng.

- Yêu cầu Tòa án buộc ông Huỳnh Ngọc O và bà Ngô Thị Thanh H phải bồi thường thiệt hại cho Công ty TNHH C vì mất doanh thu do tự ý khóa cửa nhà khiến Công ty không thể kinh doanh được số tiền tạm tính đến ngày 20/01/2019 là 74.599.000 đồng.

- Yêu cầu Tòa án buộc ông Huỳnh Ngọc O và bà Ngô Thị Thanh H phải chấm dứt việc sử dụng tài sản và hình ảnh thương hiệu (Kem Tự Chọn - I Love Kem) của Công ty khi chưa được sự đồng ý.

- Yêu cầu Tòa án buộc ông Huỳnh Ngọc O và bà Ngô Thị Thanh H phải hoàn trả lại cho Công ty TNHH C toàn bộ trang thiết bị, cơ sở vật chất mà Công ty đã đầu tư tại số 226 đường Bạch Đằng, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng với các tài sản như sau: 01 máy boss tính tiền, 01 cân điện tử, 01 máy in Bill, 01 két tiền, 01 cục lưu điện, 01 máy chấm công, 06 máy lạnh, 03 máy nước nóng lạnh, 03 tủ trưng bày kem, 01 tủ đông, 08 ghế da báo, 38 ghế dựa, 17 ghế sắt tulip, 08 ghế sắt tulip, 01 tivi 43 in, 02 bảng tên kem, 01 bảng hiệu chữ I LOVE KEM - KEM TỰ CHỌN, 01 logo bảng hiệu, 01 kho lạnh, 01 bộ máy vi tính văn phòng, 08 hệ thống camera, 15 ghế dựa nhỏ, 14 bàn bốn chỗ, 04 bàn ngồi bệt, 01 tủ trưng bày topping, 150 hộp đựng kem inox, 30 muỗng múc kem, 01 quầy tính tiền, 04 tủ đựng rác nước, 02 trò chơi đa năng trẻ em, 10 khung tranh treo, 01 bộ chữ I love kem treo trong nhà, 01 cầu tuột trẻ em, đèn trang trí quán, 10 đèn pha.

Đối với yêu cầu phản tố của ông O và bà H thì Công ty sẽ có văn bản trình bày gửi đến Tòa án sau.

Công ty xác nhận bà Hà Thị Kim D là giám đốc Công ty có nhận được thông báo lần 2 vào ngày 21/12/2018, về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà và đất tại số 226 đường Bạch Đằng, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, thành phố Đà

Nẵng của ông O và bà H, ngày giờ nhận được thông báo thì Công ty sẽ kiểm tra và thông báo lại sau. Đối với thông báo ngày 12/11/2018, về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà và đất tại số 226 đường Bạch Đằng, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng của ông O và bà H thì Công ty chúng tôi không nhận được.

Công ty TNHH C xác nhận việc ông Nguyễn Văn L không phải là nhân viên Công ty, ông L không được Công ty ủy quyền để làm việc với ông O và bà H liên quan đến hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/02/2018 và không có quyền điều hành quản lý hoạt động của Công ty tại số 226 đường Bạch Đằng, thành phố Đà Nẵng. Đồng thời, ông L không có trách nhiệm nhận bàn giao tài sản mà Công ty đầu tư tại địa chỉ số 226 đường Bạch Đằng, thành phố Đà Nẵng. Công ty hoàn toàn không biết việc ông O và bà H đã di dời tài sản của Công ty ra khỏi địa chỉ số 226 đường Bạch Đằng, thành phố Đà Nẵng. Công ty chúng tôi yêu cầu ông O và bà H phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về mọi mất mát và hư hại đối với các tài sản bị di dời mà Công ty không nhận bàn giao.

Tại thời điểm ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/02/2018 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/02/2018, Công ty chúng tôi đã ủy quyền cho ông Nguyễn Trung N là người đứng đầu Chi nhánh ký kết hợp đồng thuê với ông Oánh và bà Hưng.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*.

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Huỳnh Ngọc O và bà Ngô Thị Thanh H trình bày*:

Ông, bà thống nhất về thời gian, tài sản cho thuê như nguyên đơn trình bày. Căn cứ vào nội dung hợp đồng và phụ lục hợp đồng thì Công ty TNHH C phải thanh toán tiền thuê nhà đợt 2 là một lần 12 tháng vào ngày 15/10/2018 cho vợ chồng chúng tôi.

