TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2025/KDTM-PT
Ngày: 01/4/2025.
V/v "Yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Vĩnh Yên.

Các thẩm phán: + Ông Phạm Thành Dương.

+ Bà Đỗ Thị Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Ánh Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 4 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử công khai vụ án kinh doanh thương mại phúc thẩm thụ lý số: 26/2024/TLPT-KDTM ngày 10 tháng 12 năm 2024, về việc "Yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu". Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 28/2024/KDTM-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 26/2024/QĐXXPT-KDTM ngày 25 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2025/QĐPT-KDTM ngày 15 tháng 01 năm 2025 và Thông báo mở lại phiên tòa số 49/TB-TA ngày 13/3/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ô**;

Địa chỉ: Số A X Hà Nội, khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Hồng H – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đình T; sinh năm: 1976

Địa chỉ: D ấp H, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai. (Theo giấy ủy quyền ký ngày 14/3/2025)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Quang Y và Luật sư Nguyễn Trọng Y1 – Công ty L1; địa chỉ: A V, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* **Công ty Cổ phần V1**;

Địa chỉ: Số B đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng L – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 10/7/2023):

1. Ông Lê T1; Địa chỉ: Tầng D, khu A, tòa nhà T, đường M, quận N, thành phố Hà Nội.

2. Bà Trịnh Thị T2; Địa chỉ: Tầng D, khu A, tòa nhà T, đường M, quận N, thành phố Hà Nội.

(Ông T1, Luật sư Y1, Luật sư Y và bà T2 có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

*** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - Ông Nguyễn Thy V trình bày:**

Cuối năm 2014, Công ty Cổ phần V1 (gọi tắt Công ty V1) với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ô (gọi tắt Công ty Ô) có thỏa thuận thuê mặt bằng để Công ty Ô kinh doanh ô tô. Tại buổi làm việc, Công ty Ô có thỏa thuận miệng với Công ty V1 về việc sửa chữa, cải tạo mặt bằng, văn phòng vì mặt bằng của Công ty V1 đã xuống cấp không thể sử dụng. Sau khi được sự đồng ý của Công ty V1, Ô và V1 đã ký hợp đồng thuê nhà số 15/VLCĐ-TN ngày 25/12/2014 và bắt đầu tiến hành sửa chữa, cải tạo để đưa vào sử dụng.

Đến năm 2019, Công ty V1 đề nghị lấy lại mặt bằng do đất chưa đủ điều kiện cho thuê. Thực chất, Công ty V1 tăng giá thuê lên rất cao. Sau khi không thống nhất được giá thuê mới, Công ty V1 đã khởi kiện ra Tòa án.

Tại Bản án phúc thẩm số 02/2023/KDTM-PT ngày 10/02/2023 giải quyết về việc "Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản và Hợp đồng liên doanh" giữa Công ty Cổ phần V1 với Công ty Ô, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã tuyên xử như sau:

- Tuyên Hợp đồng thuê nhà số 15/VLCĐ-TN ngày 25/12/2014 và phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐ-TN ngày 07/11/2016 ký kết giữa Công ty V1 với Công ty Ô là vô hiệu;

- Hủy bỏ Hợp đồng liên doanh số 16/LD-VLCĐ ký kết ngày 01/09/2015 giữa Công ty V1 với Công ty Ô;

- Buộc Công ty Ô phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản bao gồm: Công trình xây dựng trên đất, nhà trưng bày và văn phòng làm việc, nhà xưởng, phòng bảo vệ, cổng ra vào và rào chắn, hàng rào, cầu nâng, các trang thiết bị, máy móc khác có trên đất (được ghi nhận tại Chứng thư Thẩm định giá số 04/2022/.TĐG-CT ngày 06/01/2022 của Công ty CP V1) và hoàn trả toàn bộ diện tích 2.686 m^2 đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho Công ty V1.

Việc buộc Công ty Ô di dời toàn bộ tài sản ra khỏi vị trí thuê đất khi chưa hết thời hạn thuê theo Hợp đồng thuê nhà số 15/VLCĐ-TN ngày 25/12/2014 và

phụ lục Hợp đồng số 01/PLHd-TN ngày 07/11/2016 gây thiệt hại đến tài sản và hoạt động kinh doanh của Công ty Ô.

Công ty Ô bị thiệt hại do Công ty V1 vi phạm nghĩa vụ như sau: Về công trình xây dựng, vật kiến trúc trên đất: Căn cứ Theo Chứng thư thẩm định giá số 329/TĐG-CT ngày 31/10/2023 của Công ty Cổ phần V1 là 6.530.329.000 đồng. Yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc Công ty V1 bồi thường giá trị thiệt hại Công ty Ô số tiền là: 6.530.329.000 đồng (Sáu tỷ năm trăm ba mươi triệu ba trăm hai mươi chín nghìn đồng).

Về chi phí tố tụng: Đề nghị bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và Thẩm định giá tài sản.

Về án phí: Yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Bị đơn Công ty Cổ phần V1 do ông T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Thứ nhất, toàn bộ tài sản trên đất Công ty V1 không có tranh chấp quyền sở hữu hoặc sử dụng với Công ty Ô.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty Ô đã tháo dỡ những công trình trên đất, trang thiết bị, tiện nghi của Công ty V1. Và khi chưa có ý kiến của V1, Công ty Ô đã thực hiện xây dựng các công trình khác trên đất được liệt kê tại Chứng thư thẩm định giá.

