TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NINH BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2019/DS-PT
Ngày: 05 - 11 - 2019
V/v "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Tuyết

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Tử Lượng

Ông Nguyễn Anh Tuấn

- Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Thùy Chinh – Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát viên nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Mơ - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2019/TLPT – KDTM ngày 22 tháng 8 năm 2019, về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2018/KDTM-ST ngày 16/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 05/2019/QĐ-PT ngày 08 tháng 10 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số: 07/2019/QĐPT-KDTM, ngày 22 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH A.

Địa chỉ: Thửa bản đồ số x, tờ bản đồ số xx, phường BĐ, thành phố NB, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam (đường TVV, phố ĐH, nay là phố HT, phường BĐ, thành phố NB, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam).

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông YUN WOO H. Chức vụ: Giám đốc Công ty TNHH A.

Nơi đăng ký tạm trú: phố ĐH, nay là phố HT, phường BĐ, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Trung K, sinh năm 19xx7. (Văn bản ủy quyền số 05/UQ ngày 27/8/2019).

Địa chỉ: Số nhà xxx, đường LVT, phường ĐT, thành phố NB, tỉnh Ninh Bình.

2. Bị đơn: Công ty TNHH B.

Địa chỉ: Lô CXX, khu công nghiệp giai đoạn x, tổ xx, phường TS, thành phố TĐ, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Bà Phạm Thị Hồng Đ. Chức vụ: Chủ tịch hội đồng thành viên kiêm Giám đốc Công ty TNHH B.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam.

Địa chỉ: số XX HV, quận HK, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phan Đức T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam.

Người đại diện theo ủy quyền lại của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Bảo C - Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam - Chi nhánh TĐ. (Văn bản ủy quyền ngày 05/3/2019).

Địa chỉ: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam - Chi nhánh TĐ: số XX, đường TP, tổ XX, phường BS, thành phố TĐ, tỉnh Ninh Bình.

4. Người kháng cáo.

4.1. Bà Phạm Thị Hồng Đ. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc Công ty TNHH B là Người đại diện theo pháp luật của bị đơn.

4.2. Ông YUN WOO H. Chức vụ: Giám đốc Công ty TNHH A là Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/10/2018 Công ty TNHH A (sau đây gọi tắt là Công ty A) và Công ty TNHH B (sau đây gọi tắt là Công ty B) đã ký kết Hợp đồng thuê kho xưởng và mặt bằng đất số 01/HĐTX-2018 (sau đây gọi tắt là hợp đồng thuê nhà xưởng) với những nội dung chính là: Công ty A thuê nhà xưởng và mặt bằng đất để làm nhà xưởng sản xuất hàng may mặc xuất khẩu. Hạng mục cho thuê tính tiền gồm 01 nhà xưởng có diện tích khoảng 1500m^2, nhà để xe. Thời gian của hợp đồng là 15 năm, tính từ ngày 15/10/2018 đến 15/10/2033. Về tiền thuê: 01 nhà xưởng là 40.000.000 đồng/tháng, đơn giá này chưa có thuế VAT; tiền thuê nhà xưởng và các hạng mục phụ trợ Công ty B miễn cho Công ty A 06 tháng đầu trong thời gian lắp đặt thiết bị và bố trí sản xuất (từ ngày 15/10/2018 đến 15/4/2019). Về đặt cọc: Công ty A sẽ chuyển cho Công ty B

khoản tiền là 300.000.000 đồng để làm tiền đặt cọc cho suốt 15 năm thực hiện hợp đồng mà bên Công ty B không phải chịu lãi. Ngay sau khi ký hợp đồng, Công ty A thanh toán cho Công ty B 240.000.000 đồng. Ngoài ra, hợp đồng thuê nhà xưởng còn thể hiện về thời hạn thanh toán, lắp đặt thiết bị, các dịch vụ Công ty B cung cấp, quyền và nghĩa vụ của mỗi bên, thỏa thuận chung, chấm dứt hiệu lực của hợp đồng, quyền đưa tranh chấp ra Tòa án.

Ngay sau khi hợp đồng được ký kết, ngày 15/10/2018 Công ty A đã chuyển tiền đặt cọc 240.000.000 đồng cho Công ty B. Công ty B đã bàn giao một phần nhà xưởng; đường vào nhà xưởng để Công ty A thi công và một phần đất để Công ty A xây dựng trạm biến áp. Ngày 16/10/2018, Công ty B đã bàn giao cả khóa và chìa khóa của 3 cửa ra vào, còn khóa và chìa khóa cửa ra vào của phần kho 600m^2 Công ty B chưa bàn giao. Công ty A và Công ty B có thỏa thuận về việc đầu tháng 11/2018 Công ty TNHH quốc tế Mido Vina (sau đây gọi tắt là Công ty Mido) sẽ lấy máy móc đi, sau đó Công ty B sẽ tháo dỡ luôn phần vách ngăn trong kho rồi bàn giao diện tích này để Công ty A sử dụng và khi đó sẽ lập biên bản bàn giao.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty A đã thi công, sửa chữa, lắp đặt các hạng mục sau: làm trần thạch cao; lắp hệ thống điện bao gồm: máng điện, bóng điện, ổ điện và tủ điện; khoan cắt 08 ô cửa và 02 ô cửa dưới để lắp quạt gió công nghiệp; đã tháo dỡ toàn bộ vách ngăn kính của văn phòng và lắp đặt bàn ghế tại khu vực này; sơn chống thấm bên ngoài và sơn bên trong nhà xưởng; đổ đường bê tông từ đường đi chính vào tới cửa của nhà xưởng; đổ bê tông nắp cống rãnh thoát nước. Công ty A đã chặt phá 02 cây đào, 01 cây mít nhỏ để đổ bê tông làm đường nội bộ và 01 bụi chuối để làm trạm biến áp. Công ty A đã cho máy xúc vào đào rãnh hào để chôn dây điện (nhưng Công ty A chưa chôn dây điện), đổ trụ cột bê tông trạm biến áp; cắt tỉa cành lá của 08 cây nhãn lâu năm, 01 cây xoài; chặt phá một số cây khác nhưng gốc cây vẫn còn. Trong xưởng sản xuất Công ty A đã tháo dỡ toàn bộ hệ thống đường dây điện; đường mạng internet bên trong nhà xưởng và các hệ thống ống gen kèm theo. Công ty A đã đốt một số ống gen cũ không còn giá trị sử dụng, còn toàn bộ dây điện cũ của Công ty B vẫn đang để nguyên trong nhà xưởng. Công ty A đã lắp biển tên Công ty A và đã thực hiện tiếp nhận hồ sơ tuyển dụng lao động tại văn phòng tại nhà xưởng thuê.