Vào ngày 10/9/2018, ông Trần Minh T là người đại diện của Công ty đã trình bày do điều kiện kinh doanh của Công ty đang gặp khó khăn nên đề nghị xin được thanh toán chậm đến ngày 15/10/2018. Để tạo điều kiện trong kinh doanh cũng như tôn trọng quyền lợi của nhau vợ chồng chúng tôi đã đồng ý cho Công ty thanh toán chậm đến ngày 15/10/2018. Tuy nhiên đến ngày 15/10/2018, Công ty chỉ thanh toán cho chúng tôi được số tiền 44.100.000 đồng, tức chỉ một tháng tiền thuê nhà trên 12 tháng phải trả theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết, sau đó Công ty cũng không có thỏa thuận lại với vợ chồng chúng tôi.

Đến ngày 12/11/2018, chúng tôi đã gửi thông báo để chấm dứt hợp đồng và chấm dứt kinh doanh tại số 226 đường Bạch Đằng nhưng Công ty không có động thái nào mà chỉ thanh toán số tiền của tháng tiếp theo. Do vậy tiếp đến ngày 21/12/2018, chúng tôi đã có thông báo lần 2 về việc chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà và đất tại số 226 đường Bạch Đằng, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng do

Công ty đã vi phạm không thực hiện đúng các điều khoản đã ký kết. Đến ngày 23/12/2018, bà Hà Thị Kim D là người đại diện theo pháp luật của Công ty đến nhà vợ chồng chúng tôi đề nghị cho Công ty được chấm dứt hợp đồng do Công ty không còn khả năng chi trả tiền thuê nhà và đề nghị chủ nhà không bồi thường hợp đồng và kiện cáo. Chúng tôi đã yêu cầu bà D ghi các đề nghị của mình vào thông báo.

Nay phía Công ty TNHH C khởi kiện yêu cầu vợ chồng chúng tôi bồi thường thiệt hại thì chúng tôi không đồng ý.

Ngày 25/4/2019, ông O và bà H có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết buộc nguyên đơn Công ty TNHH C phải bồi thường thiệt hại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 226 đường Bạch Đằng, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng như sau:

- Bồi thường do chấm dứt hợp đồng khi chưa đạt thỏa thuận trong hai năm đầu là 1.000.000.000 đồng.

- Hoàn trả chi phí sử dụng mặt bằng từ ngày 15.12.2018 đến nay là 44.100.000 đồng/tháng x 05 tháng = 220.500.000 đồng.

- Chi phí hoàn trả lại hiện trạng nhà theo kết cấu cũ (nhà có tầng hầm) là 500.000.000 đồng.

Tổng cộng là 1.720.500.000 đồng.

Ngày 17/6/2019, bị đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố, chỉ yêu cầu phía nguyên đơn thanh toán 01 tháng tiền thuê nhà tháng 12/2018 với số tiền 44.100.000 đồng; thanh toán tiền điện nước đến tháng 12/2018 là 13.500.000 đồng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L có bản tự khai ngày 16/5/2019 trình bày*:

Tháng 12/2017, tôi và ông Trần Minh T có thống nhất góp vốn để mở của hàng kinh doanh kem "I Love Kem" tại số 226 đường Bạch Đằng, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng do ông Huỳnh Ngọc O và bà Ngô Thị Thanh H là chủ nhà cho thuê. Tổng số tiền đầu tư là 1.500.000.000 đồng, số vốn góp của tôi là 225.000.000 đồng. Quá trình kinh doanh bắt đầu từ ngày 27/12/2017, tôi và vợ là Nguyễn Thị Thanh T trực tiếp sinh sống và quản lý việc kinh doanh, quá trình kinh doanh diễn ra thuận lợi. Tuy nhiên đến tháng 12/2018, tôi không biết vì lý do gì mà Công ty TNHH C không thực hiện việc thanh toán tiền thuê nhà cho ông O và bà H theo hợp đồng đã ký kết và cũng không báo cho tôi biết rõ và đồng thời không tổng kết kinh doanh năm 2018 cho tôi biết. Từ tháng 12/2018 cho đến nay, chủ nhà là ông O và bà H vẫn tạo điều kiện cho tôi tiếp tục ở lại căn nhà cho thuê trên và quản lý tài sản mà tôi và Công ty TNHH C đã đầu tư.

