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

Bản án số: **07**/2022/KDTM-PT
Ngày: 17-5-2022
"V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Tấn L.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí D

Bà Lê Thị Trúc P

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Võ N – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên toà:*** Ông Phan Trung Q - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21/4/2022 và ngày 17/5/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 13/2021/TLPT-KDTM ngày 31 tháng 12 năm 2021, về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"*.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 03/2021/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2021/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Trần Thị B, sinh năm: 1954.

Địa chỉ: 13/41 T, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh A.

Là chủ Doanh nghiệp tư nhân C.

Địa chỉ: Tổ 5, ấp T, xã T, huyện L, Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị B - Chủ Doanh nghiệp tư nhân C: Nguyễn N, sinh năm: 1956 (có mặt); Địa chỉ: 291/2 ấp Long Khánh, xã Long Hậu, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 09/11/2017).

2. *Bị đơn*: Công ty trách nhiệm hữu hạn S.

Địa chỉ: Số 223, đường Đ, phường 26, quận B, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trách nhiệm hữu hạn S: Ông Thân V - Chủ tịch Hội đồng thành viên; Địa chỉ: Số 77, Thạch T, phường T, quận 1, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thân V: Ông Trần Hà X, sinh năm: 1976 (có mặt); Địa chỉ: Số 21, Quốc lộ 30, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 22/11/2021).

Người kháng cáo: Công ty trách nhiệm hữu hạn S là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Trần Thị B - Chủ Doanh nghiệp tư nhân C trình bày:

Chi nhánh Công ty trách nhiệm hữu hạn (TNHH) S có thuê diện tích đất 3.658m^2 của Doanh nghiệp tư nhân (DNTN) C trên hai thửa 1361 và 356, cùng tờ bản đồ số 04 do bà Trần Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất, địa chỉ các thửa đất tại: ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp theo hợp đồng kinh tế số: 01/HĐKT-2016, ngày 26/12/2015. Chi nhánh Công ty TNHH S đã thanh toán xong tiền thuê đất theo hợp đồng nhưng không trả lại diện tích kho bãi và cũng không ký hợp đồng mới.

Bà Trần Thị B - Chủ DNTN C yêu cầu Công ty TNHH S bồi thường thiệt hại cho DNTN C số tiền 285.324.000 đồng, thời hạn sử dụng đất tính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 15/6/2017 (Thời hạn sử dụng đất từ ngày 01/10/2017 đến nay DNTN C không yêu cầu). Đồng thời buộc Công ty TNHH S tháo dỡ, di dời nhà xưởng, máy móc, thiết bị … để trả lại mặt bằng cho DNTN C có diện tích đất là 275,28 m^2 (Theo chứng thư thẩm định giá ngày 04/9/2020 của Công ty TNHH thẩm định giá T, địa chỉ: 80/7A, P, Phường 3, thành phố V, tỉnh V), đất thuộc một phần của hai thửa 1361 và 356, cùng tờ bản đồ số 04 thuộc quyền sử dụng đất của bà Trần Thị B.

Ngày 17/6/2021 nguyên đơn bà Trần Thị B - Chủ DNTN C nộp đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 10/6/2021, cụ thể xin rút không yêu cầu Công ty TNHH S bồi thường thiệt hại số tiền 109.740.000 đồng tính từ ngày 16/6/2017 đến ngày 30/9/2017.

- Bị đơn Công ty TNHH S có ông Thân V đại diện hợp pháp trình bày:

Thừa nhận là Chi nhánh Công ty TNHH S đã thanh toán xong tiền thuê đất cho bà Trần Thị B - Chủ DNTN C theo hợp đồng kinh tế số: 01/HĐKT-2016, ngày 26/12/2015. Năm 2017 trong quá trình thương lượng hợp đồng mới, DNTN C đã ngừng cung cấp điện và nghiêm cấm nhân viên Chi nhánh Công ty TNHH S ra vào hoạt động sản xuất, gây thiệt hại cho Chi nhánh Công ty TNHH S. Do đó, Công ty TNHH S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B - Chủ DNTN C.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 03/2021/KDTM-ST ngày 25 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện L đã xử:

1. Hợp đồng kinh tế số: 01/HĐKT-2016 ngày 26/12/2015 đối tượng hợp đồng là (Kho bải) quyền sử dụng đất 3.658m^2 (Theo Mảnh trích đo địa chính số: 41 - 2018, đo vẽ ngày 27/12/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Đồng Tháp) đất của DNTN C hai thửa 1361 và 356, cùng tờ bản đồ số 4 do chủ Doanh nghiệp Trần Thị B nhận chuyển nhượng theo hợp đồng số 01/CN được Ủy ban nhân dân xã chứng thực ngày 08/01/2008 và do bà Trần Thị B đứng tên quyền sử dụng đất, địa chỉ các thửa đất tại: ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, giữa:

- Bên cho thuê quyền sử dụng đất: DNTN C.

Địa chỉ: Tổ 5, ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện: Trần Thị B. Chức vụ: Chủ Doanh nghiệp.

- Bên thuê quyền sử dụng đất: Chi nhánh Công ty TNHH S.

Địa chỉ: Tổ 5, ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện: Thân Vũ, Quang Chính. Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh.

Là vô hiệu.

2. Buộc Công ty TNHH S thực hiện nghĩa vụ:

2.1. Tháo dỡ, di dời nhà xưởng, máy móc, thiết bị … để trả lại cho Trần Thị B - Chủ DNTN C diện tích 275,28 m^2 đất (Hai trăm bảy mươi lăm phết hai mươi tám mét vuông đất theo chứng thư thẩm định giá ngày 04/9/2020 của Công ty TNHH thẩm định giá T, địa chỉ: 80/7A, P, Phường 3, thành phố V, tỉnh V) một phần của hai thửa 1361 và 356, cùng tờ bản đồ số 4 thuộc quyền sử dụng đất của Trần Thị B. Địa chỉ hai thửa đất tại: ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp;

2.2. Bồi thường thiệt hại cho Trần Thị B - Chủ DNTN C 285.324.000 đồng (Hai trăm tám mươi lăm triệu, ba trăm hai mươi bốn nghìn đồng).

3. 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) mà người phải thi hành án chưa thi hành xong, thì người 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 và Điều 468 của Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Đình chỉ giải quyết về việc DNTN C yêu cầu Công ty TNHH S bồi thường thiệt hại cho DNTN C trong thời gian sử dụng đất 109.740.000 đồng (Một trăm lẻ chín triệu, bảy trăm bốn mươi nghìn đồng) tính từ ngày 16/6/2017 đến ngày 30/9/2017.

5. Án phí, tạm ứng án phí và chi phí, tạm ứng chi phí:

5.1. Công ty TNHH S phải chịu 17.266.000 đồng (Mười bảy triệu, hai trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm (Trong đó: 3.000.000 đồng về quyền sử dụng đất và 14.266.000 đồng về bồi thường thiệt hại).

5.2. Hoàn trả lại cho Trần Thị B - Chủ DNTN C 10.176.600 đồng (Mười triệu, một trăm bảy mươi sáu nghìn, sáu trăm đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo hai biên lai số: 15324, ngày 10/8/2017 và số: 0010563, ngày 16/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