Khoảng 12 giờ ngày 13/11/2018 người của đội xây dựng do Công ty A thuê để sửa chữa nhà xưởng đã tự ý lấy 01 chiếc quạt của Công ty B để sử dụng vào bữa cơm trưa. Sau đó Công ty B lấy cớ Công ty A trộm cắp tài sản nên đã đuổi toàn bộ công nhân đang thi công sửa chữa nhà xưởng mà Công ty A thuê ra khỏi khu vực nhà xưởng của Công ty B, Công ty A đã khóa 04 cửa vì vẫn còn tài sản của Công ty A đang ở trong nhà xưởng đã thuê.

Công ty B đã không thực hiện những điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng, cụ thể là: Công ty B dùng tài sản đã thế chấp cho Công ty A thuê mà không được sự đồng ý bằng văn bản của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam – Chi nhánh TĐ (sau đây gọi tắt là Ngân hàng). Công ty B đã vi phạm hợp đồng thế chấp ngày 25/11/2015 giữa bên thế chấp là Công ty B và bên nhận thế chấp là Ngân hàng. Công ty B không công khai thông tin về tài sản thế chấp. Công ty B không bàn giao mặt bằng nhà xưởng cho Công ty A với lý do Công ty Mido chưa trả lại kho. Đến ngày 18/11/2018 sau khi Công ty Mido đã di dời hết tài sản của Công ty Mido ra khỏi kho của Công ty B và đưa lại chìa khóa cho Công ty A quản lý. Ngày 19/11/2018 Công ty B không cho Công ty A vào kho đã thuê để làm việc. Công ty B đã tự ý cắt khóa, phá dỡ tài sản của Công ty B mà không được sự đồng ý của Công ty A. Công ty B không công chứng giao dịch liên quan đến bất động sản.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 19/12/2018, Công ty A đề nghị Tòa án tuyên bố: Hợp đồng thuê kho xưởng và mặt bằng đất số 01/HĐTX – 2018 ngày 15/10/2018 được ký kết giữa Công ty A và Công ty B bị vô hiệu. Công ty B phải trả lại cho Công ty A số tiền đặt cọc là 240.000.000 đồng. Công ty A được tháo dỡ những tài sản mà Công ty A đã lắp đặt vào nhà xưởng của Công ty B.

Quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản đối chất ngày 18/3/2019, nguyên đơn đã đề nghị Tòa án cho nguyên đơn được tháo dỡ các tài sản mà Công ty A đã lắp đặt vào nhà xưởng của Công ty B như: gạch lát nền, hệ thống trần thạch cao, máng cáp điện, máng điện, bóng điện, quạt thông gió... Tuy nhiên, ngày 20/3/2019 được sự đồng ý của người đại diện theo pháp luật của bị đơn, Công ty A đã mang một số tài sản không gắn liền với nhà xưởng của Công ty B để mang về Công ty A như: Bàn ghế sản xuất, quạt trần, bàn ghế văn phòng, 01 giường, dụng cụ lao động (xẻng, cuốc, 01 xe cải tiến, 01 máy trộn bê tông), vật liệu xây dựng (xi măng), gạch hoa chưa lát. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án cho nguyên đơn được tháo dỡ những tài sản mà Công ty A đã lắp đặt vào nhà xưởng của Công ty B đã giảm về số tài sản mà nguyên đơn xin được tháo dỡ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê nhà xưởng bị vô hiệu. Công ty B phải trả lại cho Công ty A số tiền đặt cọc là 240.000.000 đồng. Sau khi Công ty B trả đủ 240.000.000 đồng cho Công ty A thì trong thời hạn 01 tháng, Công ty A sẽ khôi phục lại mặt bằng đảm bảo công năng sử dụng và tháo dỡ tất cả các tài sản mà Công ty A đã lắp đặt vào Công ty B, cụ thể như: Phần tài sản tại khu Văn phòng của nhà xưởng, gồm: Đèn tuýp dài 1,2m, kèm máng: 08 bộ; vách ngăn ốp bằng nhựa màu xanh, bên trong một mặt không có khung: 13,3m^2; ổ cắm điện đôi: 04 ổ cắm điện; giấy dán kính màu trắng (kể cả cửa ra vào): 17,8m^2; gạch lát nền: 46,8m^2. Phần

tài sản tại khu Kế toán của nhà xưởng: Đèn tuýp dài 1,2m, kèm máng: 08 bộ; ổ cắm điện đôi: 03 ổ cắm điện; vách ngăn ốp bằng nhựa màu xanh (một mặt): 13,3m^2; giấy dán kính: 15,5m^2; gạch lát nền: 46,8m^2. Phần tài sản tại hành lang của nhà xưởng: Đèn tuýp kèm máng: 03 bộ; gạch lát nền: 12,3m^2. Phần tài sản tại nhà xưởng: Vách ngăn ốp bằng nhựa màu xanh: 40,3m^2; trần thạch cao thả: 1.400m^2; gạch lát nền: 739,3m^2; đèn tuýp: 312 bộ; ổ cắm điện: 237 ổ cắm điện; Aptomat 40A: 04 chiếc; công tắc: 237 chiếc; quạt thông gió kèm theo hộp Aptomat: 08 chiếc; dây cáp treo máng điện: 126 chiếc; máng cáp điện: 425m; tủ điện: 01 chiếc (chiều dài là 1,7m; chiều rộng là 0,5m; ký hiệu 1,5L 300/5A; trên tủ không ghi nhãn hiệu). Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Công ty A không có nghĩa vụ bồi thường những thiệt hại như yêu cầu của Công ty B, Công ty B tự chịu về những thiệt hại như kết quả của Hội đồng định giá tài sản. Đề nghị Tòa án giải quyết án phí theo quy định của pháp luật.