** Với nội dung nêu trên tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 09/8/2019 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định*:

Căn cứ: Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 227, 235, 266, 273 Bộ luật tố dụng dân sự; các Điều 401, 402, 405, khoản 1 Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 30 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; điểm b khoản 2 Điều 131; điểm b khoản 2 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất" của Công ty TNHH C đối với ông Huỳnh Ngọc O và bà Ngô Thị Thanh H.

Xử: Buộc ông Huỳnh Ngọc O và bà Ngô Thị Thanh H phải trả lại cho Công ty TNHH C số tiền đã đặt cọc là 120.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Ngọc O và bà Ngô Thị Thanh H đối với Công ty TNHH C.

Xử: Buộc Công ty TNHH C phải thanh toán cho ông Huỳnh Ngọc O và bà Ngô Thị Thanh H số tiền 44.100.000 đồng.

Ông Huỳnh Ngọc O và bà Ngô Thị Thanh H chỉ phải trả lại cho Công ty TNHH C số tiền: 120.000.000 đồng - 44.100.000 đồng = 75.900.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) cho đến khi thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

3. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu phản tố của ông O, bà H có đơn rút gồm số tiền 1.000.000.000 đồng tiền bồi thường do chấm dứt hợp đồng; 220.500.000 đồng tiền chi phí sử dụng mặt bằng; 500.000.000 đồng chi phí hoàn trả lại hiện trạng nhà theo kết cấu cũ, nếu sau này có người yêu cầu và thời hiệu khởi kiện còn thì giải quyết bằng vụ án khác. Ông O, bà H không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: 45.560.970 đồng, Công ty TNHH C phải chịu nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006899 ngày 19/3/2019. Hoàn trả lại cho Công ty TNHH C tiền tạm ứng còn lại là 2.276.976 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng theo biên lai thu số 0006899 ngày 19/3/2019 (Công ty TNHH C đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm).

Ông Huỳnh Ngọc O, bà Ngô Thị Thanh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.000.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007033 ngày 26/4/2019. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự

sơ thẩm còn lại số tiền 25.807.500 đồng cho ông Huỳnh Ngọc O và bà Ngô Thị Thanh H đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng theo biên lai thu số 0007033 ngày 26/4/2019, (ông O, bà H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm).

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 2.000.000 đồng Công ty TNHH C phải chịu do phần yêu cầu không được chấp nhận, (đã thu và đã chi xong).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo pháp luật thi hành án dân sự.

* Ngày 16/8/2019, nguyên đơn Công ty TNHH C kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 09/8/2019 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Đề nghị, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Ngọc O và bà Ngô Thị Thanh H; chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH C, như sau:

- Buộc ông Huỳnh Ngọc O và bà Ngô Thị Thanh H phải đền bù cho Công ty TNHH C số tiền vì đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là 1.000.000.000 đồng.

- Buộc ông Huỳnh Ngọc O và bà Ngô Thị Thanh H phải hoàn lại cho Công ty TNHH C số tiền đặt cọc 03 tháng tiền nhà với số tiền 120.000.000 đồng.

- Buộc ông Huỳnh Ngọc O và bà Ngô Thị Thanh H phải bồi thường thiệt hại cho Công ty TNHH C vì mất doanh thu do tự ý khóa cửa nhà khiến Công ty không thể kinh doanh được số tiền tạm tính đến ngày 20/01/2019 là 74.599.000 đồng.

- Buộc ông Huỳnh Ngọc O và bà Ngô Thị Thanh H phải chấm dứt việc sử dụng tài sản và hình ảnh thương hiệu "Kem tự chọn - I Love Kem" của Công ty khi chưa được sự đồng ý.

