

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: **46/2021/DS-PT**

Ngày: 12/04/2021

*V/v tranh chấp dịch vụ cung ứng
điện; Hợp đồng thuê đất và nhà
xưởng, bồi thường thiệt hại do vi
phạm hợp đồng, đơn phương
chấm dứt hợp đồng*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Hạnh

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Thư

Ông Lê Quang Ninh

Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Quyết – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và ngày 12 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm, công khai vụ án vụ án dân sự thụ lý số 268/2020/TLST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2020 về việc “*Tranh chấp dịch vụ cung ứng điện; hợp đồng thuê đất và nhà xưởng, bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng, đơn phương chấm dứt hợp đồng*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 50/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2021/QĐ-PT ngày 04/3/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2021/QĐ-PT ngày 17/3/2021; giữa các đương sự.

- *Nguyên đơn:* Ông Lee Dong K, sinh năm 1966 (Vắng mặt, có người đại diện theo ủy quyền).

Địa chỉ: Xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền của ông Lee Dong K là bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1970 (Có mặt). (Theo văn bản ủy quyền số 001381 ngày 19/3/2019 tại Văn phòng Công chứng Dương Đức H).

Trú tại: Đường H, phường G, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Công ty TNHH W.

Địa chỉ: Khu phố 07, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật:

1. Ông Nam Ki B, sinh năm 1959.

Chỗ ở: Đường B, đường N, phường X, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nam Yeong S, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Guui- Dong, Gwangjin-gu, Seoul, Hàn Quốc.

Đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH W gồm:

1. Bà Lê Khánh L, sinh năm: 1975 (Theo văn bản ủy quyền ngày 09/7/2019 của Công ty TNHH W).

Chỗ ở hiện nay: Đường C, phường P, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Trần Văn D, sinh năm 1984 (Theo văn bản ủy quyền số 808/HUQ.2020 ngày 18/8/2020 của công ty TNHH W),

Địa chỉ: Đường Đ, phường Tr, Quận Y, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Phạm Đoàn Thanh D, sinh năm 1986 (Theo văn bản ủy quyền số 1808/HUQ.2020 ngày 18/8/2020 của công ty TNHH W).

Địa chỉ: đường Đ, phường Tr, Quận Y, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông Lee Kuyng S, sinh năm 1966.

Địa chỉ: T1 – B10.04 Tòa nhà Masteri, phường T, Quận X, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Ông Nguyễn Ngọc V, sinh năm: 1992 (Theo văn bản ủy quyền số 008585 ngày 02/10/2019 của Văn phòng Công chứng Dương Đức Hiếu).

Trú tại: Số 49, đường H, phường G, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Văn Phòng Công Chứng B – Trưởng Văn phòng: Ông Trần Đình H (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

3. Công ty điện lực Bình Phước.

Trụ sở chính: Quốc lộ B, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn H – Giám đốc công ty.

4. Công Ty TNHH P – Người đại diện theo pháp luật ông Lee Dong K.

Địa chỉ: Khu phố 7, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền của ông Lee Dong K là bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1970 (Theo văn bản ủy quyền ngày 16/5/2019 của công ty TNHH P)

Trú tại: Đường H, phường G, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

Bị đơn Công ty TNHH W kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lee Dong K và đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 07/9/2016, tại Văn phòng Công chứng B ông Lee Dong K ký hợp đồng thuê đất và nhà xưởng số 2784 ngày 12/9/2016 của công ty TNHH D(sau này đổi tên thành công ty TNHH W) người đại diện theo pháp luật là ông Lee Kuyn S Hợp đồng được công chứng, để thuê diện tích nhà xưởng là 2.500m² và 1000m² đường giao thông nội bộ, thời hạn thuê 10 năm, giá thuê 30.000.000đ/tháng, đất và nhà xưởng tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước. Do công ty W sử dụng một phần đất để làm kho chứa hàng nên diện tích đất thực tế giao cho ông Lee Dong K ít hơn hợp đồng 500m². Sau khi ông Lee Dong K nhận đất thì thành lập hoạt động trên phần đất này, công ty Wiko Panel có xây dựng thêm nhà tạm, sân và hè ở phía trước và bên hông liền kề nhà xưởng, gia cố nền móng nhà xưởng. Ngày 19/9/2016, Công ty W và ông K lập 01 biên bản thỏa thuận với nội dung trong 05 năm đầu công ty P không phải trả cho công ty W tiền cọc, tiền thuê, tiền điện, số tiền này để trừ vào tiền xây dựng cho công ty P.