Tại văn bản phản tố ngày 21/3/2019, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo pháp luật của bị đơn trình bày:

Công ty B thống nhất với lời khai của người đại diện hợp pháp của Công ty A về vấn đề: Ngày 15/10/2018 Công ty A và Công ty B đã ký kết Hợp đồng thuê nhà xưởng cũng như những nội dung chính của hợp đồng thuê nhà xưởng.

Về quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà xưởng: Sau khi nhận được tiền đặt cọc 240.000.000 đồng do Công ty A chuyển cho Công ty B thì Công ty B đã bàn giao hạng mục cho thuê gồm một phần nhà xưởng có diện tích khoảng 1500m^2; hạng mục cho sử dụng miễn phí gồm: Nhà vệ sinh công nhân sẵn có, nhà để nồi hơi số 1, mặt bằng đất trống phía trước bên tay trái lối cổng vào Công ty khoảng hơn 1000m^2.

Ngày 16/10/2018, Công ty B đã bàn giao cả khóa và chìa khóa của 3 cửa ra vào, còn khóa và chìa khóa cửa ra vào của phần kho 600m^2 cho Công ty Mido thuê là chưa bàn giao.

Mặc dù chưa bàn giao phần diện tích dưới mặt đất do còn đựng máy móc của Công ty Mido, nhưng phần diện tích trên không của phần kho 600m^2 Công ty A thi công làm trần thạch cao, lắp giàn điện sản xuất và khoan cắt các ô cửa tường để lắp quạt gió công nghiệp trong thời gian chờ đến ngày 14/11/2018.

Đến ngày 13/11/2018 Công ty A đã làm xong toàn bộ trần thạch cao của nhà xưởng, lát nền gạch được khoảng 900m^2, lắp xong dàn điện sản xuất, khoan cắt tường 08 ô cửa để lắp quạt công nghiệp, khoan cắt tường để làm thêm 02 cửa ra vào; đã tháo dỡ toàn bộ vách ngăn kính của văn phòng và lắp đặt bàn ghế tại khu vực này. Trong quá trình thực hiện hợp đồng Công ty A đã chặt phá 10 cây đào, 01 cây mít và 02 bụi chuối để đổ bê tông làm rộng thêm đường nội bộ; cho máy xúc vào đào rãnh hào để chôn dây điện và đổ trụ cột bê tông trạm biến áp; cắt gọt hết tán của 08 cây nhãn lâu năm và 01 cây xoài, chặt phá 03 cây xưa đỏ. Trong xưởng sản xuất, Công ty A đã tháo

dỡ toàn bộ hệ thống đường điện thắp sáng và điện sản xuất, tháo dỡ hệ thống đường dây camera, đường mạng internet xung quanh nhà xưởng và các hệ thống ống gen kèm theo, Công ty A đã tự tiêu hủy bằng cách đốt trong thùng phi đặt phía trước cửa văn phòng của Công ty A chỗ vườn đào, đã lắp biển tên Công ty A, thực hiện tiếp nhận hồ sơ tuyển dụng lao động tại văn phòng. Hiện tại vật liệu cát mạt đang tập kết tại sân đường nội bộ của Công ty B, các tán cây còn ngổn ngang tại khu vực Công ty A cắt gọt.

Từ ngày 14/11/2018 đến ngày 16/11/2018 Công ty B đề nghị Công ty A dừng hẳn thi công vì lý do: Khoảng 10 giờ sáng ngày 13/11/2018 công nhân xây dựng của Công ty A có lấy chiếc quạt treo tường từ kho điện của Công ty B, trong xưởng Công ty A thuê có 01 chiếc quạt cây của Công ty B mà không được sự đồng ý của Công ty B. Sau khi lập biên bản, Công ty B đã thu giữ hai chiếc quạt nêu trên. Sau đó Công ty B đã yêu cầu Ông YUN WOO H tạm dừng thi công và chờ hai bên cùng giải quyết. Khi bàn giao các hạng mục theo hợp đồng, Công ty B và Công ty A không lập biên bản gì.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng, Công ty B đang thế chấp tài sản hình thành sau vốn vay (tức là các công trình xây dựng trên đất) tại Ngân hàng. Công ty B có công khai bằng miệng cho Công ty A về tài sản Công ty B thế chấp tại Ngân hàng và có thông báo cho Ngân hàng bằng miệng. Bên nhận thế chấp (Ngân hàng) chưa có văn bản đồng ý để Công ty B cho Công ty A thuê nhà xưởng.

Ngày 20/3/2019 Công ty B đồng ý cho Công ty A đã tháo dỡ tài sản mà Công ty A đã lắp đặt vào nhà xưởng của Công ty B như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày là đúng.

Để đảm bảo quyền lợi của bị đơn, ngày 21/3/2019 Công ty B đã có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án: Buộc Công ty A phải bồi thường thiệt hại cho Công ty B những phần Công ty A đã đập phá, phá dỡ và thiệt hại tiền thuê nhà xưởng hàng tháng, cụ thể như sau: Tiền bồi thường thiệt hại 8 ô cửa bị đục phá để lắp quạt gió, 03 ô cửa phá dỡ làm cửa đi tạm tính khoảng 15.000.000 đồng; tiền thuê nhà xưởng tính từ tháng thứ 7 cho tới khi Tòa án xét xử sơ thẩm, tạm tính tiền thuê xưởng theo hợp đồng là 40.000.000 đồng/tháng; tiền bồi thường thiệt hại phá dỡ đường camera, đường internet, đường điện sáng xung quanh nhà xưởng, đường gen vuông và lắp đặt lại vách kính ngăn văn phòng tạm tính khoảng 4.000.000 đồng; tổng cộng khoảng 59.000.000 đồng. Đề nghị Công ty A tháo dỡ biển hiệu tên GYS Vina và di chuyển ra khỏi khuân viên Công ty B các vật liệu cát, mạt, đá, tấm bê tông để trả lại khuân viên đường nội bộ của Công ty B.