- Buộc ông Huỳnh Ngọc O và bà Ngô Thị Thanh H phải hoàn trả lại cho Công ty TNHH C toàn bộ trang thiết bị, cơ sở vật chất mà Công ty đã đầu tư tại số 226 đường Bạch Đằng, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, với các tài sản như sau: 01 máy boss tính tiền, 01 cân điện tử, 01 máy in bill, 01 két tiền, 01 cục lưu điện, 01 máy chấm công, 06 máy lạnh, 03 máy nước nóng lạnh, 03 tủ trưng bày kem, 01 tủ đông, 8 ghế da báo, 38 ghế dựa, 17 ghế sắt tulip, 08 ghế sắt tulip, 01 tivi 43 in, 02 bảng tên kem, 01 bảng hiệu chữ I LOVE KEM - KEM TỰ CHỌN, 01 logo bảng hiệu, 01 kho lạnh, 01 bộ máy vi tính văn phòng, 08 hệ thống camera, 15 ghế dựa nhỏ, 14 bàn bốn chỗ, 04 bàn ngồi bệt, 01 tủ trưng bày topping, 150 hộp đựng kem inox, 30 muỗng múc kem, 01 quầy tính tiền, 04 tủ đựng rác nước, 02 trò chơi đa năng trẻ em, 10 khung tranh treo, 01 bộ chữ I love kem treo trong nhà, 01 cầu tuột trẻ em, đèn trang trí quán, 10 đèn pha.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc xem xét nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật

tố tụng dân sự xem xét hủy toàn bộ Bản án số 38/2019/DS-ST ngày 09/8/2019 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng và chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Luật sư bảo vệ, quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, xem xét hủy toàn bộ Bản án số 38/2019/DS-ST ngày 09/8/2019 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng và chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định của pháp luật. Do cấp sơ thẩm giải quyết vụ án chưa đủ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chỉ buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đã đặt cọc 120.000.000 đồng, các yêu cầu khác của nguyên đơn chưa xem xét, giải quyết và quyết định; thụ lý yêu cầu của nguyên đơn tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu trí tuệ buộc bị đơn phải chấm dứt việc sử dụng tài sản và hình ảnh thương hiệu "Kem tự chọn - I Love Kem" của Công ty khi chưa được sự đồng ý là về sai thẩm quyền theo quy định tại Điều 35 và 37 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp tỉnh; Trong quá trình xét xử ông Nguyễn Văn L khai có đưa số tiền 225.000.000 đồng cho ông Trần Minh T để góp vốn đầu tư tiệm kem nên cấp sơ thẩm xác định sai tư cách địa vị tố tụng của ông Trần Minh T là người làm chứng là không đúng mà phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự nên có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đồng thời áp dụng quy định của pháp luật chưa phù hợp với diễn biến sự việc trong khi hoàn toàn có căn cứ xác định vợ chồng ông Huỳnh Ngọc O và bà Ngô Thị Thanh H là người đơn phương chấm dứt hợp đồng, vi phạm hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

* Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu:

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết:

Xét kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH C về các nội dung: Buộc ông Oánh và bà Hưng phải đền bù cho Công ty C số tiền 1.000.000.000 đồng vì đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn; hoàn lại cho Công ty số tiền đặt cọc 03 tháng tiền nhà là 120.000.000 đồng; bồi thường thiệt hại cho Công ty số tiền 74.599.000 đồng vì mất doanh thu do ông, bà tự ý khóa cửa nhà khiến Công ty không thể kinh doanh (tạm tính đến ngày 20/01/2019; hoàn trả lại cho Công ty toàn bộ trang thiết bị, cơ sở vật chất mà Công ty đã đầu tư; buộc ông Oánh và bà Hưng chấm dứt việc sử dụng tài sản và hình ảnh thương hiệu "Kem tự chọn - I Love Kem" của Công ty khi chưa được sự đồng ý, thấy rằng:

Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 09/8/2019 của Tòa án nhân dân quận H đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH C, buộc ông O và bà H phải trả cho Công ty số tiền đã đặt cọc là 120.000.000 đồng. Các yêu cầu khởi kiện khác của nguyên đơn thì Tòa án cấp sơ thẩm không có quyết định. Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự, trong phần quyết định phải ghi rõ quyết định của Hội đồng xét xử về từng vấn đề phải giải quyết trong vụ án. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận và quyết định đối với yêu cầu thứ 2 của nguyên đơn mà không không xem xét quyết định các yêu cầu còn lại là giải quyết vụ án chưa triệt để, vi phạm thủ tục tố tụng. Do đó, cấp phúc thẩm không thể xem xét, giải quyết các yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn do vi phạm nguyên tắc xét xử hai cấp được quy định tại Điều 17 Bộ luật tố tụng dân sự (làm mất quyền kháng cáo của đương sự).