Quá trình giải quyết vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 82/2020/TLST-KDTM ngày 08/5/2020 về việc Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản và hợp đồng liên doanh" tại Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa và Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, phía Công ty Ô không cung cấp được chứng cứ, chứng minh việc xây dựng công trình nêu trên của Công ty Ô là hợp pháp. Đến nay, Công ty Ô khởi kiện về việc "Yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu" cũng chưa cung cấp được chứng cứ chứng minh được sự hình thành hợp pháp những tài sản trên đất và được sự đồng ý của Công ty V1.

Xuyên suốt quá trình xét xử vụ án đến nay, Công ty V1 xác định những tài sản trên đất là tài sản hình thành bất hợp pháp, thuộc quyền sở hữu của Công ty Ô, Công ty V1 không tranh chấp với Công ty Ô về những tài sản trên đất.

Thứ hai, thiệt hại tài sản trên đất là do lỗi của Công ty Ô và nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản trên đất thuộc về Công ty Ô.

Căn cứ Bản án Kinh doanh thương mại phúc thẩm số 02/2023/KDTM-PT ngày 10 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2022/KDTM-ST ngày 21/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, quyết định tuyên xử như sau:

"1.3. Công ty TNHH Ô phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản bao gồm: Công trình xây dựng trên đất, nhà trưng bày và văn phòng làm việc, nhà xưởng, phòng bảo vệ, công ra vào và rào chắn, hàng rào, cầu nâng, các trang thiết bị,

máy móc khác có trên đất (Được ghi nhận tại Chứng thư thẩm định giá số 04/2022/TGĐ-CT ngày 06/01/2022 của Công ty Cổ phần V1) và hoàn trả lại toàn bộ diện tích đất đã thuê là 2.686 m² được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,7,8,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,1) cho Công ty V1."

Như vậy, hậu quả pháp lý của Hợp đồng thuê mặt bằng vô hiệu đã được Tòa án giải quyết là buộc Công ty Ô phải khôi phục lại tình trạng ban đầu của diện tích đất đã thuê.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty Ô đã tự ý tháo dỡ những công trình trên đất, trang thiết bị, tiện nghi mà Công ty V1 đầu tư và xây dựng mới công trình, kiến trúc khác khi chưa có sự đồng ý của Công ty V1. Hành vi này của Công ty Ô đã vi phạm trách nhiệm của bên B trong Hợp đồng thuê, quy định tại khoản 4.2 Điều 4 Hợp đồng thuê số 15/VLCĐ-TN ngày 25/12/2014: "Sử dụng đúng mục đích thuê, khi cần cải tạo sửa chữa theo yêu cầu sử dụng riêng phải được sự đồng ý của bên A và tuân theo các quy định xây dựng".

Các công trình xây dựng, kiến trúc trên đất được hình thành bất hợp pháp hoàn toàn là lỗi của bên B và Công ty V1 sẽ không phải chịu trách nhiệm về tài sản mà bên B đã đầu tư. Quy định tại khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng dân sự Hợp đồng thuê số 15/VLCĐ-TN ngày 25/12/2014 và phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐ-TN ngày 07/11/2016 quy định như sau: "Các Công trình xây dựng, máy móc, trang thiết bị bên B đầu tư thêm đã được bên A đồng ý khi bàn giao bên B phải tháo dỡ và di dời. Trường hợp bên B không tháo dỡ và di dời bên A sẽ không chịu trách nhiệm nào về tài sản mà bên B đã đầu tư".

Căn cứ Điều 617 Bộ luật Dân sự 2005: Bồi thường thiệt hại trong trường hợp người bị thiệt hại có lỗi được quy định như sau:

"Khi người bị thiệt hại cũng có lỗi trong việc gây thiệt hại thì người gây thiệt hại chỉ phải bồi thường phần thiệt hại tương ứng với mức độ lỗi của mình; nếu thiệt hại xảy ra hoàn toàn do lỗi của người bị thiệt hại thì người gây thiệt hại không phải bồi thường."

Từ căn cứ pháp luật nêu trên, Công ty Ô phải thực hiện tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất và chịu thiệt hại về chi phí thực tháo dỡ, sự hỏng hóc, mất mát tài sản trên đất, chi phí bảo dưỡng hàng tồn kho là do lỗi của Công ty Ô, Công ty V1 không phải bồi thường thiệt hại do Hợp đồng thuê vô hiệu.

Thứ ba, Công ty V1 cũng phải gánh chịu thiệt hại do hành vi của Công ty Ô.

Kể từ ngày 10/02/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai tuyên án Bản án Kinh doanh thương mại phúc thẩm số 02/2023/KDTM-PT, buộc Công ty Ô hoàn trả lại toàn bộ diện tích đất đã thuê cho Công ty V1. Tuy nhiên, Công ty Ô đã trì hoãn việc bàn giao tài sản cho Công ty V1 trong khoảng thời gian 01 năm và không thanh toán bất cứ chi phí sử dụng mặt bằng nào cho Công ty V1.

Ngoài ra, trong khoảng thời gian chờ được bàn giao tài sản, dự án kinh doanh của Công ty V1 cũng không thể thực hiện được, dẫn tới thiệt hại nặng nề cho Công ty V1. Về thiệt hại mà Công ty V1 phải gánh chịu đối với dự án bị chậm trễ và không thể sử dụng mặt bằng, Công ty V1 không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Từ những phân tích trên, Công ty V1 đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Ô đồng thời buộc Công ty Ô phải chịu toàn bộ án phí và các chi phí tố tụng khác.

*** Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 28/2024/KDTM-ST ngày 04/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã tuyên xử:**

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ô.

Về chi phí tố tụng: Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ô phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản tranh chấp số tiền 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng). Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ô đã nộp xong.

Về án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết, buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ô phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền 114.530.329 đồng (Một trăm mười bốn triệu, năm trăm ba mươi nghìn, ba trăm hai mươi chín đồng).

+ Ngày 12/10/2023 nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ô kháng cáo bản án. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Ý kiến của Luật sư Lê Quang Y và Luật sư Nguyễn Trọng Y1, thuộc Công ty L1, Đoàn Luật sư tỉnh Đ là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Công ty TNHH Ô trình bày:**

Thứ nhất: Phần tranh chấp trong vụ án này ban đầu là Công ty Ô thuê lại từ Công ty V1 chứ không phải thuê từ Công ty V1, cụ thể: (Đây cũng là tình tiết mới phát sinh)

Hợp đồng thuê mặt bằng số: 01/HĐHT-11 ký ngày 03/03/2011 giữa Công ty TNHH V1 và Công ty TNHH Ô với thời hạn từ ngày 03/03/2011 đến ngày 14/04/2019 với nội dung như sau: *"Trên cở sở mặt bằng phòng trưng bày và xưởng sửa hiện hữu thuộc quyền quản lý của Bên A (Công ty V1). Bên A đồng ý cho Bên B (Công ty Ô) thuê toàn bộ diện tích đang có bao gồm nhà xưởng sửa chữa xe ô tô, văn phòng làm việc, phòng trưng bày ô tô và sân bãi đậu xe với diện tích như sau:*

- *Phòng trưng bày ô tô có diện tích 500 m^2.*
- *Phần sân bãi đậu xe có diện tích 700 m^2.*
- *Phần nhà xưởng sửa chữa xe ô tô có diện tích 836 m^2."*

Trong phần II của hợp đồng có quy định trách nhiệm và quyền lợi của các bên, nội dung thứ 2, bên B (V) *"Được quyền sửa chữa cải tạo lại, lắp đặt các trang thiết bị, Công cụ dụng cụ, máy móc thiết bị và phòng làm việc cần thiết cho mục đích kinh doanh"*

Cùng ngày 03/03/2011, Công ty TNHH V1 và Công ty TNHH Ô1 Hợp đồng Hợp tác kinh doanh (Hợp đồng có giá trị kể từ ngày 03/03/2011 đến 14/04/2019).

Nội dung Hợp đồng: Phần diện tích hợp tác được xác định như sau:

+ Phần có mái che, có trần và nền gạch hoặc lát đá là: 900m2 nền.

+ Phần sân bãi đậu xe có lát gạch là: 600m2 nền.

+ Phần tài sản hiện có như: hệ thống điện thắp sáng, phòng làm việc và các công cụ khác.

Trong hợp đồng bên Quyết Thành đảm bảo mặt bằng hợp pháp không bị tranh chấp hoặc hủy ngang trong suốt thời gian hợp tác.

Ngày 15/12/2014, Công ty V1 và Công ty Ô đã ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất số 02/HĐCNTS-14 với nội dung như sau: "*Trên cơ sở Hợp đồng thuê nhà trưng bày và xưởng sửa chữa Ô tô số 15/VLCĐ -MB giữa Công ty V1 và Công ty V1. Trong thời gian thuê, Công ty V1 đã đầu tư một số tài sản nay đồng ý chuyển nhượng toàn bộ lại cho Công ty Ô*"

Phần tài sản chuyển nhượng gồm:

+ Phần trưng bày ô tô có diện tích 500m^2: gồm nội thất có vách ngăn, máy lạnh, điện, đèn

+ Phần sân bãi đậu xe có diện tích 700m^2; Phần san lắp mặt bằng + lu lèn+ lát nền.

+ Phần nhà xưởng sửa chữa xe ô tô có diện tích 836 m^2; Phần san lắp mặt bằng + Lu lèn + đổ bê tông (lát nền 1 phần nhà xưởng). Lợp khung kèo và mái che toàn bộ diện tích.

+ Hạng mục khác: Tất cả những tài sản mà Công ty V1 đã đầu tư vào mặt bằng nêu trên.

(Trong HĐ ghi rõ: *Quyết Thành đảm bảo tính hợp pháp của tài sản*)

Sau khi nhận chuyển nhượng toàn bộ tài sản từ Công ty V1 thì Công ty Ô đã tiến hành sửa chữa, xây dựng các công trình và đầu tư các vật dụng trên đất như sau:

1. Thi công xây dựng showroom và xưởng dịch vụ ô tô Ô với tổng giá trị là 2.308.210.028 đồng (Hai tỷ, ba trăm lẽ tám triệu, hai trăm mười ngàn không trăm hai mươi tám đồng).

2. Những thiết bị máy móc và vật dụng đã đầu tư trong xây dựng công trình S1 với tổng giá trị là: 2.395.324.579 đồng (Hai tỷ, ba trăm chín mươi lăm triệu, ba trăm hai mươi bốn ngàn năm trăm bảy mươi chín đồng). (Có bảng kê và hoá đơn đính kèm)

3. Thi công các công trình như: sân nền, nhà bảo vệ, cổng vào, hàng rào thép, hàng rào gạc, sửa chữa lại các hạng mục chưa đạt yêu cầu của đơn đơn vị thi công trước đó… với tổng giá trị là 2.997.940.000 đồng (Hai tỷ, chín trăm chín mươi bảy triệu, chín trăm bốn mươi ngàn đồng).