Tại bản khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 30/12/2013, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam – Chi nhánh TĐ đã ký kết Hợp đồng tín dụng trung hạn số 33911/13/HĐ với Công ty B, số tiền cho vay là 16.000.000.000 đồng (Mười sáu tỷ đồng chẵn); mục đích vay là đầu tư xây dựng cơ sở sản xuất các sản phẩm mỹ nghệ và may mặc; thời hạn vay 60 tháng. Lãi suất thả nổi 9%/năm, điều chỉnh 6 tháng/lần.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, Công ty B đã đồng ý thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 20223/2015/1238917/HĐBĐ được ký kết ngày 25/11/2015, trong đó tài sản thế chấp là toàn bộ máy móc thiết bị hình thành từ vốn vay Ngân hàng và các hạng mục công trình gắn liền với thửa đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình cấp ngày 25/9/2013 mang tên Công ty B. Việc thế chấp đã thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm và hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật và của Ngân hàng. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng thế chấp, việc Công ty B tự ý cho Công ty A thuê nhà xưởng mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của Ngân hàng là vi phạm các điều khoản trong Hợp đồng thế chấp. Công ty A và Công ty B đã ký kết và thực hiện Hợp đồng thuê nhà xưởng thì Ngân hàng không biết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Riêng về vấn đề Công ty A đề nghị được tháo dỡ, di dời, vận chuyển tài sản của Công ty A theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu của bị đơn về việc đề nghị Công ty A tháo dỡ, di dời và vận chuyển biển hiệu tên GYS Vina, đá, cát xây, đá mạt, đất cấp phối, các tấm đan bê tông của Công ty A ra khỏi nhà xưởng của Công ty B cũng như chi phí tháo dỡ, di dời, vận chuyển tài sản do Công ty A chịu trách nhiệm thì Ngân hàng cũng đồng ý. Về quyền lợi của Ngân hàng: Nếu Ngân hàng có yêu cầu, Ngân hàng sẽ xem xét, xử lý sự vi phạm hợp đồng thế chấp của Công ty B bằng vụ án độc lập khác.

Tại bản án số: 01/2019/KDTM-ST ngày 16/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Điệp quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 2 Điều 92; Điều 147; Điều 200; Điều 202; Điều 229; Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự.

Khoản 3 Điều 4; Điều 5; Điều 6; khoản 3 Điều 8; khoản 1 Điều 9; khoản 1 Điều 10; điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 17; khoản 2, khoản 10 Điều 18; khoản 4 Điều 26; khoản 2 Điều 28; khoản 6 Điều 29 Luật kinh doanh bất động sản.

Điều 117, Điều 122, Điều 123; Điều 131; khoản 5, khoản 7 Điều 320; khoản 6 Điều 321; Điều 357; khoản 1 Điều 407; khoản 2 Điều 419; Điều 427; Điều 472; Điều 476 Bộ luật Dân sự.

Điều 26 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. Công nhận sự thỏa thuận giữa Công ty TNHH A, Công ty TNHH B và Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam về vấn đề sau:

Công ty TNHH A có trách nhiệm tháo dỡ, di dời và vận chuyển một số tài sản của Công ty TNHH A ra khỏi nhà xưởng của Công ty TNHH B trên Lô đất Cxx, khu công nghiệp TĐ giai đoạn x, tỉnh Ninh Bình để trả lại mặt bằng cho Công ty TNHH B; khôi phục lại nền nhà xưởng, đảm bảo công năng sử dụng nền nhà xưởng như hiện trạng mặt bằng nền nhà xưởng chưa lát gạch cho Công ty TNHH B; cụ thể những tài sản sau:

+ Phần tài sản tại khu Văn phòng của nhà xưởng, gồm: Đèn tuýp dài 1,2m, kèm máng: 08 bộ; vách ngăn ốp bằng nhựa màu xanh, bên trong một mặt không có khung: 13,3m^2; ổ cắm điện đôi: 04 ổ cắm điện; giấy dán kính màu trắng (kể cả cửa ra vào): 17,8m^2; gạch lát nền: 46,8m^2.

+ Phần tài sản tại khu Kế toán của nhà xưởng: Đèn tuýp dài 1,2m, kèm máng: 08 bộ; ổ cắm điện đôi: 03 ổ cắm điện; vách ngăn ốp bằng nhựa màu xanh (một mặt): 13,3m^2; giấy dán kính: 15,5m^2; gạch lát nền: 46,8m^2.

+ Phần tài sản tại hành lang của nhà xưởng: Đèn tuýp kèm máng: 03 bộ; gạch lát nền: 12,3m^2.

+ Phần tài sản tại nhà xưởng: Vách ngăn ốp bằng nhựa màu xanh: 40,3m^2; trần thạch cao thả: 1.400m^2; gạch lát nền: 739,3m^2; đèn tuýp: 312 bộ; ổ cắm điện: 237 ổ cắm điện; Aptomat 40A: 04 chiếc; công tắc: 237 chiếc; quạt thông gió kèm theo hộp Aptomat: 08 chiếc; dây cáp treo máng điện: 126 chiếc; máng cáp điện: 425m; tủ điện: 01 chiếc (chiều dài là 1,7m; chiều rộng là 0,5m; ký hiệu 1,5L 300/5A; trên tủ không ghi nhãn hiệu).

+ Biển hiệu tên A; 90 tấm đan bê tông; đá 1x2: 4m^3; cát xây: 8,5m^3; đá mạt: 1m^3; đất cấp phối: 15m^3.