Đối với yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH C buộc bị đơn ông O và bà H phải hoàn trả lại toàn bộ trang thiết bị, cơ sở vật chất mà nguyên đơn đã đầu tư tại số 226 đường Bạch Đằng, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng gồm 35 danh mục kèm theo đơn khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào thông báo lần 2 ngày 21/12/2018 về việc chấm dứt hợp đồng do bà Ngô Thị Thanh H đã gửi cho nguyên đơn có nội dung "*Tôi đã cho thu hồi mặt bằng cho thuê và niêm phong toàn bộ tài sản tại địa chỉ 226 Bạch Đằng có sự chứng kiến của anh Lâm là người của Công ty giao quản lý*" và bà D là người đại diện theo pháp luật của Công ty nhận thông báo nhưng không có ý kiến, để cho rằng ông L và bà T là người trực tiếp ở, quản lý việc kinh doanh kem của Công ty TNHH C. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm còn căn cứ lời trình bày của ông L là có góp 225.000.000 đồng để cùng Công ty TNHH C đầu tư mua sắm trang thiết bị và bà Thúy là nhân viên Công ty TNHH C, trực tiếp ở và quản lý tài sản của Công ty TNHH C từ trước đến nay nên khi ông O, bà H lấy lại nhà, Công ty TNHH C không cử ai ra nhận bàn giao các trang thiết bị của Công ty nên xác định vợ chồng ông Lâm, bà Thúy là người của Công ty TNHH C đã vận chuyển các trang thiết bị của Công ty về tại chung cư V, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng là không có căn cứ. Lẽ ra cấp sơ thẩm phải xác định toàn bộ số trang thiết bị là hiện do ai quản lý để buộc trả cho Công ty TNHH C nhưng nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu Công ty TNHH C cần liên hệ ông L, bà T để nhận bàn giao các tài sản trên, trong trường hợp các bên có tranh chấp với nhau thì kiện đòi giải quyết bằng một vụ án khác.

Trong khi đó, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định ông L không phải là nhân viên Công ty, không được Công ty ủy quyền để làm việc với ông O và bà H liên quan đến hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/02/2018 và điều hành quản lý hoạt động của Chi nhánh Công ty cũng như không có trách nhiệm nhận bàn giao tài sản mà Công ty đầu tư tại số 226 đường Bạch Đằng, thành phố Đà Nẵng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành đối chất giữa các bên đương sự để làm rõ việc ông L có góp vốn vào Công ty hay không, cũng như việc vợ chồng ông L và bà T có được Công ty ủy quyền để điều

hành, quản lý hoạt động của chi nhánh Công ty tại số 226 đường Bạch Đằng, thành phố Đà Nẵng và làm việc với ông O và bà H liên quan đến Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/02/2018 hay không. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu Công ty cần liên hệ với ông L, bà T để nhận bàn giao các tài sản là chưa giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn có phải trả lại toàn bộ trang thiết bị, cơ sở vật chất của nguyên đơn tại số 226 đường Bạch Đằng, thành phố Đà Nẵng hay không.

Nguyên đơn khởi kiện buộc ông O và bà H phải chấm dứt việc sử dụng tài sản và hình ảnh thương hiệu "Kem tự chọn - I Love Kem" của Công ty khi chưa được sự đồng ý. Xét thấy, yêu cầu này của nguyên đơn đây là tranh chấp sở hữu trí tuệ theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm cần thu thập chứng cứ để làm rõ phạm vi bảo hộ đối với hình ảnh thương hiệu "Kem tự chọn - I Love Kem" của Công ty và việc bị đơn có sử dụng hình ảnh thương hiệu của Công ty hay không để từ đó chấp nhận hay không yêu cầu của nguyên đơn.

