

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 24/2023/KDTM-PT

Ngày 28 – 3 – 2023

V/v: “Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà; yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán; yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản, đòi lại tài sản và Tranh chấp về hợp đồng hợp tác”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Long

Các Thẩm phán: Ông Hà Huy Cầu

Ông Nguyễn Văn Tửu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 21 và 28 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 31/2022/TLPT-KDTM ngày 25 tháng 7 năm 2022 về việc: “Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà; yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán; yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản, đòi lại tài sản và tranh chấp dân sự về hợp đồng hợp tác”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 08 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 452/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ủy ban nhân dân tỉnh L, địa chỉ: số D, đường T, Phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn H - Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

+ Bà Phạm Thị Tường V - Giám đốc Sở Tài chính tỉnh L, theo Văn bản ủy quyền số 3070/GUQ-UBND ngày 17/5/2021, có mặt.

+ Ông Huỳnh Ngọc H1 - Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L, theo Văn bản ủy quyền số 8455/GUQ-UBND ngày 07/11/2022, có mặt.

- **Bị đơn:** Công ty cổ phần Đ; địa chỉ: số A, đường P, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thế H2 - Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đ; địa chỉ: 1, đường P, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc số A, nhà D, khu V, đường A, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

+ Ông Thái Đức L, Luật sư của Văn phòng L2 và cộng sự - Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

+ Ông Trương Phúc A, Luật sư của Văn phòng luật sư Trương Phúc A - Đoàn Luật sư tỉnh L, có mặt.

+ Ông Mai Lưu P, Luật sư của Công ty L3 tại Thành phố Hồ Chí Minh - Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

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

1. Sở Tài chính tỉnh L, địa chỉ: Trung tâm hành chính tỉnh L, số C đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Tường V – Giám đốc Sở Tài chính tỉnh L, có mặt.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L; địa chỉ: Trung tâm hành chính tỉnh L, số C, đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Ngọc H1 – Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L, có mặt.

3. Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1; địa chỉ: số A, đường T, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lưu Thị Thu C – Giám đốc công ty, vắng mặt.

4. Công ty B; địa chỉ: Biệt thự M, số H đường H, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T, sinh năm: 1969, vắng mặt.

5. Bà Phạm Thị Minh N, sinh năm: 1953; địa chỉ: số B, đường T, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

6. Vợ chồng ông Trần Phước T1, sinh năm: 1963, bà Vũ Thị Kim C1, sinh năm: 1962; địa chỉ số A, đường P, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

7. Bà Lê Thị A, sinh năm: 1966; cư trú tại số B, đường T, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

8. Ngân hàng thương mại cổ phần N1; địa chỉ: số A đường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang D, sinh năm: 1973 - Chủ tịch Hội đồng quản trị;

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Nguyễn Văn C2, theo Văn bản ủy quyền số 720/UQ-VCB-PC ngày 18/10/2021, vắng mặt.

+ Ông Trần Nguyễn Hoài L1, sinh năm: 1982, theo Văn bản ủy quyền số 18/UQ-LĐO ngày 30/3/2022, vắng mặt.

9. Phòng C5 tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: Trung tâm hành chính T. Lâm Đồng, số C, đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Lệ D1 - Trưởng Văn phòng, vắng mặt.

- **Người kháng cáo:** Công ty cổ phần Đ và ứng dụng công nghệ thông tin Cadasa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 15/6/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/01/2021 của Sở Tài chính tỉnh L; đơn khởi kiện ghi ngày 26/5/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh L, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của bà Phạm Thị Tường V, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh L (sau đây viết tắt là UBND tỉnh L) thì:

Công ty cổ phần Đ (sau đây viết tắt là Công ty Đ) trúng thầu 2.758.000.000đ/năm (*không bao gồm tiền thuê đất*) cho chu kỳ 05 năm, để thuê 13 biệt thự (*gồm các biệt thự số 14, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 29, 31 và số 33*) và 02 lô đất biệt thự thuộc sở hữu nhà nước, tọa lạc tại đường T, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Sau khi trúng thầu, UBND tỉnh L đã phê duyệt tại Quyết định số 3287/QĐ-UBND ngày 16/11/2005.

Sau đó giữa các bên đã ký Hợp đồng số 01/HĐKT-TBT ngày 17/11/2005 (*sau đây viết tắt HĐ số 01/HĐKT-TBT*) giữa Sở Tài chính tỉnh L (*bên A - bên cho thuê*) và Công ty Đ (*bên B - bên thuê*) về việc cho thuê 13 biệt thự với giá thuê trúng thầu vừa nêu, đối với toàn bộ diện tích đất kèm theo (bao gồm diện tích đất khuôn viên, diện tích đất nền xây dựng của 13 Biệt thự nêu trên và diện tích 02 lô đất số 17, A đường T, Phường A, thành phố Đ) bên B có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài nguyên, môi trường tỉnh Lâm Đồng để được đo vẽ và ký kết hợp đồng thuê riêng theo quy định hiện hành của nhà nước.

Đến ngày 26/11/2010, hai bên đã tiến hành họp thống nhất điều chỉnh lại giá cho thuê biệt cho chu kỳ thuê 05 năm thứ hai (*tính từ ngày 17/11/2010 đến ngày 17/11/2015*); đồng thời ký lại Hợp đồng số 1427/HĐ-STC ngày 25/7/2011 (*sau đây viết tắt HĐ số 1427/HĐ-STC*), tiếp tục thuê 13 biệt thự, với giá thuê 2.840.740.000đ/năm.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê; cụ thể tính đến ngày 17/11/2015 thì bị đơn chưa thanh toán số tiền thuê của 13 căn biệt thự của chu kỳ 2 là 12.745.030.000đ (*số tiền phải nộp*

2.840.740.000đ/năm x 5 năm; từ tháng 11/2010 > tháng 11/2015; trừ số tiền đã nộp của chu kỳ 1 là 792.253.200đ + 666.416.983đ).

Ngoài ra, do chậm nộp tiền thuê nên Công ty Đ phải chịu phạt với mức phạt là 0,05% trên số tiền thuê nhà còn nợ (nhưng tối đa không quá 03 tháng) với số tiền là 913.230.540đ, cụ thể phạt chu kỳ hai là 573.526.350đ ($12.745.030.000đ \times 0,05\% \times 90$ ngày); phạt chu kỳ ba là 339.704.190đ ($7.548.982.000đ \times 0,05\% \times 90$ ngày).