Ngày 21/12/2018, phía công ty W đe dọa hoạt động của công ty và yêu cầu cắt điện. Ngày 27/12/2018, Điện lực H đến cắt điện gây thiệt hại đến hoạt động sản xuất của công ty P do ông Lee Dong K làm chủ sở hữu. Để duy trì sản xuất ông K phải thuê máy phát điện. Ông Lee Dong K yêu cầu công ty W giữ nguyên nguồn điện vào khu nhà xưởng của công ty W tại ấp 7, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước. Đồng thời bồi thường thiệt hại do phải thuê máy phát điện tính từ ngày 28/12/2018 đến ngày 11/6/2019 số tiền 282.000.000 đồng.

Bị đơn Công ty TNHH W do bà Lê Khánh L, ông Trần Văn D, chị Phạm Hoàng Thanh D là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 07/9/2016 ông Lee Dong K ký hợp đồng với công ty D (nay là công ty W) hợp đồng thuê đất và nhà xưởng đối với diện tích nhà xưởng là 2.500m² và đường giao thông nội bộ là 1000m², hợp đồng được công chứng tại văn phòng Công chứng B, tỉnh Bình Phước. Khi phát hiện hợp đồng vi phạm luật thì trong thời gian 2 năm từ khi thuê đất cùng nhà xưởng ông Lee Dong K không trả tiền thuê, tiền điện nước và các chi phí khác cho công ty W. Ngày 22/11/18 Công ty đã thông báo số 01/BT yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền trong thời hạn 3 ngày nhưng ông Lee Dong K không thực hiện. Ngày 07/12/2018 công ty đã ra thông

báo đơn phương chấm dứt hợp đồng yêu cầu bên thuê di dời tài sản ra khỏi đất và nhà xưởng đã thuê nhưng ông Lee Dong K không dời đi.

Công ty TNHH W có yêu cầu phản tố gồm: Tuyên bố hợp đồng thuê đất và nhà xưởng lập ngày 07/9/2016 vô hiệu. Buộc ông Lee Dong K trả cho công ty TNHH W tiền thuê nhà xưởng tính từ ngày 07/09/2016 đến ngày 07/12/2018 số tiền 840.000.000 đ và lãi suất chậm thanh toán là 151.200.000đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm phía công ty W yêu cầu ông K trả thêm tiền điện từ tháng 9/2016 đến tháng 12/2018 là 128.972.986 đồng, tiền phạt cọc là 60.000.000 đồng, và tiền thuê đất và nhà xưởng từ thời điểm sau ngày 7/12/2018 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Lee Kuyn S do ông Nguyễn Ngọc V là người đại diện được ủy quyền trình bày:

Năm 2016 ông Lee Kuyn S là người đại diện theo pháp luật của công ty W. Ngày 7/9/2016, công ty W có lập hợp đồng thuê đất và nhà xưởng với ông Lee Dong K. Nội dung hợp đồng thể hiện công ty W cho ông Lee Dong K thuê đất và nhà xưởng tại trụ sở công ty là thuộc khu phố 7, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước để sản xuất kinh doanh. Thời hạn thuê 10 năm; giá thuê 30.000.000đ/tháng. Hợp đồng này được công chứng tại văn phòng công chứng B ngày 12/9/2016. Tuy nhiên khi bàn giao nhà xưởng thì công ty W có sử dụng khoảng 500m² để chứa vật dụng, đồng thời bên thuê xây dựng phần nhà tạm sân và hè ở phía trước bên hông liền kề nhà xưởng, gia cố nền móng nhà xưởng nên ngày 19/9/2016 hai bên có lập biên bản thỏa thuận giá thuê 30.000.000đ/tháng bao gồm giá thuê đất và nhà xưởng, tiền điện sinh hoạt, điện sản xuất, bên thuê không phải đặt cọc và trả tiền thuê trong 5 năm. Nếu công ty TNHH W đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn 5 năm đầu thì phải bồi thường. Ngoài ra còn thỏa thuận nhiều nội dung khác. Biên bản thỏa thuận ngày 19/9/2016 ông S là người đại diện theo pháp luật của công ty W ký với ông Lee Dong K. Yêu cầu Tòa án giải quyết xét xử vụ án theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty điện lực Bình Phước, trình bày.

Năm 2011 công ty TNHH D có ký hợp đồng cung cấp điện với điện lực H. Năm 2018 công ty TNHH D gửi công văn đề nghị ngừng cấp điện cho công ty nên Điện lực H có gửi thông báo trước khi cắt điện sau đó ngưng cung cấp điện cho công ty TNHH D. Tháng 5 năm 2020 Tòa án nhân dân huyện H có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời yêu cầu điện lực cung cấp lại điện cho công ty P sử dụng. Điện lực đã cung cấp điện lại cho công ty TNHH DaeKuyng, còn Công ty P phải bảo vệ tài sản và đóng tiền điện hàng tháng. Yêu cầu Tòa án giải quyết xét xử vụ án theo quy định.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan Công ty P do bà Nguyễn Thị T là người đại diện được ủy quyền trình bày:

Ông Lee Dong K ký hợp đồng thuê đất và nhà xưởng của công ty W. Sau khi ký xong hợp đồng thì ông K tiến hành thành lập công ty P do ông K là người đại diện theo pháp luật. Tuy nhiên, theo yêu cầu của công ty W ngày 27/12/2018 Điện lực H cắt điện, gây thiệt hại đến sản xuất cho công ty P. Công ty P đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng B không trình bày ý kiến của mình.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 50/2020/DS-ST ngày 29/9/2020, Tòa án nhân dân huyện H tuyên xử:

1. Không chấp nhận về việc yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lee Dong K về việc yêu cầu công ty TNHH W phải bồi thường tiền thuê máy phát điện là 282.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi hai triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện đầu nối lại nguồn điện của chi nhánh công ty điện lực Bình Phước vào nhà xưởng của công ty TNHH W tại địa chỉ: Ấp 7, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước: Trụ T73C/2/3 TBA III-320KVATBA Công ty TNHH D– NR T 73C-Tuyển 481 B.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn công ty TNHH W:

+ Buộc ông Lee Dong K trả cho công ty TNHH W tiền thuê đất từ ngày 07/9/2016 đến ngày 07/12/2018 là 840.000.000 đồng (Tám trăm bốn mươi triệu đồng) và tiền lãi 137.025.000 đồng (Một trăm ba mươi bảy triệu không trăm hai mươi lăm ngàn đồng). Tổng cộng 977.025.000 đồng (Chín trăm bảy mươi bảy triệu không trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

+ Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê đất ngày 07/6/2016 giữa ông Lee Dong K và công ty TNHH W.

+ Giao cho công ty TNHH W quản lý sử dụng các tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 sân bê tông trước xưởng có diện tích 6m x 28,3m; 01 sân bê tông bên hông nhà xưởng 6mx88m; 01 nhà để xe nền đất mái tôn, cột sắt 12m x 5,2 m; 01 nền nhà xưởng lát bê tông diện tích 88m x 25m. Buộc công ty W hoàn trả tiền cho ông Lee Dong K số tiền 246.663.450 đồng (Hai trăm bốn mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi ba ngàn bốn trăm năm mươi đồng) tiền chi phí xây dựng các công trình trên phần nhà xưởng công ty TNHH W.