Chi phí tháo dỡ, di dời và vận chuyển tài sản nêu trên do Công ty TNHH A chịu trách nhiệm.

2. Xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tuyên bố Hợp đồng thuê kho xưởng và mặt bằng đất số 01/HĐTX-2018 ngày 15/10/2018 giữa Công ty TNHH A và Công ty TNHH B là hợp đồng vô hiệu.

Hủy hợp đồng thuê kho xưởng và mặt bằng đất số 01/HĐTX – 2018 ngày 15/10/2018 được ký kết giữa Công ty TNHH A và Công ty TNHH B.

- Công ty TNHH B phải trả lại cho Công ty TNHH A số tiền đặt cọc là 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng).

- Công ty TNHH A phải trả lại cho Công ty TNHH B nhà xưởng mà Công ty TNHH B đã cho Công ty TNHH A thuê theo hợp đồng thuê kho xưởng và mặt bằng đất số 01/HĐTX-2018 ngày 15/10/2018 giữa Công ty TNHH A và Công ty TNHH B, nhà xưởng nằm trên thửa đất số 26, tờ bản đồ số 30, địa chỉ thửa đất: phường Nam Sơn, thị xã TĐ (nay là thành phố TĐ) và thửa đất số 554, tờ bản đồ số 48, địa chỉ thửa đất: phường TS, thị xã TĐ (nay là thành phố TĐ), tỉnh Ninh Bình.

2.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu sửa đổi một phần nội dung yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Buộc Công ty TNHH A phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu cho Công ty TNHH B là 36.837.000đồng (Ba mươi sáu triệu tám trăm ba mươi bảy nghìn đồng).

2.3. Sau khi đối trừ số tiền Công ty TNHH A bồi thường thiệt hại cho Công ty TNHH B thì Công ty TNHH B phải thanh toán trả lại cho Công ty TNHH A số tiền là: 240.000.000 đồng – 36.837.000đồng = 203.163.000đồng. (Hai trăm linh ba triệu một trăm sáu mươi ba nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm

- Án phí về việc Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu: Công ty TNHH B phải chịu 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 3.000.000 đồng theo biên lai số AA/2016/0001361 ngày 21/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình. Công ty TNHH B còn phải nộp 7.367.000 đồng (Bảy triệu ba trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Án phí bồi thường thiệt hại: Công ty TNHH A phải chịu 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 3.000.000 đồng theo biên lai số AA/2016/0001348 ngày 26/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình. Công ty TNHH A đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo đối với các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 25 tháng 7 năm 2019, Tòa án nhân dân thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình Quyết định số 01/2019/QĐ - SCBSBA sửa chữa, bổ sung bản án chính số 01/2019/KDTM – ST ngày 16 tháng 7 năm 2019 như sau:

- Tại dòng thứ 35 từ trên xuống, trang 8 của bản án đã ghi: "Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu sửa đổi một phần nội dung yêu cầu phản tố của bị đơn: Buộc Công ty A phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Công ty B do hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật."

Nay sửa chữa, bổ sung như sau: "Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu sửa đổi một phần nội dung yêu cầu phản tố của bị đơn: Buộc Công ty A phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Công ty B do hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật."

- Tại dòng thứ 12 từ trên xuống, trang 15 của bản án đã ghi: "Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; yêu cầu sửa đổi một phần nội dung yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc Công ty A phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu cho Công ty B số tiền là 36.837.000đồng."

Nay sửa chữa, bổ sung như sau: "Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn; yêu cầu sửa đổi một phần nội dung yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc Công ty A phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu cho Công ty B số tiền là 36.837.000đồng."

- Tại dòng thứ 22 từ trên xuống, trang 16 của bản án đã ghi: "Do yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Công ty B phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm về việc Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê nhà xưởng vô hiệu là 3.000.000 đồng."

Nay sửa chữa, bổ sung như sau: "Do yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Công ty B phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm về việc Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê nhà xưởng vô hiệu là 3.000.000 đồng.

Bị đơn có yêu cầu phản tố phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm (án phí bồi thường thiệt hại) đối với phần yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận là:

147.346.000 đồng x 5% = 7.367.300 đồng, làm tròn 7.367.000 đồng.

Tổng cộng bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là:

3.000.000 đồng + 7.367.000 đồng = 10.367.000 đồng".

- Tại dòng thứ 16 từ trên xuống, trang 18 của bản án đã ghi: "2.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu sửa đổi một phần nội dung yêu cầu phản tố của bị đơn."

Nay sửa chữa, bổ sung như sau: "2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu sửa đổi một phần nội dung yêu cầu phản tố của bị đơn."

- Tại dòng thứ 36 từ trên xuống, trang 18 của bản án đã ghi: "Án phí về việc Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu: Công ty TNHH B phải chịu 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 3.000.000 đồng theo biên lai số AA/2016/0001361 ngày 21/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình. Công ty TNHH B đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm."

Nay sửa chữa, bổ sung như sau: "Công ty TNHH B phải chịu 10.367.000 đồng (Mười triệu ba trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 3.000.000 đồng theo biên lai số AA/2016/0001361 ngày 21/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình. Công ty TNHH B còn phải nộp 7.367.000 đồng (Bảy triệu ba trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm."

Ngày 26 tháng 7 năm 2019 bà Bà Phạm Thị Hồng Đ - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc Công ty TNHH B là Người đại diện theo pháp luật của bị đơn kháng cáo môt phần của Bản án số 01/2019/KDTM-ST ngày 16 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Điệp. Lý do kháng cáo: Công ty A gây thiệt hại cho Công ty B thì Công ty A phải bồi thường thiệt hại cho Công ty B. Công ty B không có lỗi đối với hợp đồng thuê nhà xưởng bị vô hiệu.

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết những việc như sau:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu sửa đổi một phần nội dung yêu cầu phản tố của bị đơn; cụ thể:

Buộc Công ty A phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho Công ty B những phần Công ty A đã đập phá, phá dỡ và thiệt hại tiền thuê nhà xưởng hàng tháng theo quy định của pháp luật với tổng số tiền là 184.183.000 đồng.