Đặc biệt, Công ty Đ vi phạm về quản lý tài sản thuê, đã cho một số cá nhân, tổ chức thuê lại hoặc kinh doanh khi chưa được sự đồng ý của bên cho thuê như căn biệt thự số 15 hiện do Công ty Đ1 Bốn Mùa kinh doanh; căn biệt thự số 14 do Công ty B kinh doanh; căn biệt thự số 23 Công ty Đ cho ông T1 thuê lại một phần (nhà giặt nằm trong biệt thự số 23) để kinh doanh nhà hàng tiệc cưới N; cho bà Lê Thị A thuê một phần để bán cây cảnh.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước số 1427/HĐ-STC ngày 25/7/2010 giữa Sở Tài chính tỉnh L (sau đây viết tắt là Sở T) với Công ty Đ;

2. Buộc Công ty Đ và những người có liên quan trả lại toàn bộ các biệt thự đã thuê gồm 14, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 29, 31 và số 33 tại đường T, Phường A, thành phố Đ và phần kiến trúc kèm theo (gồm nhà phụ, sân, đường nội bộ, hàng rào, hệ thống điện và cấp thoát nước trong hàng rào, vườn hoa, cây xanh) gắn liền với các Biệt thự trên đất;

3. Buộc Công ty Đ phải thanh toán số tiền thuê nhà và Q sử dụng đất còn nợ (bao gồm các khoản tiền phạt) để nộp vào Ngân sách nhà nước.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Thế H2, người đại diện hợp pháp của Công ty Đ, thì: Giữa Công ty Đ và Sở Tài chính tỉnh L ký HĐ số 01/HĐKT-TBT, theo đó bị đơn thuê 13 căn biệt thự nêu trên và 02 lô đất số 17, 19 đều tọa lạc tại đường T, Phường A, thành phố Đ với thời hạn thuê 50 năm là đúng.

Sau khi tiếp nhận các biệt thự, Công ty của ông đã tiến hành các công việc đầu tư, sửa chữa như mới Công ty C6 thực hiện quy hoạch tổng thể, thiết kế nội, ngoại thất của từng biệt thự với chi phí khoảng 100.000USD (thanh toán bằng tiền VNĐ theo tỉ giá). Hợp đồng với các Công ty xây dựng thi công theo thiết kế hơn 220.000.000.000đ. Đến ngày 24/12/2009 tổ chức lễ khánh thành, hoàn tất việc trùng tu và đưa vào hoạt động.

Tháng 12/2005, Sở T bàn giao cho bị đơn 13 căn biệt thự và lập biên bản bàn giao, trong đó biệt thự số 23, có một phần “nhà giặt”, ghi sẽ bàn giao vào năm 2008 nhưng đến năm 2010 mới bàn giao. Đối với biệt thự số 15, Sở T chỉ bàn giao biệt thự nhưng không bàn giao đúng khuôn viên.

Về tiền thuê 2.758.000.000đ x 5 năm, bị đơn đã thanh toán đủ. Tuy nhiên do Sở T có sự thay đổi về Giám đốc, hợp đồng cũ “chưa công chứng”, nên đã mời bị đơn “ký lại hợp đồng”. Do vậy, quá trình thảo luận ký kết hợp đồng và thực hiện việc công chứng được thực hiện tại Phòng công chứng số A tỉnh Lâm

Đồng.

Đối với Hợp đồng số 1427/HĐ-STC được ký mang tính kế thừa của hợp đồng số 01/HĐKT-TBT, một số điểm của hợp đồng về quyền và nghĩa vụ gây bất lợi cho bị đơn, trong khi đó bị đơn đã “lờ” ký. Ngoài ra, về tiền thuê theo HĐ số 1427/HĐ-STC là 2.840.740.000đ/năm, tăng 3% so với với giá thuê chu kỳ một, thanh toán một lần (cho 05 năm thuê) bắt đầu từ ngày 17/11/2010. Do bị đơn phải mất 04 năm trùng tu các biệt thự cổ và khủng hoảng kinh tế, nên đề nghị được thanh toán tiền thuê vào cuối chu kỳ (năm 2015) nhưng không được Sở T chấp nhận, đồng thời cho rằng bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tuy nhiên về phía Sở T chậm bàn giao tài sản thuê, cụ thể ngày 30/12/2014 mới bàn giao đủ căn biệt thự số 15.

Theo thông báo của Sở T yêu cầu Công ty Đ thanh toán nhưng lại chưa bàn giao đủ các biệt thự cho bị đơn mà vẫn tính giá thuê 2.758.000.000đ là không đúng. Do vậy, vào năm 2011, ông yêu cầu Sở T tính lại giá thuê với lý do “chưa bàn giao đủ biệt thự số 15”; sau đó Sở Tài chính đã tính lại, xác định số tiền thuê chu kỳ hai là 12.745.030.000đ (trừ tiền thuê biệt thự số 15 của 4 năm đầu từ năm 2011 đến năm 2014), trong khi đó tiền thuê chu kỳ một vẫn không chấp nhận để tính toán lại như tiền thuê biệt thự số 15 từ năm 2005 đến năm 2010. Ngoài ra, do khủng hoảng kinh tế và khó khăn trong kinh doanh, nên Công ty của ông chưa thanh toán tiền thuê chu kỳ hai là đúng.

Tại Thông báo số 623/TB-STC ngày 19/5/2016, Sở T ấn định 01 tháng kể từ ngày nhận được thông báo “nếu Công ty Đ không thanh toán tiền thuê cho chu kỳ hai thì sẽ chấm dứt hợp đồng”. Tuy nhiên, vào đầu tháng 6/2016, ông đã gặp và làm việc với Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh L, đồng thời được gia hạn đến ngày 30/9/2016. Trong khi đó, ngày 28/7/2016, Sở T yêu cầu Công ty Đ phải thanh toán tiền thuê chu kỳ hai và chu kỳ ba.

Ngoài ra, ngày 26/9/2016, Công ty Đ đã thông báo cho Sở T biết rằng “Công ty của ông đã có đủ tiền để thanh toán tiền thuê của chu kỳ hai”, đồng thời đề nghị UBND tỉnh L và Sở T chấp nhận chủ trương thành lập “Liên doanh C3”, xin được nộp tiền thuê một lần cho đến hết thời hạn thuê còn lại 45 năm.