Tổng chi phí mà Công ty TNHH Ô đã đầu tư, xây dựng là: 7.701.474.607 đồng (Bảy tỷ, bảy trăm lẽ một triệu, bốn trăm bảy mươi bốn ngàn, sáu trăm lẽ bảy đồng).

Ngày 25/12/2014, Công ty Cổ phần V1 đại diện là ông Nguyễn Võ Trường S, Giám đốc và bà Lê Thị Hồng H- đại diện Công ty Ô1 hợp đồng thuê nhà thời hạn là 10 năm, kể từ 01/09/2015 đến 31/08/2025.

Nội dung thuê: Cho thuê toàn bộ nhà trưng bày xe ô tô, nhà xưởng và sân bãi tại Trung tâm kinh doanh xe ô tô của công ty Cổ phần V1.

Hợp đồng số 15/VLCĐ-TN ký ngày 25/12/2014 và Phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐ-TN ký ngày 07/11/2016 là Hợp đồng thuê nhà, (thể hiện cụ thể tại Điều 1 của Hợp đồng như sau: "Bên thuê được thuê toàn bộ nhà trưng bày xe ô tô, nhà xưởng và sân bãi tại trung tâm kinh doanh ô tô của Công ty CP V1".

Phần tài sản Công ty V1 cho Công Ty Ô thuê nêu trên là không thuộc tài sản của Công ty V1. Bởi lẽ, số tài sản này là một phần trong số tài sản mà Công ty Ô đã nhận chuyển nhượng lại của Công ty V1 tại hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất số 02/HĐCNTS-14 ngày15/12/2014

Việc Bản án sơ thẩm số căn cứ tại khoản 4.2 Điều 4 của Hợp đồng thuê số 15/VLCĐ-TN ngày 25/12/2014 để quy kết lỗi thuộc Công ty Ô là thiếu khách quan và không xem xét tính thực tế theo diễn biến của vụ việc, vì việc được cải tạo sửa chữa theo yêu cầu sử dụng đã được thống nhất trong Hợp đồng thuê mặt bằng số: 01/HĐHT-11 ký ngày 03/03/2011 giữa Công ty TNHH V1 và Công ty TNHH Ô.

Thứ hai: Việc xác định lỗi trong hợp đồng vô hiệu

Theo quy định tại Điều 137 Bộ Luật dân sự năm 2005 thì khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu… Bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại.

- Lỗi về phía Công ty Ô:

+ Vì tin tưởng Công ty V1 có đủ cơ sở pháp lý để cho thuê phần nhà xưởng này bởi trước đó Công ty V1 đã cho Công ty V1 thuê rồi. Ngoài ra, Công ty V1 tại thời điểm ký kết hợp đồng cho thuê tài sản là công ty CV1 chủ yếu là vốn của nhà nước, còn Công ty Ô tại thời điểm đó chỉ là 01 Công ty tư nhân nhỏ nên tin tưởng Công ty V1 có đủ điều kiện cho thuê.

+ Lỗi vì tự tin trước đó Công ty V1 sau khi ký Hợp đồng với Công ty V1 đã cải tạo, xây dựng nhiều công trình trên đất mà phía Công ty V1 không có ý kiến phản bác nào nên Công ty Ô đã nhận chuyển nhượng lại toàn bộ tài sản trên đất từ Công ty V1.

- Lỗi về phía Công ty V1:

+ Công ty V1 biết mình không đảm bảo cơ sở pháp lý mà vẫn ký kết Hợp đồng cho thuê với Công ty V1 và sau đó ký tiếp Hợp đồng cho thuê đối với Công ty Ô.

+ Bản chất của việc Công ty V1 chấm dứt Hợp đồng và khởi kiện đối với Công ty Ô. Hợp đồng thực hiện từ năm 2014 đến thời điểm Công ty V1 khởi kiện và Tòa án đưa ra xét xử đã được 08 năm. Bản chất của vấn đề và nguyên nhân của vụ việc xảy ra tranh chấp phải chăng là do Công ty CP V1 muốn yêu cầu nâng mức giá thuê từ 63.000.000 đồng/tháng lên 310.000.000 đồng/tháng, sau đó do không thỏa thuận được vì giá quá cao nên Công ty V1 đã giảm xuống 270.000.000 đồng/tháng…Yêu cầu này đã gây khó khăn cho Công ty Ô, đặc biệt trong năm 2020, 2021, những năm có phát sinh đại dịch Covid, Công ty Ô gặp rất nhiều khó khăn, đặc biệt về tài chính nhưng Công ty Ô vẫn thực hiện đúng hợp đồng thuê nhà đã ký kết, không vi phạm bất cứ một điều khoản gì với Công ty V1.

+ Công ty V1 đã vi phạm Điều 1 của Phụ lục Hợp đồng số: 01/PLHĐ-TN ký ngày 07/11/2016 (Điều 1: Giá thuê và thanh toán:…Từ ngày 01/01/2020 hai bên sẽ thỏa thuận lại giá thuê tuy nhiên không vượt quá 70.000.000 đồng/ tháng…)

+ Công ty V1 cho rằng V vi phạm Điều 4.2 trong hợp đồng số 15 thì tại sao khi Ô cải tạo sửa chữa theo yêu cầu sử dụng không có ý kiến gì ngay từ đầu mà để công trình tồn tại trong thời gian dài.