+ Buộc ông Lee Dong K di dời các tài sản gồm: 01 nhà tiền chế làm văn phòng có nền đổ bê tông, quét sơn có diện tích 15,3m x 10,3m; 01 nhà để xe nền đất mái tôn, cột sắt 12m x 5,2 m, 01 cửa chính và 03 cửa hông lắp đặt trong một phần nhà xưởng của công ty TNHH W có diện tích là 126m² ra khỏi khu vực nhà xưởng đã thuê của công ty TNHH W theo hợp đồng ngày 07/9/2016.

3. Hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2019/QĐ-BPKCTT ngày 06/6/2019 của TAND huyện H.

Trả lại cho ông Lee Dong K Số tiền bảo đảm 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng do bà Nguyễn Thị T là người ủy quyền) đã đóng theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 04/2019/QĐ-BPBD ngày 04 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện H tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn V Nam chi nhánh huyện H ngày 04/6/2019 theo tài khoản số 5616601864750 được trả cho ông K thông qua người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị T khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, án phí và các chi phí tố tụng cũng như nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 09/10/2020, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 03/11/2020, bị đơn Công ty TNHH W kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, cụ thể kháng cáo đối với phần quyết định:

+ Giao cho công ty TNHH W quản lý sử dụng các tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 sân bê tông trước xưởng có diện tích 6m x 28,3m; 01 sân bê tông bên hông nhà xưởng 6mx88m; 01 nhà để xe nền đất mái tôn, cột sắt 12m x 5,2 m; 01 nền nhà xưởng lát bê tông diện tích 88m x 25m. Buộc công ty W hoàn trả tiền cho ông Lee Dong K số tiền 246.663.450 đồng (Hai trăm bốn mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi ba ngàn bốn trăm năm mươi đồng) tiền chi phí xây dựng các công trình trên phần nhà xưởng công ty TNHH W.

+ Buộc ông Lee Dong K di dời các tài sản gồm: 01 nhà tiền chế làm văn phòng có nền đổ bê tông, quét sơn có diện tích 15,3m x 10,3m; 01 nhà để xe nền đất mái tôn, cột sắt 12m x 5,2 m, 01 cửa chính và 03 cửa hông lắp đặt trong một phần nhà xưởng của công ty TNHH W có diện tích là 126m² ra khỏi khu vực nhà xưởng đã thuê của công ty TNHH W theo hợp đồng ngày 07/9/2016.

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần bản án nêu trên của Tòa án nhân dân huyện H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T cho rằng: Bản án sơ thẩm không có căn cứ pháp luật và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thẩm quyền. Đồng thời đình chỉ đối với yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Khánh L do kháng cáo quá hạn.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Khánh L và bà Phạm Đoàn Thanh D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các bên đương sự không cung cấp chứng cứ tài liệu nào khác.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi vụ án được thụ lý phúc thẩm cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng khác đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của ông Lee Dong K là bà Nguyễn Thị T yêu cầu giám định lại nhưng Tòa cấp sơ thẩm cho rằng do bà không giao nộp được tài liệu và Tòa án cũng không thu thập được tài liệu so sánh theo yêu cầu của bà T nên việc yêu cầu giám định lại không thực hiện được. Tại phiên tòa, bà T cho rằng bản chính Biên bản thỏa thuận ngày 19/9/2016 lưu trong hồ sơ vụ án không phải là bản do bà T giao nộp. Căn cứ tài liệu chứng cứ thu thập xác minh có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa nhận thấy: Về phần này cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ đầy đủ, chưa cho đối chất xác minh làm rõ các tài liệu mà các đương sự giao nộp làm cơ sở chứng minh nội dung khởi kiện cũng như nội dung phản tố. Việc Tòa án cấp sơ thẩm thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ, không khách quan làm ảnh hưởng đến quyền lợi nghĩa vụ của các đương sự trong vụ án. Do đó, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, hủy bản án sơ thẩm trả hồ sơ về cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