Đến ngày 07/10/2016, Sở T thông báo “đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê các biệt thự” nêu trên; hiệu lực sau 30 ngày kể từ ngày Công ty Đ nhận thông báo. Các căn cứ đơn phương chấm dứt hợp đồng trong thông báo đã tính toán không chính xác như tiền thuê chu kỳ ba tăng 10%; yêu cầu Công ty Đ nộp tiền thuê đất là không đúng, không trừ tiền thuê đất do giao chậm biệt thự số 15, không trừ tiền thuê đất 02 lô số 17, 19 mà UBND tỉnh L đã thu hồi từ năm 2012. Do vậy, tại Văn bản số 201-16/CV-CDS ngày 02/11/2016, Công ty Đ đã thông báo cho Sở T biết việc Công ty Đ có đủ tiền thanh toán tiền thuê biệt thự cho chu kỳ hai và những nghĩa vụ liên quan; tiền thuê đất chu kỳ ba (từ năm 2016 đến năm 2020), Công ty sẽ thanh toán ngay sau khi trả hết chu kỳ hai nhưng không được Sở T và UBND tỉnh L trả lời.

Ngày 18/12/2016, Sở T ban hành văn bản gửi cho Công ty Đ về “đình chỉ việc kinh doanh; giao cho Sở Tài chính tiếp quản kiểm kê tài sản, không được di

dời tài sản”. Ngày 08/02/2017 UBND tỉnh L ban hành Quyết định thu hồi toàn bộ tài sản cho thuê, đến tháng 5/2017 Sở T thông báo thu hồi thông báo đình chỉ việc kinh doanh nêu trên.

Đối với biệt thự số 23 phần nhà giắt (trong khuôn viên biệt thự này), Sở T bàn giao cho Công ty Đ năm 2008, trong khi đó đến năm 2010 Công ty Đ mới được nhận trong tình trạng bỏ hoang, nên từ năm 2012 ông Đỗ Văn H3 (Quản đốc Công ty Đ) cho ông T1 thuê 25.000.000đ/tháng để kinh doanh nhà hàng tiệc cưới; đã thanh toán tiền cho bị đơn đến ngày 31/10/2018. Sau khi C4 biết đã không đồng ý việc cho thuê này, thông báo cho ông T1 biết sẽ chấm dứt hợp đồng thuê này vào năm 2015. Tuy nhiên, nội dung này Công ty Đ đã trình bày nhiều lần với Sở T trong các phiên họp từ 2011-2015, hiện nay ông T1 vẫn kinh doanh tại đây.

Đối với biệt thự số 15, đến ngày 30/12/2014 mới được Sở T bàn giao nhưng cho đến nay vẫn chưa cắm mốc ranh giới được. Về phía Công ty Đ đã hoàn tất giai đoạn trùng tu, đến năm 2015 Công ty đã bổ nhiệm bà Lưu Thị Thu C làm đại diện Công ty kinh doanh khu vui chơi giải trí tại biệt thự này (Quyết định số 1853/15/QĐ-CDS), không phải nộp tiền thuê mặt bằng cho Công ty Đ.

Liên quan đến việc thuê Quyền sử dụng đất, Công ty Đ phải trả 825.000.000đ/năm, thời hạn thuê 50 năm, bắt đầu từ năm 2005, đã thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê đất đến tháng 12/2008, trong khi đó, Công ty Đ nhận bàn giao trê biệt thự số 15; một phần biện thự số 23 (phần nhà giắt) nhưng vẫn không được tính toán tiền thuê đất, nên năm 2009 bị đơn không nộp tiền thuê đất nữa.

Nay nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng về thuê các căn biệt thự nêu trên là không hợp lý với các lý do sau:

- Không bàn giao đúng thời hạn biệt thự số 15, trong khi tiền thuê Công ty Đ đã thanh toán đủ 05 năm đầu tiên, nên việc Công ty C7 thanh toán tiền thuê chu kỳ hai hoàn toàn có thể xem xét được.

- Không tính toán giảm trừ tiền thuê của biệt thự số 15 từ ngày 17/11/2005 đến ngày 30/12/2014; một phần của biệt thự số 23 (phần nhà giắt trong khuôn viên biệt thự này) từ năm 2008 đến năm 2010; không giảm trừ tiền thuê đất của lô đất 17, 19 đã được thu hồi từ năm 2012, trong khi bị đơn đã trả đủ chu kỳ một.

- Giá thuê đấu giá cho toàn bộ 13 căn biệt thự và 02 lô đất 17, 19, trong khi đó việc thu hồi 02 lô vào năm 2012 làm cho phá sản dự án tổng thể 13 biệt thự và 02 lô đất trống. Bởi lẽ theo dự kiến xây dựng Trung tâm hội nghị và khu vui chơi giải trí cho thiếu nhi trên 02 lô đất này để các đoàn khách lớn tới lưu trú có chỗ để hội nghị nhưng bị thu hồi làm ảnh hưởng rất lớn đến bị đơn, là nguyên nhân dẫn đến bị đơn khó khăn, đề nghị Tòa án xem xét việc thu hồi đúng hoặc không theo quy định như đã cho bị đơn thuê 50 năm, sau khi thu hồi bán đấu giá vĩnh viễn, đề nghị UBND tỉnh L bồi thường cho Công ty Đ về việc thu hồi 02 lô đất này; việc giao chậm biệt thự số 15, làm cho Công ty bị phá sản kế hoạch đầu

tư.

Về tiền thuê biệt thự, đề nghị Sở T tính toán đúng tiền thuê; việc tính toán tiền phạt chậm nộp tiền thuế, cần phải tính lại phần phạt chậm nộp do Sở T có lỗi, quan hệ hợp đồng bình đẳng trên cơ sở bàn bạc, không thể nguyên đơn ban hành Quyết định buộc bị đơn phải thi hành.

Do bàn giao trễ biệt thự số 15 và thu hồi 02 lô đất 17, 19, đã gây thiệt hại cho Công ty Đ phá vỡ dự án tổng thể. Do đó trong trường hợp hủy hợp đồng thuê 13 căn biệt thự nói trên thì yêu cầu Ủy ban nhân dân tỉnh L phải bồi thường thiệt hại với số tiền 1.000.000.000.000đ (một nghìn tỷ đồng).