Cụ thể như sau: Tiền bồi thường thiệt hại về: Chi phí sửa chữa khôi phục lại cửa sổ do Công ty A đục cửa sổ thành cửa đi 2,05m^3 là: 1.441.000 đồng. Chi phí sửa chữa khôi phục lại tường do Công ty A đã đục tường lắp 08 quạt gió là: 2.275.000 đồng. Chi phí khôi phục lại vách ngăn kính khung nhôm do Công ty A tháo dỡ di chuyển vách ngăn kính khung nhon là: 1.450.500 đồng. Thiệt hại về các tài sản sau: Dây điện dài 165,6m tại khu Văn Phòng, khu Kế toán là: 231.800 đồng; dây điện dài 577,5m tại khu nhà xưởng là: 808.500 đồng; dây điện súp đôi dài 247,7m: 644.000 đồng; dây cáp mạng khu Văn Phòng, khu Kế toán dài 110,4m là 441.600 đồng; dây cáp mạng khu nhà xưởng dài 385m: 1.540.000 đồng; Atstomats 3 pha: 287.200 đồng, cầu sao sứ 3 pha: 21.200 đồng; dây điện loại 3 sợi dài 12m: 92.640 đồng; dây điện loại 3 sợ dài 3m: 23.200 đồng; 15 hộp đầu nối: 60.000 đồng; 01 Model mạng: 32.200 đồng; dây cáp quang dài 96,25m: 92.400 đồng; hộp bảo vệ dây dẫn bằng nhựa: 247.700 đồng; chi phí công lắp đặt toàn bộ khu nhà xưởng 990,8m là 54.494.000 đồng. Tổng cộng: 64.182.740 đồng. Tiền thiệt hại do thu nhập bị mất (tiền thuê nhà xưởng bị mất) tính từ tháng thứ 7, tức là từ ngày 16/4/2019 cho tới khi Tòa án sơ thẩm xét xử là 40.000.000 đồng/tháng là 120.000.000 đồng.

- Công ty B không phải chịu 10.367.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình tuyên trả lại cho Công ty B 3.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

Ngày 26 tháng 7 năm 2019 Ông YUN WOO H. Chức vụ: Giám đốc Công ty TNHH A là Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn kháng cáo một phần bản án Kinh doanh thương mại số 01/2019/KDTM-ST ngày 16/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Điệp. Lý do của việc kháng cáo: HĐXX sơ thẩm đã áp dụng pháp luật không đúng và thiên vị cho bị đơn là Công ty B. Cụ thể: Nguyên nhân làm cho hợp đồng thuê nhà xưởng và mặt bằng đất số 01/HĐTX-2018 ngày 15/10/2018 bị tuyên bố vô hiệu hoàn toàn là lỗi do Công ty B gây nên. Công ty A hoàn toàn không có lỗi, mặt khác pháp luật không quy định nghĩa vụ của Công ty A trước khi ký hợp đồng phải tìm hiểu xem Công ty B có thế chấp nhà xưởng cho thuê tại ngân hàng và có được ngân hàng đồng ý bằng văn bản hay không? Tòa án áp dụng khoản 4 điều 26; khoản 6 điều 29 Luật kinh doanh bất động sản để buộc Công ty A phải bồi thường cho Công ty B số tiền 36.837.000 đồng là không chính xác vì lỗi làm cho giao dịch dân sự bị vô hiệu hoàn toàn là do lỗi của Công ty B và như vậy thì Công ty B phải bồi thường thiệt hại cho Công ty A, nhưng xét thấy Công ty B đang gặp khó khăn về tài chính nên Công ty A không yêu cầu bồi thường, thực tế sau khi ký hợp đồng nói trên Công ty A đã đầu tư lắp đặt vào kho xưởng của Công ty B giá trị tài sản lên đến trên 1 tỷ đồng nay tuyên bố vô hiệu trả lại tình trạng ban đầu, công ty chúng tôi phải tháo dỡ về làm thiệt hại về kinh tế và đặc biệt làm mất lòng tin của Công ty A. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết những việc như sau:

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 01/2019/KDTM-ST nagfy 16/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Điệp cụ thể:

- Công ty A không có nghĩa vụ bồi tường thiệt hại như yêu cầu phản tố của Công ty B mà Công ty B phải tự chịu về những thiệt hại của công ty mình. Đề nghị Tòa án phúc thẩm xử không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu sửa đổi một phần nội dung yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc Công ty A phải bồi thường thiệt hại cho Công ty B là 36.837.000 đồng.

- Buộc Công ty B phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, Công ty A không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữa nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, vì hợp đồng vô hiệu là do hoàn toàn lỗi của bị đơn.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo và trình bày: Tại thời điểm ký hợp đồng thuê nhà xưởng với Công ty A, do hiểu biết pháp luật còn hạn chế nên Công ty B không công khai về thực trạng bất động sản trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; không thông báo bằng văn bản cho Ngân hàng, Công ty A biết thực trạng tài sản đang thế

chấp. Tuy nhiên, nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu cũng là do một phần lỗi của nguyên đơn nên đề nghị Tòa án buộc nguyên đơn phải chịu một phần lỗi.

Đại diện việc kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đông xét xử: Áp dụng Khoản 1, Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 1, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quyết định bác nội dung kháng cáo của Công ty B và Công ty A. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 01 ngày 16/7/2019 và quyết định số 01 ngày 25/7/2019 về sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Tam Điệp.