[1.1] Đối với đơn kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, thấy: Đơn kháng cáo bà T làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273, 276 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và tại văn bản ủy quyền ngày 19/3/2019 có nội dung về việc ủy quyền kháng cáo. Do đó, đơn kháng cáo và người kháng cáo phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Khánh L thấy rằng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T cho rằng: Phía người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo quá thời hạn quy định nên đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm đình chỉ đối với kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy: Ngày 12 và 24 tháng 9 năm 2020, Tòa án nhân dân huyện H mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án trên, bà L có mặt tại phiên tòa. Ngày 29/9/2020, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, bà L vắng mặt. Ngày 28/10/2020, Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt bản án cho những người đại diện theo ủy quyền của bị đơn gồm: Bà L, ông D theo đường bưu chính (bút lục số 644, 645). Ngày 09/11/2020, Tòa án nhân dân huyện H nhận được đơn kháng cáo của bà L. Theo biên bản phiên tòa (bl 638) thì khi tuyên án vắng mặt bà L, ông D, bà D không có lý do.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về thời hạn kháng cáo thì: *Đối với trường hợp đương sự, đại diện cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân khởi kiện đã tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt khi Tòa án tuyên án mà không có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày tuyên án.* Như vậy, việc bà L vắng mặt khi tuyên án nhưng không có lý do chính đáng nên thời hạn kháng cáo được tính từ ngày tuyên án. Do đó, thời hạn kháng cáo của bà L đã hết nên kháng cáo của bà L không được xem xét theo thủ tục phúc thẩm, áp dụng d khoản 1 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự, cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

[2] Về phạm vi giải quyết vụ án theo yêu cầu phản tố của bị đơn:

Xét thấy: Theo đơn phản tố đề ngày 15/6/2018, đơn yêu cầu phản tố bổ sung đề ngày 02/7/2018 (có thể do bị đơn viết sai năm vì đơn khởi kiện của nguyên đơn vào ngày 19/3/2019) của bị đơn và thông báo về việc thụ lý yêu cầu phản tố ngày 05/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện H cũng như biên bản phiên tòa sơ thẩm các ngày 12 và 24 tháng 9 năm 2020 (các bút lục số 147 đến 150; 172; 633 đến 635) thể hiện: Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án Tuyên bố hợp đồng thuê đất và nhà xưởng lập ngày 07/9/2016 vô hiệu. Buộc ông Lee Dong K trả cho công ty TNHH W tiền thuê nhà xưởng tính từ ngày 07/09/2016 đến ngày 07/12/2018 số tiền 840.000.000 đ và lãi suất chậm thanh toán là 151.200.000đ.

Tuy nhiên, tại Bản án sơ thẩm số 50/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện H lại nhận định: *“Tuy trong đơn phản tố công ty W yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê đất và nhà xưởng ngày 07/9/2016 vô hiệu nhưng mục đích chấm dứt hợp đồng với ông K. Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị*

đơn để tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê đất và nhà xưởng ngày 07/9/2016 trước thời hạn theo quy định tại Điều 426 Bộ luật dân sự năm 2005”

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bị đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng có mục đích là chấm dứt hợp đồng nên chấp nhận một phần yêu cầu phản tố và giải quyết chấm dứt hợp đồng. Căn cứ vào quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu khác hoàn toàn với việc chấm dứt hợp đồng theo quy định tại các Điều 422, 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Mặt khác, theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự thì: *Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó.* Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định yêu cầu và giải quyết yêu cầu của bị đơn với 02 nội dung và hậu quả hoàn toàn khác nhau là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[3]Về xác minh, thu thập chứng cứ đối với diện tích thuê cũng như xem xét, thẩm định, định giá tài sản;

Trong hợp đồng thuê đất ngày 07/9/2016, các bên thỏa thuận diện tích đất thuê và nhà xưởng là 2.500 m², nhưng phía nguyên đơn cho rằng diện tích thuê thực tế theo biên bản thỏa thuận ngày 19/9/2016 chỉ có 2.000 m², còn 500 m² phía bị đơn, là bên cho thuê vẫn sử dụng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm, chưa xác minh, tiến hành đối chất làm rõ diện tích đất thực tế mà phía nguyên đơn thuê và sử dụng là bao nhiêu? Có hay không việc bị đơn chỉ bàn giao diện tích 2.000 m² cho bên nguyên đơn? Còn 500 m² phía bị đơn vẫn sử dụng để đánh giá chứng cứ về lời khai của bên nào là có cơ sở, theo đó để nhận định về Biên bản thỏa thuận ngày 19/9/2016?