Những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và nội dung nêu trên, cấp phúc thẩm không thể khắc phụ được. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH C. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 09/8/2019 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng để giải quyết sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Lvà bà Nguyễn Thị Thanh T có đơn xin xét xử vắng mặt, người làm chứng ông Trần Minh T đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhưng tại phiên tòa vắng mặt không lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thanh T, người làm chứng ông Trần Minh T.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH Cỏ (gọi tắt là Công ty C) về các nội dung, thì thấy:

- Buộc ông Huỳnh Ngọc O và bà Ngô Thị Thanh H phải đền bù cho Công ty C số tiền 1.000.000.000 đồng vì đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

- Buộc ông Huỳnh Ngọc O và bà Ngô Thị Thanh H phải hoàn lại cho Công ty C số tiền đặt cọc 03 tháng tiền nhà là 120.000.000 đồng.

- Buộc ông Huỳnh Ngọc O và bà Ngô Thị Thanh H phải bồi thường thiệt hại cho Công ty C vì mất doanh thu do tự ý khóa cửa nhà khiến Công ty không thể kinh doanh được số tiền tạm tính đến ngày 20/01/2019 là 74.599.000 đồng.

- Buộc ông Huỳnh Ngọc O và bà Ngô Thị Thanh H phải chấm dứt việc sử dụng tài sản và hình ảnh thương hiệu "Kem tự chọn - I Love Kem" của Công ty khi chưa được sự đồng ý.

- Buộc ông Huỳnh Ngọc O và bà Ngô Thị Thanh H phải hoàn trả lại cho Công ty C toàn bộ trang thiết bị, cơ sở vật chất gồm 35 mục số lượng được nguyên đơn kèm theo đơn khởi kiện mà Công ty đã đầu tư tại số 226 đường Bạch Đằng, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

[2.1] Bản án sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 09/8/2019, Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty C, buộc bị đơn ông O và bà H phải trả lại cho Công ty số tiền đã đặt cọc là 120.000.000 đồng. Các yêu cầu khởi kiện khác của nguyên đơn thì Tòa án cấp sơ thẩm không có quyết định. Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự, trong phần quyết định phải ghi rõ quyết định của Hội đồng xét xử về từng vấn đề phải giải quyết trong vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận và quyết định đối với yêu cầu buộc bị đơn ông Oánh và bà Hưng phải trả lại cho nguyên đơn Công ty C số tiền đã đặt cọc là 120.000.000 đồng mà không xem xét quyết định các yêu cầu còn lại là giải quyết vụ án chưa triệt để, vi phạm thủ tục tố tụng. Do đó, cấp phúc thẩm không thể xem xét, giải quyết các yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn do vi phạm nguyên tắc xét xử hai cấp được quy định tại Điều 17 Bộ luật tố tụng dân sự (làm mất quyền kháng cáo của đương sự).

[2.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn Công ty C buộc bị đơn ông O và bà H phải hoàn trả lại toàn bộ trang thiết bị, cơ sở vật chất mà nguyên đơn đã đầu tư tại số 226 đường Bạch Đằng, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng gồm 35 danh mục kèm theo đơn khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào thông báo lần 02 ngày 21/12/2018 về việc chấm dứt hợp đồng do bà Ngô Thị Thanh H đã gửi cho nguyên đơn có nội dung "*Tôi đã cho thu hồi mặt bằng cho thuê và niêm phong toàn bộ tài sản tại địa chỉ 226 Bạch Đằng có sự chứng kiến của anh Lâm là người của Công ty giao quản lý*" và bà Hà Thị Thu D là người đại diện theo pháp luật của Công ty đã nhận được thông báo nhưng không có ý kiến, để cho rằng ông Lâm và bà Thúy là nhân viên Công ty C trực tiếp ở, quản lý việc kinh doanh kem và tài sản của Công ty C từ trước đến nay. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm còn căn cứ lời trình bày của ông L là có góp 225.000.000 đồng để cùng Công ty C đầu tư mua sắm trang thiết bị nên khi ông O, bà H lấy lại nhà, Công ty C ỏ không cử ai ra nhận bàn giao các trang thiết bị của Công ty nên xác định vợ chồng ông L, bà T là người của Công ty C đã vận chuyển các trang thiết bị của Công ty về tại chung cư V, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng là không có căn cứ. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải xác định toàn bộ số trang thiết bị là hiện do ai quản lý để buộc trả cho Công ty C nhưng nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu Công ty C cần liên hệ ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Thanh T để nhận bàn giao các tài sản trên, trong trường hợp các bên có tranh chấp với nhau thì kiện đòi giải quyết bằng một vụ án khác.