Đối với nhà hàng N2 nếu trường hợp tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê biệt thự giữa Công ty Đ và Sở T thì giữa Công ty và vợ chồng ông T1, bà C1 thực hiện theo hợp đồng đã ký kết; trường hợp hợp đồng thuê biệt thự chấm dứt thì Công ty Đ không có trách nhiệm bồi thường cho vợ chồng ông T1, bà C1 - Đối với bà Lê Thị A: Giữa Công ty Đ và bà A ký hợp đồng trồng lan nhưng không được chính quyền cho phép và buộc tháo dỡ thì xem như hợp đồng không có giá trị. Công ty Đ đã hoàn trả tiền đặt cọc cho bà A 15.000.000đ (bà A đã đặt cọc 40.000.000đ). Tuy nhiên, do bà A không chịu di dời mà còn tiến hành xây dựng thêm, nên nay Công ty Đ yêu cầu bà A bồi thường thiệt hại số tiền 210.000.000đ (70.000.000đ x 3 năm), được trừ số tiền đặt cọc còn lại 25.000.000đ. Do vậy, yêu cầu bà A phải di dời khỏi biệt thự 23 và thanh toán cho Công ty Đ số tiền là 185.000.000đ. Ngoài ra Công ty Đ yêu cầu bà Lê Thị A thanh toán số tiền thuê mặt bằng, tiền điện nước từ tháng 8/2015 đến tháng 01/2019 là 125.215.000đ và di dời toàn bộ vườn cây ra khỏi khuôn viên của biệt thự số 23.

- Theo lời trình bày của ông Trần Phước T1 thì: Ông có thỏa thuận thuê mặt bằng tại lô đất của biệt thự số 23 với ông H3 là người đại diện của Công ty Đ từ ngày 10/10/2011, bắt đầu thuê từ ngày 01/01/2012 đến 01/01/2027, giá thuê 25.000.000đ/tháng; đã thanh toán 900.000.000đ từ năm 2015 đến 31/10/2018 tương ứng 300.000.000đ/năm.

Sau khi thuê, đã xây dựng, tôn tạo phần nhà đất giá trị khoảng 3.977.140.000đ bao gồm xây dựng tường bao, cửa sổ, cửa ra vào, trần thạch cao, nhà vệ sinh, nền nhà lát gạch, bàn ghế khoảng 1.000 bộ..., theo bảng kê chi tiết gửi đến Tòa án.

Nay Sở Tài chính khởi kiện Công ty Đ thì ông có nguyện vọng được tiếp tục thuê khuôn viên nhà giết biệt thự số 23. Tuy nhiên, sau khi được giải thích về thực hiện yêu cầu độc lập, đã nhận Thông báo nộp tạm ứng án phí cho yêu cầu độc lập nhưng chưa nộp lý do đang gặp khó khăn về tài chính, nên sau này thực hiện khởi kiện yêu cầu bồi thường trong một vụ án khác, không yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi gì của ông trong vụ án này.

- Theo lời trình bày của bà Lưu Thị Thu C, người đại diện hợp pháp của Công ty Đ1, thì: Xuất phát từ việc cho ông Nguyễn Thế H2 (Giám đốc Công ty Đ) vay của bà số tiền 3.000.000.000đ để đầu tư vào biệt thự số 15. Tuy nhiên, do không sử dụng tiền vay đúng mục đích nên ông H2 đã giao biệt thự số 15 cho

Công ty Đ1 để tiến hành kinh doanh.

Ngày 15/9/2015, ông H2 ban hành Quyết định số 1853/15/QĐ-CDS giao cho Công ty K vui chơi giải trí, thời hạn từ ngày 01/01/2016 đến ngày 01/01/2012 với hình thức thuê biệt thự không phải trả tiền thuê mặt bằng. Do vậy, ngày 28/9/2016 ông H2 đồng ý cho Công ty Đ1 tự đầu tư, trùng tu cơ sở vật chất để tiến hành kinh doanh, tổng giá trị đầu tư khoảng 7.000.000.000đ. Đến năm 2016, được biết thu lại căn biệt thự, nên nguyện vọng được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng, đối với phần nghĩa vụ tài chính của biệt thự số 15 mà ông H2 còn thiếu với nhà nước thì bà C chấp nhận sẽ thanh toán thay phần này cho ông H2. Trong trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê biệt thự thì yêu cầu được bồi thường đối với tài sản bà đã đầu tư vào đây. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án bà C cho rằng bà C không tranh chấp với Công ty Đ, không yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi gì trong vụ án này.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Anh T, người đại diện hợp pháp của Công ty B, thì: Ngày 22/10/2015 Công ty Đ thỏa thuận cho Công ty B được sử dụng một phần nhà phụ biệt thự 14 để làm Văn phòng Công ty không phải trả tiền thuê. Hiện nay, một phần nhà phụ biệt thự 14 này còn nguyên vẹn không sửa chữa, tôn tạo gì. Nay các bên có tranh chấp liên quan đến Công ty B thì Công ty không tranh chấp và không có yêu cầu gì.

- Theo lời trình bày của bà Lê Thị A thì: Vào năm 2015 bà có thuê của Công ty Đ một phần khuôn viên biệt thự số 23 để kinh doanh trồng hoa lan hồ điệp, thời hạn 10 năm (từ ngày 01/8/2015 đến ngày 01/8/2025; giá thuê 40.000.000đ/năm.

Nay các bên tranh chấp, có nguyện vọng được tiếp tục thuê khuôn viên biệt thự số 23. Tuy nhiên, sau khi được giải thích về thực hiện yêu cầu độc lập, thì bà A yêu cầu Công ty Đ bồi thường số tiền 713.000.000đ. Đối với yêu cầu phản tố của Công ty Đ về việc yêu cầu bà phải dời đi khỏi biệt thự số 23 và thanh toán cho bị đơn số tiền 185.000.000đ thì bà không chấp nhận.

- Theo lời trình bày của ông Trần Nguyễn Hoài L1, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng thương mại cổ phần N1 (sau đây viết tắt là V2), thì: Công ty Đ được V2 - Chi nhánh L4 cấp tín dụng theo Hợp đồng tín dụng số 0016/TDA/10CD ký ngày 15/01/2010 với số tiền vay là 15.000.000.000đ, thời hạn vay là 60 tháng, thời hạn trả gốc: 06 tháng/lần, thời hạn trả lãi: 06 tháng/lần, mục đích vay: để thanh toán các chi phí liên quan việc đầu tư dự án trùng tu cụm biệt thự cổ Đ tại đường T, Phường A, Thành phố Đ và hoàn lại một phần vốn đã đầu tư vào dự án bằng nguồn vốn khác, trong đó tổng vốn vay và vốn tự có đã đầu tư vào dự án theo chứng từ Công ty Đ cung cấp là 38.563.982.110đ, bao gồm chi phí tiền thuê biệt thự và tiền thuê đất trả cho nhà nước phân kì 1 là 16.146.185.160đ và 22.417.796.950đ chi phí đầu tư, sửa chữa vào cụm biệt thự cổ.