Ngoài ra, việc xem xét thẩm định tài sản trên đất và biên bản định giá tài sản không có đầy đủ chữ ký của những người tham gia, không có biên bản thể hiện đã tổng đạt hợp lệ cho người đại diện theo ủy quyền của bị đơn nhưng họ vẫn vắng mặt.

[4]Về xác minh, thu thập chứng cứ đối với tài sản trên đất thuê: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng ngoài diện tích nhà xưởng do bị đơn xây dựng thể hiện trong sơ đồ khi ký kết hợp đồng thuê

đất và nhà xưởng ngày 07/9/2016 thì nguyên đơn có xây thêm nhà tạm, sân và hè ở phía trước và bên hông liền kề nhà xưởng, gia cố nền móng nhà xưởng. Đó chính là yếu tố quan trọng dẫn tới việc ký kết Biên bản thỏa thuận ngày 19/9/2016. Tuy nhiên, bà L là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn lại cho rằng toàn bộ công trình xây dựng trên đều do bị đơn xây dựng và đã hoàn công vào năm 2014, không có việc nguyên đơn xây dựng thêm bất cứ công trình nào? Như vậy, giữa các đương sự có sự tranh chấp về tài sản trên đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành thu thập chứng cứ, chưa đối chất để làm rõ mà chỉ dựa trên lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và buộc bị đơn hoàn trả lại giá trị tài sản gắn liền với đất do ông K đầu tư xây dựng là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[5] Về áp dụng pháp luật:

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015 về điều khoản chuyển tiếp thì: *Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này...*

Xét thấy: Nội dung và hình thức của Hợp đồng thuê đất và nhà xưởng ngày 07/9/2016 giữa nguyên đơn và bị đơn phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015, do đó, cần áp dụng quy định của bộ luật này để giải quyết. Việc Tòa án cấp sơ thẩm viện dẫn và áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết là chưa phù hợp. Mặt khác, khi xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng thuê đất và nhà xưởng cần áp dụng Luật kinh doanh bất động sản để giải quyết. Bởi lẽ, theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật kinh doanh bất động sản thì: *Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi; và tại Điều 1 Luật này cũng quy định rõ: Luật này quy định về kinh doanh bất động sản, quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.* Trường hợp này, phía bị đơn là đơn vị đầu tư vốn để cho thuê bất động sản nhằm mục đích sinh lợi, do đó việc kinh doanh bất động sản là do Luật chuyên ngành điều chỉnh mà không chỉ áp dụng mỗi quy định của Bộ luật dân sự như Tòa án cấp sơ thẩm viện dẫn để giải quyết.

Từ những nhận định, phân tích ở các mục nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy: Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự, gây ảnh

hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự mà cấp phúc thẩm không khắc phục được. Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự cần hủy bản án sơ thẩm chuyên về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Nên kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn được chấp nhận.

[6] Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được quyết định khi Tòa án sơ thẩm xét xử lại vụ án.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do bản án án sơ thẩm bị hủy nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Khánh L.

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

2. Chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

Tuyên xử: Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 50/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện H, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông Lee Dong K (Đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị T) không phải chịu. Trả lại cho ông K 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng số 002336 quyền số 0047 ngày 29/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H.

Trả lại cho bị đơn Công ty TNHH W số tiền 300.000 đồng, tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0002382 quyền số 0048 ngày 11/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, do kháng cáo không được xem xét.

4. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:

- VKND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Hồng Hạnh

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Thư

Lê Quang Ninh

Lê Hồng Hạnh