Thứ ba: Về việc yêu cầu Bồi thường thiệt hại

Ngày 30/03/2023, Công ty Ô khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết như sau: Buộc công ty Cổ phần V1 bồi thường giá trị thiệt hại thương mại cho Công ty Ô số tiền 6.263.522.100 đồng (*Sáu tỷ, hai trăm sáu mươi ba triệu, năm trăm hai mươi hai ngàn, một trăm đồng*).

Ngày 31/10/2023, Công ty CP V1 đã phát hành chứng thư thẩm định số: 329/TĐG-CT với tổng giá trị tài sản được thẩm định là: 6.530.329.000 đồng (*Sáu tỷ, năm trăm ba mươi triệu, ba trăm hai mươi chín ngàn đồng*). Trong đó gồm: Công trình xây dựng trên đất là: 5.841.329.000 đồng (*Năm tỷ, tám trăm bốn mươi mốt triệu, ba trăm hai mươi chín ngàn đồng*); Máy móc thiết bị đã qua sử dụng là 689.000.000 đồng (*Sáu trăm tám mươi chín triệu đồng*). Công ty Ô di dời toàn bộ tài sản, trang thiết bị, máy móc,… ra khỏi vị trí thuê đất khi chưa hết thời hạn thuê gây thiệt hại đến hoạt động kinh doanh của công ty như sau:

Công trình xây dựng trên đất từ năm 2018 đến 2024 (6 năm) là: 5.841.329.000 đồng/6 năm = 973.554.833 đồng

Theo hợp đồng thì đến ngày 31/12/2024 mới hết hạn thuê nhưng do chấm dứt hợp đồng trước hạn Công ty đã tháo dỡ toàn bộ tài sản công trình trên đất trước thời hạn nên ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh với giá trị khoảng 973.554.833 đồng (*Chín trăm bảy mươi ba triệu, năm trăm năm mươi bố triệu tám trăm ba mươi ba ngàn đồng)*.

Trường hợp nếu hợp đồng tiếp tục đến năm 2024 thì khi hết hợp đồng thanh lý (bán lại nhà xưởng) tài sản thì được thu hồi 10%: 5.841.329.000 đồng x 10% = 584.132.900 đồng (*Năm trăm tám mươi bốn triệu, một trăm ba mươi hai ngàn chín trăm đồng*). Đối với máy móc thiết bị máy móc bao gồm: tháo dỡ, di dời, hư hỏng tại thời điểm tháo dỡ tạm tính khoảng 10%: 689.000.000 đồng x 10% = 68.900.000.000 đồng (*Sáu mươi tám triệu, chín trăm ngàn đồng).*

Tổng giá trị thiệt hại như sau:

973.554.833 đồng + 584.132.900 đồng + 68.900.000.000 đồng = 1.626.587.733 đồng (Một tỷ, sáu trăm hai mươi sáu triệu, năm trăm tám mươi bảy ngàn bảy trăm ba mươi ba đồng)

Đề nghị Toà án cấp Phúc thẩm buộc Công ty Cổ phần V1 phải bồi thường thiệt hại cho Công ty Ô số tiền nêu trên.

**** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:***

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa là đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Nguyên đơn kháng cáo toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm. Lý do Bản án chưa đúng với sự thật khách quan.

Nhận thấy:

Bản án phúc thẩm số 02/2023/KDTM-PT ngày 10/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã tuyên hợp đồng thuê nhà số 15/VLCĐ-TN ngày

25/12/2014 kèm theo PLHĐ số 01/PLHĐ-TN ngày 07/11/2016 là vô hiệu; Hủy bỏ hợp đồng liên doanh số 16/LD-VLCĐ ngày 01/9/2015.

Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của Công ty TNHH Ô trong việc giải quyết hậu quả hợp đồng dân sự vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 137 BLDS năm 2005 thì khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trang ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại.

Công ty V1 cho thuê nhà xưởng khi chưa đảm bảo về mặt pháp lý quy định tại khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013, không đáp ứng điều kiện kinh doanh theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 7 Luật kinh doanh bất động sản 2006.

Công ty TNHH Ô ban đầu do tin tưởng V1 là công ty N1 nên ký hợp đồng thuê nhà xưởng. Sau đó nhận biết đươc hợp đồng thuê số 15/VLCĐ-TN ngày 25/12/2014 không đảm bảo về mặt pháp lý, các bên đã ký Hợp đồng liên doanh số 16/LD-VLCĐ ngày 01/9/2015 để hợp thức vi phạm và không thực hiện trên thực tế. Cả hai bên đều không thực hiện nghĩa vụ của mình một cách đúng đắn. Các bên đều có trách nhiệm như nhau trong việc ký kết hợp đồng mà không tuân thủ các quy định pháp lý hoặc không thận trọng trong việc kiểm tra tính hợp pháp của hợp đồng. Dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu do vi phạm quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, công ty TNHH Ô yêu cầu V1 bồi thường thiệt hại những khoản sau: Công trình xây dựng trên đất bị tháo dỡ 973.554.833 đồng, thu hồi khi thanh lý tài sản 584.132.900 đồng, thiết bị máy móc tháo dỡ 68.900.000 đồng.