Về án phí DSPT: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty B và Công ty A mỗi bên phải nộp 2.000.000 đồng án phí. Được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Ông YUN WOO H. Chức vụ: Giám đốc Công ty A là Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm. Bà Phạm Thị Hồng Đ. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc Công ty B là người đại diện theo pháp luật của bị đơn, có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm. Ông YUN WOO H, bà Đ nộp đơn kháng cáo, biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định; hình thức, nội dung đơn kháng cáo phù hợp với quy định tại điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự, do đó được xem xét theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[2] Tòa án nhân dân thành phố Tam Điệp thụ lý, giải quyết theo thủ tục sơ thẩm đơn khởi kiện ngày 19/12/2018 của người đại diện theo pháp luật của Công ty A: Ông YUN WOO H; chức vụ: Giám đốc Công ty A là đúng thẩm quyền được quy định tại các điều 28, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ, thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng ban hành và tống đạt các văn bản tố tụng của Tòa án, thu thập chứng cứ đúng trình tự theo quy định của pháp luật.

[3] Xét nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của các đương sự thấy rằng: Hợp đồng thuê kho xưởng ký ngày 15/10/2018 do Công ty B soạn thảo và hai bên thống nhất nhất tự nguyện ký hợp đồng, không bên nào bị ép buộc. Công ty A xác định khi ký hợp đồng thuê kho xưởng Công ty không yêu cầu Công ty B đưa nội dung thông tin về bất động sản vào trong nội dung hợp đồng theo quy định của luật kinh doanh bất

động sản, Công ty không biết việc Công ty B đang thế chấp tài sản tại Ngân hàng, đến khi khởi kiện ra Tòa án Công ty A mới biết. Tại phiên tòa phúc thẩm Công ty B xác định khi soạn thảo và ký hợp đồng cả hai bên đều không tham khảo mẫu hợp đồng và luật kinh doanh bất động sản. Theo quy định tại Điều 27 luật kinh doanh bất động sản thì bên cho thuê không có nghĩa vụ phải công khai bất động sản cho thuê khi bên thuê không yêu cầu. Như vậy, khi ký hợp đồng Công ty B không lừa dối Công ty A về kho xưởng của Công ty đang thế chấp tại Ngân hàng. Do đó, cả hai bên đều có lỗi khi ký hợp đồng, nội dung của hợp đồng không đầy đủ, không đúng quy định tại khoản 2 Điều 18 luật kinh doanh bất động sản dẫn đến hợp đồng trái pháp luật nên bị vô hiệu.

[3.1] Đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty A: Ngoài việc Công ty A không yêu cầu Công ty B đưa các thông tin bất động sản vào hợp đồng dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Tại điểm c, mục 9.1, Điều 9 của hợp đồng thì bên được phép lắp đặt trong diện tích thuê các thiết bị phục vụ cho hoạt động hợp pháp của xưởng sản xuất theo quy định của Nhà nước, tuy nhiên Công ty A đã sửa chữa, tháo dỡ hệ thống đường điện của Công ty B; đục phá để lắp quạt không được sự đồng ý bằng văn bản của Công ty B là không đúng với quy định tại điểm d, Điều 30 luật Kinh doanh bất động sản. Hơn nữa ngày 13/11/2018 Công nhân của Công ty A đã lấy chiếc quạt treo tường từ kho điện của Công ty B mà không được sự đồng ý của Công ty B. Mặc dù Công ty B đã thu hồi lại quạt và việc này chưa đến mức phải xử lý trách nhiệm trước pháp luật, nhưng hành vi của Công ty A đã vi phạm điểm 12.2 Điều 12 trong hợp đồng. Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định Công ty A có một phần lỗi khi ký hợp đồng và thực hiện không đúng nội dung trong hợp đồng thuê kho xưởng ngày 15/10/2018, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty B, buộc Công ty A phải bồi thường thiệt hai do hợp đồng vô hiệu cho Công ty B số tiền 36.837.000 đồng trên tổng số tiền 184.183.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3.2] Đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty B: Toàn bộ thiệt hại mà Công ty B đưa ra yêu cầu Công ty A phải bồi thường do hợp đồng thuê kho xưởng ngày 15/10/2018 bị vô hiệu, hai bên không thực hiện được nội dung trong hợp đồng đã ký kết. Lỗi để hợp đồng vô hiệu phần lớn là do Công ty B không thực hiện theo đúng quy định của Luật kinh doanh bất động sản như: không công khai về thực trạng bất động sản trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; không đưa vào hợp đồng thuê kho xưởng thông tin về bất động sản; không thông báo bằng văn bản cho Ngân hàng biết về thông tin bất động sản đang thế chấp. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu Công ty B phải chịu nhiều hơn Công ty A là hợp lý, đúng pháp luật. Công ty B cho rằng Công ty A hoàn toàn có lỗi nên phải bồi thường cho Công ty B toàn bộ thiệt hại với tổng số tiền 184.183.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ gì thêm.

[5] Từ những căn cứ và nhận định nêu trên, có đủ cơ sở khẳng định yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn không có căn cứ chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm số 01/2019/KDTM-ST, ngày 16 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình.

[6] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí KDTM phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của Công ty A và Công ty B không được chấp nhận nên đều phải chịu án phí KDTM phúc thẩm theo quy định của pháp luật là 2.000.000[đ] (Hai triệu đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 điều 308, điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 2 Điều 92; Điều 147; Điều 200; Điều 202; Điều 229; Điều 246 Bộ luật Tố tụng dân sư;

Khoản 3 Điều 4; Điều 5; Điều 6; khoản 3 Điều 8; khoản 1 Điều 9; khoản 1 Điều 10; điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 17; khoản 2, khoản 10 Điều 18; khoản 4 Điều 26; khoản 2 Điều 28; khoản 6 Điều 29 Luật kinh doanh bất động sản.