Biện pháp đảm bảo tiền vay: Công ty Đ thế chấp quyền phát sinh từ hợp đồng, quyền khai thác kinh doanh và toàn bộ giá trị đầu tư tăng thêm của dự án cụm biệt thự cổ thuộc sở hữu của Nhà nước bao gồm 13 căn biệt thự, 13 khuôn

viên biệt thự và 2 lô đất trống tọa lạc tại các biệt thự số 14, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 29, 31, 33 đường T, Phường A, Thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Hợp đồng thế chấp số 0016/TDA/10TC ngày 15/01/2010 (kèm theo Hợp đồng thuê biệt thự thuộc sở hữu nhà nước số 01/HĐKT-TBT ngày 17/11/2005 ký kết giữa Sở T và Công ty Đ, thời hạn thuê: 50 năm và Hợp đồng thuê đất số 106/HĐ-TĐ ngày 13/12/2005 ký kết giữa Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L và Công ty Đ, thời hạn thuê: 50 năm). Tài sản đảm bảo đã được ký giao dịch bảo đảm ngày 13/01/2010 tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Đ nhận nợ theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 18/01/2010, số tiền nhận nợ: 15.000.000.000đ. Mục đích nhận nợ: để thanh toán các chi phí mà Công ty Đ đã đầu tư vào tiền sửa chữa, đầu tư nội thất, gỗ, thi công hệ thống điện, đèn chiếu sáng, hệ thống cấp thoát nước, của cụm biệt thự đường T, Phường A, thành phố Đ.

Việc vay nợ giữa Công ty Đ và V2 - Chi nhánh L4 đã được Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt giải quyết theo thủ tục sơ thẩm (Bản án số 04/2012/KDTM-ST ngày 22/6/2012 và Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giải quyết theo thủ tục phúc thẩm (Bản án số 05/2012/KDTM-PT ngày 07/9/2012) trong đó phần Quyết định đã tuyên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần N1; buộc Công ty Đ phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi là 17.173.280.000đ.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên “Khi Công ty Đ thanh toán xong số tiền nói trên thì phải trả lại các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp bao gồm: Hợp đồng thuê biệt thự nhà nước số 01 ngày 17/11/2005; Hợp đồng thuê đất số 106 ngày 13/12/2005; các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 742982 cấp ngày 19/01/2009 (biệt thự số 18), số AN 742983 cấp ngày 19/01/2009 (biệt thự số 20), số AN 742984 (biệt thự số 22) cấp ngày 19/01/2009, số AN 742985 (biệt thự số 26) cấp ngày 19/01/2009”.

Nhằm đảm bảo quyền lợi và lợi ích hợp pháp của V2 - Chi nhánh L4, Ngân hàng đề nghị như sau:

- + Công ty Đ thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi vay chưa thanh toán cho Ngân hàng.

- + Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số 0016/TDA/10TC ngày 15/01/2010 để làm cơ sở thi hành án.

- + Trong trường hợp dự án của Công ty Đ bị thu hồi, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh và các cơ quan liên quan xem xét cho đấu giá quyền thuê lại và giá trị đầu tư tăng thêm trên cụm biệt thự cổ đường T theo kiến nghị của Viện kiểm sát tối cao để làm cơ sở thi hành án nhằm thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L thì: Căn cứ khoản 3 Điều 2 Quyết định số 3287/QĐ-UBND ngày 16/11/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc phê duyệt kết quả đấu thầu quyền thuê 13 biệt thự và 02 lô đất biệt thự đường T, Phường A, thành phố Đ,

tỉnh Lâm Đồng với tổng diện tích 59.511,61m². Ngày 25/11/2005, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L bàn giao đất tại từng lô đất, biệt thự cho Công ty Đ quản lý. Đến ngày 13/12/2005, Công ty Đ ký hợp đồng thuê đất số 106/HĐ-TĐ với Sở T đối với diện tích 59.511,61m² tại 13 biệt thự và 02 lô đất.

Việc ký hợp đồng thuê đất với Công ty Đ thực hiện theo Quyết định số 3287/QĐ-UBND và trình tự thủ tục trường hợp này căn cứ theo Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, trong đó tại Điều 139 quy định trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất, trên cơ sở công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp trúng đấu giá theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ Quyết định số 51/2005/QĐ-UBND ngày 02/3/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ủy quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 19/01/2009 thừa ủy quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở T đã cấp 13 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Đ đối với diện tích 5.529,59m² đất thuê tại hợp đồng thuê số 106/HĐ-TĐ ngày 13/12/2005 (đã trừ diện tích đất biệt thự số 15 là 4.928,17m² và biệt thự số 21 là 1.053,87m² do các hộ dân đang ở).

Đối với việc thu hồi diện tích 3.019,18m² của Công ty Đ tại số A, A T, Phường A, thành phố Đ thì thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại các văn bản số 158/UBND-TC ngày 28/3/2012; số 3038/UBND XD ngày 15/6/2012; số 4721/UBND-XD ngày 31/8/2012 về việc thu hồi nhà, đất không khai thác tại khu biệt thự đường T, Phường A, thành phố Đ. Ngày 12/7/2012, Sở T đã chủ trì kiểm tra tình hình thực tế đất đai cho thấy, kể từ khi Công ty Đ nhận bàn giao đất ngày 25/11/2005 thì đối với 02 lô đất tại số A, 19 đơn vị chưa triển khai đầu tư, hiện trạng đất trống gây lãng phí.

Từ nội dung trên và căn cứ khoản 12 Điều 38 Luật Đất đai năm 2003 thì “đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà không được cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đó cho phép thì đề nghị thu hồi lại đất”. Sở T có Báo cáo số 298/BC STNMT ngày 05/9/2012 về kết quả kiểm tra tình hình quản lý, sử dụng đất của Công ty Đ.

Ngày 24/9/2012, Ủy ban nhân dân tỉnh có Quyết định số 2006/QĐ-UBND về việc thu hồi 02 lô đất số 17, A đường T, Phường A, thành phố Đ đã cho Công ty Đ thuê.