Trong khi đó, người đại diện của nguyên đơn xác định ông L không phải là nhân viên Công ty, không được Công ty ủy quyền để làm việc với ông O và bà H liên quan đến hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/02/2018 và điều hành quản lý hoạt động của Chi nhánh Công ty cũng như không có trách nhiệm nhận bàn giao tài sản mà Công ty đầu tư tại số 226 đường Bạch Đằng, thành phố Đà Nẵng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành đối chất giữa các bên đương sự để làm rõ việc ông L có góp vốn vào Công ty hay không, cũng như việc vợ chồng ông L và bà T có được Công ty ủy quyền để điều hành, quản lý hoạt động của chi nhánh Công ty tại số 226 đường Bạch Đằng, thành phố Đà Nẵng và làm việc với ông O và bà H liên quan đến Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/02/2018 hay không. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu Công ty cần liên hệ với ông L, bà T để nhận bàn giao các tài sản là chưa giải quyết khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn có phải trả lại toàn bộ trang thiết bị, cơ sở vật chất của nguyên đơn tại số 226 đường Bạch Đằng, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng hay không.

Mặt khác, tại văn bản ngày 15/10/2019 của ông L cung cấp cho Tòa án cấp phúc thẩm chỉ thừa nhận vợ chồng ông đã vận chuyển một số trang thiết bị gồm: 01 máy boss tính tiền, 01 cân điện tử, 01 máy in bill, 01 két tiền, 01 cục lưu điện, 01 máy chấm công, 01 tivi 43 in, 01 bộ máy vi tính văn phòng, 08 hệ thống camera và các tài sản hư hỏng do để quá lâu như: 15 ghế dựa nhỏ, 14 bàn bốn chỗ, 04 bàn ngồi bệt, 01 tủ trưng bày topping, 03 máy nước nóng lạnh, 03 tủ trưng bày kem, 01 tủ đông, 8 ghế da báo, 38 ghế dựa, 17 ghế sắt tulip, 8 ghế sắt tulip… Đối với các tài sản không mang đi được do thuộc thi công đầu tư ban đầu hiện do ông O và bà H đang giữ gồm: 02 trò chơi đa năng trẻ em, 10 khung tranh treo, 01 bộ chữ I love kem treo trong nhà, 01 cầu tuột trẻ em, đèn trang trí quán, 10 đèn pha, 02 bảng tên kem, 01 bảng hiệu chữ I LOVE KEM - KEM TỰ CHỌN, 01 logo bảng hiệu, 01 kho lạnh, 01 quầy tính tiền, 06 máy lạnh. Còn ông Oánh tại phiên tòa xác định tại địa chỉ số 226 đường Bạch Đằng, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng có 01 kho lạnh, 01 bảng hiệu chữ I LOVE KEM - KEM TỰ CHỌN. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu nguyên đơn cần liên hệ với ông L, bà T để nhận bàn giao các tài sản là không đúng.

[2.3] Nguyên đơn Công ty C khởi kiện buộc bị đơn ông Huỳnh Ngọc O và bà Ngô Thị Thanh H phải chấm dứt việc sử dụng tài sản và hình ảnh thương hiệu "Kem tự chọn - I Love Kem" của Công ty khi chưa được sự đồng ý. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy yêu cầu này của nguyên đơn là tranh chấp dân sự về tranh chấp sở hữu trí theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm cần thu thập chứng cứ để làm rõ phạm vi bảo hộ đối với hình ảnh thương hiệu "Kem tự chọn - I Love Kem" của Công ty C và việc bị đơn có sử dụng hình ảnh thương hiệu của Công ty C hay không để từ đó chấp nhận hay không yêu cầu của nguyên đơn.

[2.4] Từ những nhận định và phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và nội dung làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

[3] Về án phí: Do Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, nên theo qui định tại khoản 3 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, người kháng cáo là Công ty C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: - khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 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.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 09/8/2019 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng để giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

2. Về án phí: Công ty Trách nhiệm hữu hạn C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0007381 ngày 20/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

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

Nơi nhận:
- VKSND TP Đà Nẵng;
- Chi cục THADS quận Hải Châu;
- TAND quận H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Hoài Sơn