5.3. Buộc Công ty TNHH S trả cho Trần Thị B - Chủ DNTN C 19.932.000 đồng (Mười chín triệu, chín trăm ba mươi hai nghìn đồng) về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/11/2021 ông Thân V đại diện hợp pháp cho bị đơn Công ty TNHH S đã nộp đơn kháng cáo đề ngày 22/11/2021 kháng cáo bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 03/2021/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện L yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm; Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Trần Hà X đại diện cho bị đơn Công ty TNHH S trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, theo hướng hủy bản án sơ thẩm do ông Thân V không nhận được giấy triệu tập của Tòa án nhân dân huyện L để tham dự phiên tòa sơ thẩm vào ngày 25/10/2021. Trong trường hợp không hủy án sơ thẩm thì về nội dung bị đơn không đồng ý bản án sơ thẩm buộc Công ty TNHH S bồi thường thiệt hại cho bà Trần Thị B - Chủ DNTN C số tiền 285.324.000 đồng, yêu cầu Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do DNTN C có lỗi nâng giá dịch vụ lên cao, quy định thời hạn hợp đồng mới ngắn chỉ có 06 tháng, đã ngăn cản nhân viên Công ty TNHH S làm việc vào ngày 16/3/2017 làm cho bị đơn bị thiệt hại. Công ty TNHH S thống nhất di dời tài sản gồm 19 danh mục tài sản có trên diện tích đất 275,28m^2 thể hiện trong Chứng thư thẩm định giá ngày 04/9/2020 của Công ty TNHH thẩm định giá T (trang 16/19) nhưng không đồng ý bồi thường cho nguyên đơn do nguyên đơn có lỗi gây thiệt hại cho bị đơn như nêu trên.

- Ông Nguyễn N đại diện cho nguyên đơn bà Trần Thị B - Chủ DNTN C trình bày: Không thống nhất theo yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH S, yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, do nguyên đơn không có lỗi còn bị đơn là bên có lỗi đã gây thiệt hại cho nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu:

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật từ khi thụ lý giải quyết vụ án để xét xử phúc thẩm đến trước thời điểm nghị án; Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ án dân sự; Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đối với đương sự đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 71, 72 và Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự; Người đại diện theo ủy quyền đã thực hiện đúng Điều 86, Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của ông Thân V đại diện cho bị đơn Công ty TNHH S trong thời hạn luật định, nên được xem xét để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của Công ty TNHH S; Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 03/2021/DS-ST ngày 25/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện L thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án kinh doanh thương mại về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"* là đúng quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm ông Thân V đại diện cho bị đơn Công ty TNHH S không thống nhất bản án sơ thẩm số: 03/2021/DS-ST ngày 25/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện L (còn viết tắt là bản án sơ thẩm) nên đã kháng cáo. Việc ông Chính nộp Đơn kháng cáo ngày 24/11/2021 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Vào ngày 26/12/2015 Chi nhánh Công ty TNHH S (còn viết là Công ty TNHH S hay Bên B) ký Hợp đồng kinh tế số: 01/HĐKT-2016 với DNTN C để thuê diện tích đất 3.658 m^2 của DNTN C (còn viết tắt là bên A) trên hai thửa 1361 và 356, cùng tờ bản đồ số 4 do bà Trần Thị B đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, địa chỉ các thửa đất tại: ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (còn viết tắt là đất thuê). Đến nay thời hạn hợp đồng đã hết và Chi nhánh Công ty TNHH S đã thanh toán xong tiền thuê theo hợp đồng cho DNTN C, nhưng Công ty TNHH S không ký hợp đồng mới, không có thỏa