Nhận thấy:

Đối với tài sản công ty V2 đầu tư xây dựng, các bên có thỏa thuận:

(1) Khi cần cải tạo sửa chữa theo yêu cầu sử dụng riêng, Công ty Ô phải được sự đồng ý của Công ty V1 và tuân theo các quy định xây dựng (Khoản 4.2 Điều 4 Hợp đồng thuê số 15/VLCĐ-TN ngày 25/12/2014).

(2) Các công trình xây dựng, máy móc, trang thiết bị Công ty Ô đầu tư thêm đã được Công ty V1 đồng ý khi bàn giao Công ty Ô phải tháo dỡ và di dời. Trường hợp VN không tháo dỡ và di dời thì công ty V1 sẽ không chịu trách nhiệm nào về tài sản mà V đã đầu tư (khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng thuê).

Theo thỏa thuận trên, Công ty Ô tự chịu chi phí sửa chữa và bảo quản mặt bằng, khi có sự thay đổi về mặt bằng, Công ty Ô phải chịu trách nhiệm di dời tài sản

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty Ô đã tự ý tháo dỡ nhà xưởng cũ trên đất và cải tạo, trang trí, sửa chữa mặt bằng theo ý muốn để đáp ứng cho nhu cầu kinh doanh của mình. Việc sửa chữa này không phải là nghĩa vụ sửa chữa bảo trì của V1 được quy định trong hợp đồng. cúng như không được sự đồng ý của Công ty V1 và không được phép xây dựng, không được cấp phép của cơ quan có thẩm quyền.

Qua rà soát các thủ tục pháp lý, nhận thấy việc cho thuê nhà là không đúng quy định pháp luật nên ngày 22/11/2019 V1 đã thông báo cho Ô và từ chối việc tiếp tục hợp đồng. Như vậy, Ô cũng nắm rõ thông tin và có thời gian sắp xếp cho hoạt động kinh doanh của mình.

Vì hợp đồng vô hiệu nên việc cho thuê nhà xưởng chấm dứt. Dù hợp đồng có chấm dứt đúng hạn thì Công ty Ô vẫn phải chịu trách nhiệm tháo dỡ di dời mặt bằng và trả tiền thuê 70.000.000đ /tháng. Bên cho thuê cũng không thể cho thuê vì mặt bằng đã tháo dỡ. Mặt khác, Công ty Ô cũng sử dụng mặt bằng đến hết thời hạn hợp đồng, Công ty V1 chịu thiệt hại từ tháng 02/2023 đến tháng 12/2023 (10 tháng) không thu được tiền thuê mặt bằng.

Việc mất quyền sử dụng nhà xưởng của Ô trước thời hạn theo hợp đồng thuê còn 1 năm, Công ty Ô không chứng minh được thiệt hại thực tế xảy ra, không cung cấp được các tài liệu chứng cứ chứng minh rằng việc kết thúc hợp đồng trước 01 năm đã dẫn đến giảm lợi nhuận, mất cơ hội kinh doanh v.v...

Từ những phân tích trên, việc Công ty TNHH Ô yêu cầu Công ty cổ phần V1 bồi thường thiệt hại với tổng số tiền là 1.626.578.733 đồng, bao gồm: Công trình xây dựng trên đất bị tháo dỡ 973.554.833 đồng, thu hồi khi thanh lý tài sản 584.132.900 đồng, thiết bị máy móc tháo dỡ 68.900.000 đồng, là không có căn cứ để chấp nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty TNHH Ô yêu cầu Công ty cổ phần V1 bồi thường thiệt hại tổng số tiền là 6.530.329.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty TNHH Ô thay đổi yêu cầu bồi thường thiệt hại tổng số tiền là 1.626.578.733 đồng, Công ty cổ phần V1 đồng ý với phần yêu cầu thay đổi giảm và đề nghị HĐXX đình chỉ đối với phần yêu cầu bồi thường thiệt hại đã rút.

Đề nghị: HĐXX căn cứ Khoản 1 Điều 308 BLTTDS,

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH Ô;

- Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 28/2024/KDTM-ST ngày 04/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

- Đối với phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Ô tại phiên tòa phúc thẩm giảm so với phiên tòa sơ thẩm, đề nghị Tòa đình chỉ đối với phần này.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty TNHH Ô làm trong thời hạn luật định, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Tại cấp sơ thẩm Công ty Ô yêu cầu Công ty V1 bồi thường thiệt hại với tổng số tiền là 6.530.329.000 đồng, bao gồm: Giá trị công trình xây dựng là 5.841.329.000 đồng, giá trị máy móc thiết bị đã qua sử dụng là 689.000.000 đồng (Theo chứng thư thẩm định giá số 329/TĐG-CT ngày 31/10/2023 của Công ty cổ phần V1). Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Ô. Công ty Ô kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Ô.

Tại cấp phúc thẩm Công ty Ô có thay đổi yêu cầu khởi kiện, thay đổi nội dung kháng cáo và đề nghị Tòa phúc thẩm buộc Công ty Cổ phần V1 bồi thường thiệt hại số tiền 1.626.587.733 đồng. Đối với Công ty V1 không đồng ý mà đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại cấp Phúc thẩm Công ty TNHH Ô xác định bị thiệt hại như sau: Theo chứng thư thẩm định giá số 329/TĐG-CT ngày 31/10/2023 của Công ty cổ phần V1 thẩm định tổng giá trị tài sản là 6.530.329.000 đồng, bao gồm: Giá trị công trình xây dựng là 5.841.329.000 đồng, giá trị máy móc thiết bị đã qua sử dụng là 689.000.000 đồng.