Sau khi Ủy ban nhân dân tỉnh có Quyết định thu hồi 02 lô đất nêu trên, Công ty Đ đã có đơn kiến nghị, phản ánh liên quan; Ủy ban nhân dân tỉnh đã có ý kiến trả lời tại văn bản số 6045/UBND-ĐC ngày 31/10/2012 về việc không

xem xét lại việc thu hồi đất số 17, A đường T, Phường A, thành phố Đ và khẳng định việc thu hồi đất là cần thiết và đúng quy định của pháp luật. Tiếp đó, Thanh tra Bộ T5 đã có ý kiến trả lời Công ty Đ tại văn bản số 407/TTrTDXLDT ngày 17/7/2019.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Phòng C5, tỉnh Lâm Đồng thì: Đối với nội dung yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà biệt thự thuộc sở hữu nhà nước) số 1427/HĐ-STC ngày 26/11/2010 giữa Sở Tài chính tỉnh L và Công ty Đ số công chứng 2828, quyển số 35/TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên phòng C5 công chứng ngày 25/7/2011 thì về trình tự thủ tục công chứng viên đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Về các vấn đề liên quan của nguyên đơn đến hợp đồng 2828 nêu trên Phòng C5 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 8 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

- Căn cứ các khoản 3, 6 Điều 26, Điều 30, khoản 2 Điều 37, các Điều 217, 244, 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 492, 493, 444, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 502, 503, 304, 505, 500, 500, 604, 605, 606, 607, 608 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 11, các khoản 2, 6 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.

+ Chấp nhận việc rút yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc yêu cầu Công ty cổ phần Đ - Nghiên cứu và ứng dụng công nghệ thông tin C4 phải thanh toán tiền thuê Quyền sử dụng đất. Đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu này.

Quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu nói trên được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán” giữa Ủy ban nhân dân tỉnh L và Công ty cổ phần Đ và ứng dụng công nghệ thông tin Cadasa.

Tuyên xử:

1. Hủy Hợp đồng thuê nhà (biệt thự thuộc sở hữu nhà nước) số 1427/HĐ-STC ngày 25/7/2011 giữa Sở Tài chính tỉnh L và Công ty cổ phần Đ và ứng dụng công nghệ thông tin Cadasa.

2. Buộc Công ty cổ phần Đ - Nghiên cứu và ứng dụng công nghệ thông tin C4 phải thanh toán cho Sở Tài chính tỉnh L số tiền 32.937.078.000đ (ba mươi hai tỷ chín trăm ba mươi bảy triệu không trăm bảy mươi tám nghìn đồng) để nộp vào Ngân sách Nhà nước; trong đó tiền thuê nhà tính đến ngày 31/3/2022 là 31.518.734.925đ (ba mươi một tỷ năm trăm mười tám triệu bảy trăm ba mươi

bốn nghìn chín trăm hai mươi lăm đồng), tiền phạt vi phạm chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán là 1.418.343.075đ (một tỷ bốn trăm mười tám triệu ba trăm bốn mươi ba nghìn không trăm bảy mươi lăm đồng).

Công ty cổ phần Đ - Nghiên cứu và ứng dụng công nghệ thông tin C4 tiếp tục chịu tiền thuê nhà theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê nhà biệt thự thuộc sở hữu nhà nước) số 1427/HĐ-STC ngày 25/7/2011 giữa Sở Tài chính tỉnh L và Công ty cổ phần Đ và ứng dụng công nghệ thông tin C4 kể từ ngày 01/4/2022 cho đến khi Ủy ban nhân dân tỉnh L nhận lại 13 căn biệt thự (gồm các biệt thự số 14, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 29, 31 và số 33) tại đường T, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Buộc Công ty cổ phần Đ - Nghiên cứu và ứng dụng công nghệ thông tin C4 phải giao trả toàn bộ 13 căn biệt thự (gồm biệt thự số 14 thuộc thửa đất số 25, biệt thự số 15 thuộc thửa đất số 21, biệt thự 16 thuộc thửa đất số 26, biệt thự số 18 thuộc thửa đất số 27, biệt thự số 20 thuộc thửa đất số 248; tất cả đều thuộc tờ bản đồ D94-II; biệt thự số 21 thuộc thửa đất số 456, biệt thự số 22 thuộc thửa đất số 190, biệt thự số 23 thuộc thửa đất số 154, biệt thự số 25 thuộc thửa đất số 192, biệt thự số 26 thuộc thửa đất số 189, biệt thự số 29 thuộc thửa đất 246, biệt thự số 31 thuộc thửa đất số 162 và biệt thự số 33 thuộc thửa đất số 247; tất cả đều thuộc tờ bản đồ C70-IV) và phần kiến trúc kèm theo (gồm nhà phụ, sân, đường nội bộ, hàng rào, hệ thống điện và cấp thoát nước trong hàng rào, vườn hoa, cây xanh) gắn liền với các Biệt thự trên đất tại đường T, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cho Ủy ban nhân dân tỉnh L.

4. Buộc Công ty P1 có trách nhiệm cùng với Công ty Đ giao trả lại biệt thự số 14 và phần kiến trúc kèm theo, buộc Công ty Đ1 có trách nhiệm cùng với Công ty Đ giao trả lại biệt thự số 15 và phần kiến trúc kèm theo, buộc vợ chồng ông Nguyễn Phước T2, bà Vũ Thị Kim C1, bà Lê Thị A; bà Phạm Thị Minh N có trách nhiệm cùng với Công ty Đ giao trả lại biệt thự số 23 và phần kiến trúc kèm theo tại đường T, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

5. Buộc bà Lê Thị A phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trong khuôn viên biệt thự số 23 tọa lạc tại đường T, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng để cùng với Công ty Đ giao trả biệt thự số 23 cho Ủy ban nhân dân tỉnh L.

(Tất cả có sơ đồ vị trí mốc giới đất bàn giao cho Công ty Đ kèm theo).

6. Đình chỉ yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần Đ - Nghiên cứu và ứng dụng công nghệ thông tin Cadasa về “Tranh chấp hợp đồng hợp tác, kiện đòi tài sản” đối với bà Lê Thị A.

Quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu nói trên được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

7. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị A về “Tranh chấp bồi thường thiệt hại về tài sản” đối với Công ty cổ phần Đ - Nghiên cứu và ứng dụng công nghệ thông tin Cadasa.

8. Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần N1 - Chi nhánh L4 giao trả các bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi

trường tỉnh L cấp cho Công ty Đ bao gồm: số AN 742982 cấp ngày 19/01/2009 (biệt thự số 18), số AN 742983 cấp ngày 19/01/2009 (biệt thự số 20), số AN 742984 (biệt thự số 22) cấp ngày 19/01/2009, số AN 742985 (biệt thự số 26) cấp ngày 19/01/2009 cho Ủy ban nhân dân tỉnh L.

Đối với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các căn biệt thự còn lại, Ủy ban nhân dân tỉnh L căn cứ vào các quy định của Luật đất đai để giải quyết.

9. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2022/QĐ-BPKCTT ngày 18/3/2022 về việc “*Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp, cấm thực hiện hành vi nhất định*” theo quy định tại các khoản 8, 12 Điều 114 và Điều 122, 127 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và Thông báo bổ sung Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 95/TB-TA ngày 25/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Việc thay đổi, hủy bỏ đối với việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nói trên được thực hiện theo quy định tại Điều 137, 138 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/4/2022, bị đơn Công ty cổ phần Đ - Nghiên cứu và ứng dụng công nghệ thông tin Cadasa làm đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như: Không đình chỉ giải quyết vụ án và trả lại đơn khởi kiện khi xác định Sở tài chính tỉnh L không có quyền khởi kiện mà chỉ thông báo thay đổi địa vị tố tụng không đúng quy định. Nội dung bản án sơ thẩm không xem xét một cách toàn diện để xác định lỗi trong thực hiện hợp đồng và không thẩm định giá trị tài sản mà công ty Đ đầu tư.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Thế H2 - người đại diện theo pháp luật của Công ty Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu tranh luận:

+ Luật Sư Trương Phúc Á:

1/ Án sơ thẩm xác định đây là vụ án kinh doanh thương mại là không đúng với quy định của pháp luật.

UBND tỉnh L là cơ quan quản lý Nhà nước, không có chức năng kinh doanh thương mại và thực tế đây là vụ án dân sự với quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng cho thuê nhà biệt thự”.

2/ Cấp sơ thẩm tự ý thay đổi địa vị tố tụng trái với quy định của pháp luật. Cụ thể:

Sau khi Sở Tài chính tỉnh L nộp đơn khởi kiện với tư cách là Người khởi kiện, Công ty Đ là Người bị kiện, ngày 07/01/2019 Thẩm phán TAND tỉnh Lâm Đồng ban hành Thông báo thụ lý vụ án số 03/2019/TLST-KDTM “*Tranh chấp hợp đồng thuê khoản tài sản, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán; yêu cầu*

bồi thường thiệt hại về tài sản; đòi lại tài sản và tranh chấp dân sự về hợp đồng hợp tác” với nguyên đơn là Sở Tài chính tỉnh L, bị đơn là Công ty Đ.

Ngày 08/4/2019 TAND tỉnh Lâm Đồng ban hành Thông báo số 193/TB-TA yêu cầu Sở T sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, xác định người khởi kiện là UBND tỉnh L. Tuy nhiên, Sở T và UBND tỉnh L không thực hiện.

Sau khi TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết khiếu nại thì UBND tỉnh L mới thực hiện bằng việc ủy quyền cho Sở Tài chính tỉnh L khởi kiện và tham gia tố tụng ở Tòa án các cấp.

Tuy nhiên, ngày 28/5/2021 Thẩm phán TAND tỉnh Lâm Đồng ra Thông báo số 497/TB-TA về việc thay đổi địa vị tố tụng trong vụ án với: Nguyên đơn là Ủy ban nhân dân tỉnh L; bị đơn là Công ty Đ.

Việc thay đổi địa vị tố tụng nói trên của Thẩm phán là vượt thẩm quyền và trái với quy định của pháp luật, vì lẽ ra phải đình chỉ giải quyết vụ án trả lại đơn khởi kiện khi xác định Sở Tài chính không có tư cách khởi kiện.

3/ Ngày 17/5/2021 bà Nguyễn Thị Tường V1 Giám đốc Sở Tài chính tỉnh L được Chủ tịch UBND tỉnh L làm văn bản ủy quyền khởi kiện. Ngày 26/5/2021 Sở Tài chính tỉnh L đã làm lại đơn khởi kiện với Người khởi kiện là UBND tỉnh L, Người bị kiện là Công ty Đ.

Tại đơn khởi kiện nói trên không nêu rõ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty Đ phải thanh toán tiền thuê nhà còn nợ cụ thể là bao nhiêu, chỉ ghi chú thích “(Số liệu cụ thể Sở Tài chính sẽ cung cấp tại phiên họp xử lý vụ án)” là không đúng với quy định tại điểm g, khoản 4 Điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tuy nhiên, Thẩm phán TAND tỉnh Lâm Đồng vẫn ra Thông báo thụ lý vụ án 03A/2021/TLST-KDTM ngày 28/5/2021; Quyết định số 07/2022/QĐXXST ngày 07/01/2022 đưa vụ án nói trên ra xét xử và ban hành Bản án sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 08/4/2022 là trái với quy định của pháp luật.

4/ Cấp sơ thẩm gấp rút ban hành Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử đã xâm hại nghiêm trọng đến quyền phản tố của bị đơn là Công ty Đ.

Ngày 03/01/2022 ông Nguyễn Thế H2 là Người đại diện theo pháp luật của Công ty Đ nhận được Thông báo số 930/TB-TA ngày 30/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, yêu cầu ông H2 phải có mặt tại trụ sở Tòa án vào lúc 08 giờ ngày 05/01/2021. Do quá gấp, trong khi ông H2 đang ở TP Hồ Chí Minh quá xa xôi, tình hình dịch bệnh Covid 19 diễn biến phức tạp, bản thân ông H2 lại bị bệnh, nên không thể lên kịp để tham dự phiên họp này và đã có đơn xin hoãn. Thế nhưng, cấp sơ thẩm không tổ chức lại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, mà ra Quyết định số 07/2022/QĐXXST ngày 07/01/2022 đưa vụ án UBND tỉnh L khởi kiện Công ty Đ ra xét xử đã làm thiệt hại nghiêm trọng đến quyền phản tố, bù trừ nghĩa vụ và quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại của Công ty Đ, vi phạm nghiêm trọng khoản

4 Điều 72 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

+ Luật sư Thái Đức L:

Thông nhất quan điểm của luật sư A về những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng của TAND tỉnh Lâm Đồng và bổ sung về phần nội dung như sau:

1. Về nội dung: Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng không xem xét vụ án một cách toàn diện, không giải quyết triệt để và có dấu hiệu vi phạm pháp luật, cụ thể:

a. Vụ án này có hai hợp đồng thuê biệt thự và một HĐ thuê đất, gồm:

- Hợp đồng thuê biệt thự số 01/HĐKT – TBT ngày 17/11/2005. HĐ này căn cứ quyết định số 3287/QĐ-UBND ngày 16/11/2005 của UBND tỉnh L (gọi là hợp đồng thứ nhất).