thuận nào khác với DNTN C và cũng không trả lại diện tích đất thuê (kho bãi) cho DNTN C. Nguyên đơn bà Trần Thị B - Chủ DNTN C yêu cầu Công ty TNHH S bồi thường thiệt hại cho DNTN C số tiền 285.324.000 đồng đối với thời hạn sử dụng đất tính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 15/6/2017 mà Công ty TNHH S quản lý mà không trả lại đất thuê, đồng thời buộc Công ty TNHH S tháo dỡ, di dời nhà xưởng, máy móc, thiết bị … để trả lại mặt bằng đất thuê cho DNTN C quản lý, sử dụng có diện tích 275,28 m^2 thuộc một phần của hai thửa 1361 và 356 (gồm 19 danh mục tài sản thể hiện trong Chứng thư thẩm định giá ngày 04/9/2020 của Công ty TNHH thẩm định giá T). Công ty TNHH S không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cho rằng năm 2017 trong quá trình thương lượng hợp đồng mới thì DNTN C ngừng cung cấp điện và nghiêm cấm nhân viên Công ty TNHH S ra vào hoạt động sản xuất, gây thiệt hại cho Công ty TNHH S. Điều này đã làm phát sinh tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị B - Chủ DNTN C buộc bị đơn Công ty TNHH S có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 285.324.000 đồng và buộc bị đơn có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời nhà xưởng, máy móc, thiết bị, tài sản để trả lại cho nguyên đơn diện tích đất thuê 275,28m^2 là có cơ sở. Bởi lẽ: Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận giữa DNTN C và Chi nhánh Công ty TNHH S (còn viết tắt là hai bên hoặc các bên) đã ký hợp đồng kinh tế số: 01/HĐKT-2016, ngày 26/12/2015 (còn viết tắt là hợp đồng), việc ký kết hợp đồng giữa hai bên là trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, nội dung không trái pháp luật, cả hai bên đều có đăng ký kinh doanh, đều có mục đích lợi nhuận khi tham gia giao dịch, tuy nhiên việc các bên không thực hiện thủ tục đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm ký kết hợp đồng là vi phạm về mặt hình thức hợp đồng theo quy định tại các Điều 122, 124, 703, khỏan 1 Điều 705 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013, nên hợp đồng vô hiệu và phải xử lý hợp đồng vô hiệu theo Điều 127 và Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005. Ngoài ra, xét thấy các bên đã thực hiện xong hợp đồng, Công ty TNHH S đã thanh toán xong tiền thuê đất và không có tranh chấp đối với nội dung hợp đồng, nên không đặt ra giải quyết. Tuy nhiên, sau khi hết thời hạn thuê đất giữa các bên đã không đạt được thỏa thuận về việc gia hạn hợp đồng hay ký kết lại hợp đồng mới và hoàn thiện thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật. Mặc dù, đã biết hết hạn hợp đồng, các bên không thỏa thuận về việc gia hạn hợp đồng hay ký kết lại hợp đồng mới nhưng Công ty TNHH S không thực hiện nghĩa vụ di dời nhà xưởng, máy móc, thiết bị, tài sản để hoàn trả lại đất thuê cho phía DNTN C, thể hiện nguyên đơn có ban hành Thông báo số: 01-2017/TB-TN ngày 27/02/2017 và Thông báo số: 05/TB.TN-2017 ngày 10/5/2017 gửi cho Chi nhánh Công ty TNHH S V/v ngưng hoạt động của Chi nhánh Công ty TNHH S

và thu hồi mặt bằng Công ty TNHH S tại C. Nên việc bị đơn không thực hiện nghĩa vụ di dời tài sản hoàn trả lại đất thuê cho nguyên đơn đã vi phạm thỏa thuận giữa các bên đã gây thiệt hại cho DNTN C, do đất thuê bị Công ty TNHH S quản lý không thể cho thuê được.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở. Bởi lẽ:

- Việc bị đơn cho rằng Tòa án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc tống đạt văn bản tố tụng cho đại diện hợp pháp của bị đơn, nên bị đơn không nhận được hoặc nhận được nhưng do trong thời gian dịch bệnh COVID19 đi lại khó khăn mà Tòa án sơ thẩm đã xét xử vắng mặt bị đơn đã gây thiệt hại cho bị đơn. Xét thấy trình bày của bị đơn là không phù hợp tình tiết khách quan, vì thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 25/10/2021 thì nơi cư trú đại diện bị đơn ở Thành phố H không còn áp dụng Chỉ thị số 16/CT-TTg hay Chỉ thị số 15/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ (thời gian chỉ áp dụng đến hết ngày 30/9/2021), bị đơn hoặc đại diện hợp pháp của bị đơn đã nhận được văn bản tố tụng của Tòa án sơ thẩm hợp lệ nhưng đã không tham gia các phiên tòa sơ thẩm, thể hiện theo Biên bản lấy lời khai ngày 21/6/2021 của Tòa án huyện L đối với ông Trần Hà X, ông Phong đã thừa nhận đã được Tòa án sơ thẩm triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ 4, đồng thời ông Thân V cũng có đơn xin hoãn phiên tòa ngày 21/6/2021 gửi cho Tòa án sơ thẩm, các lần hoãn phiên tòa và mở lại phiên tòa tiếp theo đều được Tòa án cấp sơ thẩm gửi bằng đường bưu chính đến trụ sở Công ty TNHH S và cá nhân ông Chính, đã được nhân viên Công ty TNHH S tiếp nhận, thể hiện khi Tòa án cấp sơ thẩm gửi bản án sơ thẩm, ông Chính đã tiếp nhận và kháng cáo bản án sơ thẩm. Cho thấy ông Chính đã biết việc Tòa án sơ thẩm mở các phiên tòa sơ thẩm nhưng đã không tham dự, vắng mặt không có lý do chính đáng và cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh thuộc hợp bất khả kháng hay trở ngại khách quan về việc không thể tham dự phiên tòa sơ thẩm được. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt bị đơn sau khi được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai là phù hợp với Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc Công ty TNHH S cho rằng năm 2017 trong quá trình thương lượng hợp đồng mới thì DNTN C ngừng cung cấp điện và có lỗi nâng giá dịch vụ lên cao, quy định thời hạn hợp đồng mới ngắn chỉ có 06 tháng, đã ngăn cản nhân viên Công ty TNHH S làm việc vào ngày 16/3/2017 làm cho bị đơn bị thiệt hại, tuy nhiên bị đơn đã không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ và hợp pháp. Bởi lẽ, theo tài liệu, chứng cứ thể hiện ngày 01/3/2017 Công ty điện lực Đồng Tháp - Điện lực L (còn viết tắt là Điện lực L) ban hành Thông báo số: 0076/TB-ĐLLV có nội dung việc Công ty TNHH S chưa cung cấp đầy đủ giấy tờ liên quan theo Thông báo số: 16/TB-

ĐLLV ngày 15/02/2017 của Điện lực L về việc ký hợp đồng mua bán điện, cho thấy việc ngừng cung cấp điện của Điện lực L là do phía bị đơn không hoàn thành thủ tục theo yêu cầu của Điện lực chứ không phải từ phía nguyên đơn. Lẽ ra, trước khi hết thời hạn hợp đồng kinh tế số: 01/HĐKT-2016, ngày 26/12/2015 một tháng, nếu không thương lượng ký lại hợp đồng mới thì Công ty TNHH S (Bên B) phải có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản cho DNTN C (Bên A) về việc gia hạn hợp đồng hoặc kết thúc hợp đồng (Theo Điều 4 của Hợp đồng kinh tế số: 01/HĐKT-2016, ngày 26/12/2015) nhưng Bên B đã không thực hiện, nên Bên B phải chịu trách nhiệm bàn giao lại cho Bên A văn phòng, kho bãi theo đúng hiện trạng ban đầu (Theo mục 5.2 Điều 5 của Hợp đồng kinh tế số: 01/HĐKT-2016, ngày 26/12/2015 về trách nhiệm của bên B). Mặt khác, Công ty TNHH S đã ngừng hoạt động từ ngày 01/3/2017 khi Điện lực L ngừng cung cấp điện, nguyên đơn đã gửi các Thông báo số: 01-2017/TB-TN ngày 27/02/2017 và Thông báo số: 05/TB.TN-2017 ngày 10/5/2017 cho bị đơn, nhưng bị đơn không di dời tài sản trả lại đất thuê, nên bị đơn là bên có lỗi, đã gây thiệt hại cho nguyên đơn nên có nghĩa vụ bồi thường cho nguyên đơn là có cơ sở.

Xét việc nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 285.324.000 đồng đối với thời hạn sử dụng đất tính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 15/6/2017 (ngày nguyên đơn nộp đơn khởi kiện tại Tòa án huyện L) mà không yêu cầu bồi thường thiệt hại thêm thời gian từ ngày 16/6/017 đến ngày 30/9/2017 và rút yêu cầu khởi kiện đối với thời gian này, xét là có lợi cho phía bị đơn và không trái pháp luật, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Công ty TNHH S thống nhất có nghĩa vụ di dời tài sản gồm 19 danh mục tài sản có trên diện tích đất 275,28m^2 thể hiện trong Chứng thư thẩm định giá ngày 04/9/2020 của Công ty TNHH thẩm định giá T (trang 16/19), xét đây là sự tự nguyện của bị đơn và phù hợp pháp luật, nên ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn.