Điều 117, Điều 122, Điều 123; Điều 131; khoản 5, khoản 7 Điều 320; khoản 6 Điều 321; Điều 357; khoản 1 Điều 407; khoản 2 Điều 419; Điều 427; Điều 472; Điều 476 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH A và yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH B. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 01/2019/KDTM - ST ngày 16 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình. Xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa Công ty TNHH A, Công ty TNHH B và Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam về vấn đề sau:

Công ty TNHH A có trách nhiệm tháo dỡ, di dời và vận chuyển một số tài sản của Công ty TNHH A ra khỏi nhà xưởng của Công ty TNHH B trên Lô đất C17, khu công nghiệp Tam Điệp giai đoạn 2, tỉnh Ninh Bình để trả lại mặt bằng cho Công ty TNHH B; khôi phục lại nền nhà xưởng, đảm bảo công năng sử dụng nền nhà xưởng như hiện trạng mặt bằng nền nhà xưởng chưa lát gạch cho Công ty TNHH B; cụ thể những tài sản sau:

+ Phần tài sản tại khu Văn phòng của nhà xưởng, gồm: Đèn tuýp dài 1,2m, kèm máng: 08 bộ; vách ngăn ốp bằng nhựa màu xanh, bên trong một mặt không có khung: 13,3m^2; ổ cắm điện đôi: 04 ổ cắm điện; giấy dán kính màu trắng (kể cả cửa ra vào): 17,8m^2; gạch lát nền: 46,8m^2.

+ Phần tài sản tại khu Kế toán của nhà xưởng: Đèn tuýp dài 1,2m, kèm máng: 08 bộ; ổ cắm điện đôi: 03 ổ cắm điện; vách ngăn ốp bằng nhựa màu xanh (một mặt): 13,3m^2; giấy dán kính: 15,5m^2; gạch lát nền: 46,8m^2.

+ Phần tài sản tại hành lang của nhà xưởng: Đèn tuýp kèm máng: 03 bộ; gạch lát nền: 12,3m^2.

+ Phần tài sản tại nhà xưởng: Vách ngăn ốp bằng nhựa màu xanh: 40,3m^2; trần thạch cao thả: 1.400m^2; gạch lát nền: 739,3m^2; đèn tuýp: 312 bộ; ổ cắm điện: 237 ổ cắm điện; Aptomat 40A: 04 chiếc; công tắc: 237 chiếc; quạt thông gió kèm theo hộp Aptomat: 08 chiếc; dây cáp treo máng điện: 126 chiếc; máng cáp điện: 425m; tủ điện: 01 chiếc (chiều dài là 1,7m; chiều rộng là 0,5m; ký hiệu 1,5L 300/5A; trên tủ không ghi nhãn hiệu).

+ Biển hiệu tên GYS Vina; 90 tấm đan bê tông; đá 1x2: 4m^3; cát xây: 8,5m^3; đá mạt: 1m^3; đất cấp phối: 15m^3.

Chi phí tháo dỡ, di dời và vận chuyển tài sản nêu trên do Công ty TNHH A chịu trách nhiệm.

2. Xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tuyên bố Hợp đồng thuê kho xưởng và mặt bằng đất số 01/HĐTX-2018 ngày 15/10/2018 giữa Công ty TNHH A và Công ty TNHH B là hợp đồng vô hiệu.

Hủy hợp đồng thuê kho xưởng và mặt bằng đất số 01/HĐTX – 2018 ngày 15/10/2018 được ký kết giữa Công ty TNHH A và Công ty TNHH B.

- Công ty TNHH B phải trả lại cho Công ty TNHH A số tiền đặt cọc là 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng).

- Công ty TNHH A phải trả lại cho Công ty TNHH B nhà xưởng mà Công ty TNHH B đã cho Công ty TNHH A thuê theo hợp đồng thuê kho xưởng và mặt bằng đất số 01/HĐTX-2018 ngày 15/10/2018 giữa Công ty TNHH A và Công ty TNHH B, nhà xưởng nằm trên thửa đất số 26, tờ bản đồ số 30, địa chỉ thửa đất: phường Nam Sơn, thị xã Tam Điệp (nay là thành phố Tam Điệp) và thửa đất số 554, tờ bản đồ số 48, địa chỉ thửa đất: phường Trung Sơn, thị xã Tam Điệp (nay là thành phố Tam Điệp), tỉnh Ninh Bình.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu sửa đổi một phần nội dung yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Buộc Công ty TNHH A phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu cho Công ty TNHH B là 36.837.000đồng (Ba mươi sáu triệu tám trăm ba mươi bảy nghìn đồng).

2.3. Sau khi đối trừ số tiền Công ty TNHH A bồi thường thiệt hại cho Công ty TNHH B thì Công ty TNHH B phải thanh toán trả lại cho Công ty TNHH A số tiền là:

240.000.000 đồng – 36.837.000đồng = 203.163.000đồng. (Hai trăm linh ba triệu một trăm sáu mươi ba nghìn đồng).

*. Trường hợp các bên cùng có nghĩa vụ hoàn trả thì việc hoàn trả phải được thực hiện cùng một thời điểm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

*. 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.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm

- Công ty TNHH B phải chịu 10.367.000 đồng (Mười triệu ba trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 3.000.000 đồng theo biên lai số AA/2016/0001361 ngày 21/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình. Công ty TNHH B còn phải nộp 7.367.000 đồng (Bảy triệu ba trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Án phí bồi thường thiệt hại: Công ty TNHH A phải chịu 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 3.000.000 đồng theo biên lai số AA/2016/0001348 ngày 26/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình. Công ty TNHH A đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

4. Những phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

5. Về án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm: - Công ty TNHH A phải chịu 2.000.000^{đ} (Hai triệu đồng). Được trừ vào số tiền 2.000.000^{đ} (Hai triệu đồng) đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Tam Điệp theo biên lai thu số AA/2016/0001420 ngày 29 tháng 7 năm 2019.

- Công ty TNHH B phải chịu 2.000.000^{đ} (Hai triệu đồng). Được trừ vào số tiền 2.000.000^{đ} (Hai triệu đồng) đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Tam Điệp theo biên lai thu số AA/2016/0001421 ngày 31 tháng 7 năm 2019.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 05 tháng 11 năm 2019.

Hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 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 quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án cấp cao tại Hà nội;
- Tòa án nhân dân TP Tam Điệp;
- Chi cục thi hành án DSTP Tam Điệp;
- Các đương sự;
- Phòng KTNVTHA
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký, đóng dấu)

Phạm Thị Tuyết