Công ty Ô di dời toàn bộ tài sản, trang thiết bị, máy móc,...ra khỏi vị trí thuê đất chưa hết thời hạn thuê gây thiệt hại đến hoạt động kinh doanh của Công ty Ô như sau:

Công trình xây dựng trên đất từ năm 2018 đến 2024 (6 năm) là:

5.841.329.000 đồng/6 năm = 973.554.833 đồng

Theo hợp đồng thì đến ngày 31/12/2024 mới hạn thuê nhưng do chấm dứt hợp đồng trước hạn Công ty đã tháo dỡ toàn bộ tài sản công trình trên đất trước thời hạn nên ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh với giá trị khoảng 973.554.833 đồng đây là giá trị khấu hao còn lại.

Trường hợp nếu hợp đồng tiếp tục đến năm 2024 thì hết hợp đồng thanh lý (bán lại nhà xưởng) tài sản thì được thu hồi 10% : 5.841.329.000 đồng x 10% = 584.132.900 đồng.

Đối với máy móc thiết bị bao gồm: tháo dỡ, di dời, hư hỏng tại thời điểm tháo dỡ tạm tính khoảng 10%: 689.000.000 đồng x 10% = 68.900.000 đồng.

Tổng thiệt hại như sau: 973.554.833 đồng + 584.132.900 đồng + 68.900.000 đồng = 1.626.587.733 đồng.

Nay Công ty Ô đề nghị Tòa phúc thẩm buộc Công ty Cổ phần V1 bồi thường thiệt hại số tiền 1.626.587.733 đồng.

Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của Công ty Ô, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Công ty Cổ phần V1 (gọi tắt Công ty V1) với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ô (gọi tắt Công ty Ô) đã ký hợp đồng thuê nhà số 15/VLCĐ-TN ngày 25/12/2014 và phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐ-TN ngày 07/11/2016, nhưng không có đăng ký tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Đến năm 2019, Công ty V1 đề nghị lấy lại mặt bằng do đất chưa đủ điều kiện cho thuê và hợp đồng thuê giữa hai bên không đúng quy định của pháp luật. Do đó, Công ty V1 đã khởi kiện ra Tòa án.

Tại Bản án phúc thẩm số 02/2023/KDTM-PT ngày 10/02/2023 giải quyết về việc "Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản và Hợp đồng liên doanh" giữa Công ty CP V1 (gọi tắt Công ty V1) với Công ty TNHH Ô (gọi tắt Công ty Ô), Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã tuyên xử như sau:

- Tuyên Hợp đồng thuê nhà số 15/VLCĐ-TN ngày 25/12/2014 và phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐ-TN ngày 07/11/2016 ký kết giữa Công ty CP V1 với Công ty TNHH Ô là vô hiệu;

- Hủy bỏ Hợp đồng liên doanh số 16/LD-VLCĐ ký kết ngày 01/09/2015 giữa Công ty CP V1 với Công ty Ô;

- Buộc Công ty TNHH Ô phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản bao gồm: Công trình xây dựng trên đất, nhà trưng bày và văn phòng làm việc, nhà xưởng, phòng bảo vệ, cổng ra vào và rào chắn, hàng rào, cầu nâng, các trang thiết bị, máy móc khác có trên đất (được ghi nhận tại Chứng thư Thẩm định giá số 04/2022/.TĐG-CT ngày 06/01/2022 của Công ty CP V1) và hoàn trả toàn bộ diện tích 2.686 m^2 đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho Công ty CP V1.

Trách nhiệm của Ô và V1 là như nhau trong việc để Hợp đồng thuê nhà số 15/VLCĐ-TN ngày 25/12/2014 và phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐ-TN ngày 07/11/2016 bị vô hiệu.

Theo thỏa thuận tại khoản 4.2 Điều 4 Hợp đồng thuê số 15/VLCĐ-TN ngày 25/12/2014: Công ty Ô có trách nhiệm "Sử dụng đúng mục đích thuê, khi cần cải tạo sửa chữa theo yêu câu sử dụng riêng phải được sự đồng ý của bên A và tuân theo các quy định xây dựng".

Ô cho rằng đã thỏa thuận miệng và được sự đồng ý của V1 về việc cho sửa chữa, cải tạo mặt bằng trước khi ký hợp đồng số 15, chỉ khi V1 đồng ý cho sửa chữa theo yêu cầu kinh doanh thì Ô mới đồng ý ký hợp đồng thuê nhà số 15/VLCĐ-TN ngày 25/12/2014 và bắt đầu tiến hành cải tạo, sửa chữa để đưa vào sử dụng. Tuy nhiên, V1 không thừa nhận lời trình bày này của V. V1 cho rằng mọi thỏa thuận đều phải thể hiện bằng văn bản, các điều khoản trong hợp đồng cũng thể hiện rõ vấn đề này. Trong khi đó, phía Công ty Ô không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc đã thỏa thuận với Công ty V1.

Theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng thuê số 15/VLCĐ-TN ngày 25/12/2014 và phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐ-TN ngày 07/11/2016 quy định như sau: "... Các Công trình xây dựng, máy móc, trang thiết bị bên B đầu tư thêm đã được bên A đồng ý khi bàn giao bên B phải tháo dỡ và di dời. Trường hợp bên B không tháo dỡ và di dời bên A sẽ không chịu trách nhiệm nào về tài sản mà bên B đã đầu tư". Chính Ô cũng thừa nhận, khi ký kết hợp đồng thuê với V1, do không nhận thức hết hậu quả pháp lý về sau nên không có ý kiến phản đối gì về các điều khoản bất lợi trong hợp đồng số 15.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty Ô đã tháo dỡ những công trình trên đất đã có từ trước của V1 và xây dựng mới công trình, kiến trúc khác khi chưa có sự đồng ý của Công ty V1. Hơn nữa, tại phiên tòa, V cũng thừa nhận khi xây dựng, cải tạo các công trình này đã không xin giấy phép xây dựng và cũng không được cấp phép xây dựng của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Mặt khác, việc đầu tư, cải tạo, sửa chữa của V là để phục vụ cho mục đích kinh doanh trong vòng 10 năm kể từ khi ký kết hợp đồng thuê. Thực tế, Công ty Ô cũng đã sử dụng công trình này được 09 năm (tính đến ngày tự nguyện di dời ngày 27/12/2023). Trong khi đó, để làm được công trình mới đưa vào sử dụng kinh doanh, V cũng thừa nhận đã phá bỏ toàn bộ tài sản hiện hữu trước đó do V1 đầu tư vì cho rằng công trình của V1 đã xuống cấp, không còn giá trị sử dụng. Do đó, thời điểm bàn giao ngày 27/12/2023, Ô không thể khôi phục nguyên hiện trạng ban đầu để trả cho V1. Phía Công ty V1 cũng có đề cập đến thiệt hại này trong phần trình bày nhưng không yêu cầu V phải bồi thường thiệt hại đối với những tài sản đã bị Ô phá dỡ nên không xem xét, giải quyết.

Tại cấp phúc thẩm Công ty Ô không chứng minh được Công ty V1 có lỗi gây thiệt hại cho Công ty Ô do hợp đồng vô hiệu mà có đưa ra lý do "Công ty Ô di dời toàn bộ tài sản, trang thiết bị, máy móc,...ra khỏi vị trí thuê đất chưa hết thời hạn thuê gây thiệt hại đến hoạt động kinh doanh của Công ty Ô nên tính giá trị khấu hao còn lại" lý do nêu trên của Công ty Ô để yêu cầu bồi thường là không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích trên, xét thấy việc Công ty Ô yêu cầu Công ty V1 bồi thường thiệt hại với tổng số tiền là 1.626.587.733 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Ngày 15/12/2014, Công ty V1 và Công ty Ô đã ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất số 02/HĐCNTS-14 với nội dung như sau: "*Trên cơ sở Hợp đồng thuê nhà trưng bày và xưởng sửa chữa Ô tô số 15/VLCĐ - MB giữa Công ty V1 và Công ty V1. Trong thời gian thuê, Công ty V1 đã đầu tư một số tài sản nay đồng ý chuyển nhượng toàn bộ lại cho Công ty Ô*" *Phần tài sản Công ty V1 cho Công Ty Ô thuê nêu trên là không thuộc tài sản của Công ty V1".* Do đó, Công ty V1 phải bồi thường cho Ô.

Xét thấy, Công ty V1 không liên quan đến việc ký kết Hợp đồng thuê số 15/VLCĐ-TN ngày 25/12/2014 và phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐ-TN ngày 07/11/2016 giữa Ô và V1 cho nên ý kiến của Luật sư trình bày là không có cơ sở chấp nhận.

Ngoài ra Luật sư cũng không chứng minh được Công ty V1 có lỗi gây thiệt hại cho Công ty Ô do hợp đồng vô hiệu mà có đưa ra lý do "Vì tin tưởng Công ty V1 có đủ cơ sở pháp lý để cho thuê phần nhà xưởng, Công ty Ô di dời toàn bộ tài sản, trang thiết bị, máy móc,...ra khỏi vị trí thuê đất chưa hết thời hạn thuê gây thiệt hại đến hoạt động kinh doanh của Công ty Ô nên tính giá trị khấu hao còn lại" lý do nêu trên của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty Ô để yêu cầu bồi thường là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với một phần nhận định của Hội đồng xét xử.

Đối với phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Ô tại phiên tòa phúc thẩm giảm phần bồi thường so với phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Tòa án đình chỉ đối với phần này là không đúng với quy định tại Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự. Bởi vì tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn không đồng ý và bị đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ô phải chịu 2.000.000 đồng tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 299, khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH Ô. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 28/2024/DS-ST Ngày 04/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ vào các Điều 30, 35, 39, 68, 92, 147, 200, Điều 227, 228, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 127, 137 Bộ luật Dân sự 2005;

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 Tòa án;

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ô.

Về chi phí tố tụng: Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ô phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản tranh chấp số tiền 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng). Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ô đã nộp xong.

- Về án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết, buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ô phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền 114.530.329 đồng (Một trăm mười bốn triệu, năm trăm ba mươi nghìn, ba trăm hai mươi chín đồng).

- Về án phí án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ô phải chịu 2.000.000 đồng tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng, theo biên lai số: 0004082 ngày 08/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Công ty Ô đã nộp đủ tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

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

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Phạm Thành Dương Đỗ Thị NhungTrần Vĩnh Yên

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP Biên Hòa;
- Chi cục THADS TP Biên Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu.

Trần Vĩnh Yên