[5] Từ cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Thân V đại diện cho bị đơn Công ty TNHH S, giữ nguyên bản án sơ thẩm, tuy nhiên cần điều chỉnh cách tuyên và điều luật áp dụng cho phù hợp.

[6] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật, nên được xem xét chấp nhận.

[7] Về án phí: Do kháng cáo của ông Thân V đại diện cho bị đơn Công ty TNHH S không được chấp nhận, nên Công ty TNHH S phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Thân V đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH S;

2. Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm;

Áp dụng khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 và khoản 1, khoản 2, khoản 4 Điều 91, Điều 92, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 166, các Điều 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 122, 124, 127; Điều 137, 703, khoản 1 Điều 705 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 5, khoản 7 Điều 166, Điều 167, khoản 2 Điều 170 và khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai; các Điều 302, Điều 303, Điều 304, Điều 306 Luật Thương mại năm 2005; khoản 2 Điều 26 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Doanh nghiệp tư nhân C

Tuyên bố Hợp đồng kinh tế số: 01/HĐKT-2016 ngày 26/12/2015 giữa Doanh nghiệp tư nhân C và Chi nhánh Công ty TNHH S vô hiệu về hình thức.

2.2. Buộc Công ty TNHH S phải thực hiện nghĩa vụ gồm:

- Tháo dỡ, di dời nhà xưởng, máy móc, thiết bị gồm 19 danh mục tài sản có trên diện tích đất 275,28m^2 thể hiện trong Chứng thư thẩm định giá ngày 04/9/2020 của Công ty TNHH thẩm định giá T (trang 16/19) để trả lại cho bà Trần Thị B - Chủ Doanh nghiệp tư nhân C quyền sử dụng đất diện tích 275,28 m^2 thuộc một phần của hai thửa 1361 và 356, cùng tờ bản đồ số 4 do bà Trần Thị B đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Bồi thường thiệt hại cho bà Trần Thị B - Chủ Doanh nghiệp tư nhân C số tiền 285.324.000đ (Hai trăm tám mươi lăm triệu, ba trăm hai mươi bốn nghìn đồng).

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) mà người phải thi hành án chưa thi hành xong, thì người 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 và Điều 468 của Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của DNTN C về việc yêu cầu Công ty TNHH S bồi thường thiệt hại cho DNTN C số tiền là 109.740.000đ (Một trăm lẻ chín triệu, bảy trăm bốn mươi nghìn đồng) trong thời gian sử dụng đất tính từ ngày 16/6/017 đến ngày 30/9/2017.

2.4. Về án phí và chi phí tố tụng sơ thẩm:

- Công ty TNHH S phải chịu 17.266.000 đồng (Mười bảy triệu, hai trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm (Trong đó gồm: 3.000.000 đồng về quyền sử dụng đất và 14.266.000 đồng về bồi thường thiệt hại).

- Hoàn trả lại cho bà Trần Thị B - Chủ Doanh nghiệp tư nhân C 10.176.600đ (Mười triệu, một trăm bảy mươi sáu nghìn, sáu trăm đồng) số tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo hai biên lai số: BN/2013/15324, ngày 10/8/2017 (số tiền 7.433.100 đồng) và biên lai số: BI/2019/0010563, ngày 16/11/2020 (số tiền 2.743.500 đồng) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Buộc Công ty TNHH S có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Trần Thị B - Chủ Doanh nghiệp tư nhân C số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 19.932.000đ (Mười chín triệu, chín trăm ba mươi hai nghìn đồng).

3. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm

Công ty TNHH S phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm là 2.000.000đ (Hai triệu đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Thân V đại diện cho bị đơn Công ty TNHH S đã nộp, theo biên lai thu số 0005850 ngày 26/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận*:**
- Phòng GĐ-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (N).

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

Ngô Tấn L