HĐ số 1427/HĐ-STC ngày 25/7/2011 không có văn bản ủy quyền của UBND tỉnh. Đồng thời tại HĐ này, đại diện Sở tài chính tự quyết định bỏ hai biệt thự 17, 19 ra khỏi HĐ, tức là trái quyết định cá biệt số 3287/QĐ-UBND ngày 16/11/2005 (gọi là HĐ thứ hai).

- Hợp đồng thuê đất số 106/HĐ-TĐ ngày 13/12/2005;

b. Bản án sơ thẩm công nhận HĐ thứ hai như là HĐ thay thế HĐ thứ nhất mà không xem xét yếu tố trái pháp luật nêu trên của HĐ thứ hai;

c. Đến nay chưa có văn bản hay quyết định nào tuyên chấm dứt hiệu lực của HĐ thứ nhất; căn cứ điều 405 BLDS 2005 thì: Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác. Trong khi thời hạn của HĐ thứ nhất là 50 năm và hiện chưa hết thời hạn thuê.

d. Bản án sơ thẩm tuyên Hủy Hợp đồng thứ hai; buộc Công ty Đ phải thanh toán cho UBND tỉnh L số tiền thuê biệt thự, tiền phạt do chậm thanh toán tổng cộng hơn 32 tỷ đồng; buộc Công ty Đ phải trả lại 13 biệt thự được thuê. Nội dung này không phù hợp quy định về Hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng, cụ thể tại khoản 1, điều 427, BLDS có nêu: khi hợp đồng bị hủy bỏ thì HĐ không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp". Theo đó, nếu Bản án sơ thẩm tuyên hủy HĐ thứ hai thì phải thừa nhận hai bên không có nghĩa vụ gì đối với nhau; không phải thanh toán gì cho nhau vì HĐ thứ hai không quy định cụ thể thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại.

đ. Bản án sơ thẩm tuyên bị đơn trả lại 13 biệt thự mà không xem xét giá trị đầu tư của Công ty Đ vào 13 biệt thự tại đường T, phường A, TP Đ từ năm 2005 đến nay; không xem xét và đánh giá sự khác biệt giữa hiện trạng các biệt thự năm 2005 và hiện trạng hôm nay tức là không giải quyết triệt để vụ án.

e. Bản án sơ thẩm không giải quyết triệt để khi UBND tỉnh L ban hành Quyết định số 2006/QĐ-UBND ngày 24/9/2012 thu hồi 02 lô đất số 17, A đường T, phường A, TP Đ để chuyển nhượng cho người khác là trái với Quyết

định số 3287/QĐ-UBND ngày 16/11/2005 của chính UBND tỉnh L; vi phạm Hợp đồng thuê đất số 106/HĐ-TĐ ngày 13/12/2005 đã ký kết, trong đó thể hiện rõ Bị đơn có thuê cả hai lô đất biệt thự 17, 19 và HĐ thuê đất này vẫn còn hiệu lực tức Cadasa vẫn còn quyền sử dụng đất, nhưng đất thì đã được giao cho người khác quản lý sử dụng.

Việc thu hồi 02 lô đất số 17, A đường T, phường A, TP Đ đã gây ra hậu quả: Phá vỡ toàn bộ dự án đầu thầu thuê 13 biệt thự và 02 lô đất biệt thự đường T, phường A, TP Đ của Công ty Đ, đẩy Công ty vào tình cảnh khó khăn, vì không có 02 lô đất nói trên Công ty Đ không thể xây dựng khu vui chơi, nơi tổ chức hội nghị và nhà hàng cho du khách, phá vỡ kế hoạch kinh doanh, nên nhiều hợp đồng bị hủy bỏ.

f. Bản án sơ thẩm chấp nhận việc UBND tỉnh L phạt Công ty Đ do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán, nhưng không xem xét việc Công ty Đ nhiều lần gửi văn bản đề nghị Sở T và UBND tỉnh L cho phép Công ty Đ được liên doanh liên kết để đầu tư và nộp tiền thuê biệt thự còn thiếu. Như tại công văn ngày 07/10/2016, Sở T trả lời cho Bị đơn rằng “Sở tài chính không xem xét bất cứ đề nghị nào của Công ty Đ về gia hạn thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc phương án hợp tác với các doanh nghiệp khác về quyền thuê, khai thác biệt thự”. Nội dung này thể hiện sự thiếu tạo điều kiện, trái thẩm kêu gọi đầu tư, hỗ trợ doanh nghiệp khi họ khó khăn; vi phạm quyền tự chủ kinh doanh của doanh nghiệp. Ngoài ra, Bị đơn nhiều lần yêu cầu ngành thuế tính lại chính xác số tiền mà Bị đơn phải nộp nhưng không nhận được sự hợp tác nào;

g. Bản án sơ thẩm không xem xét đối với hành vi vi phạm hợp đồng của UBND tỉnh L: chậm bàn giao tài sản cho thuê với thời gian khá dài; theo hợp đồng đã ký thì Nguyên đơn không có quyền tính trượt giá khi chưa bàn giao xong tài sản thuê; cho nên Nguyên đơn xác định tiền thuê của chu kỳ hai và chu kỳ ba là không có cơ sở. Cụ thể, đại diện Nguyên đơn ký hai hợp đồng đều trái với quy định của UBND tỉnh công văn số 1583a/UB, ngày 28/04/2004 (Bút lục 19) đó là mốc thời gian tính trượt giá là thời điểm bàn giao biệt thự cho thuê. Thực tế chứng minh đến 29/06/2014 thì Sở tài chính mới bàn giao BT 15; và Biệt thự 23 thì cuối năm 2008 mới bàn giao. Đến ngày hôm nay, C4 vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì còn có tranh chấp.

+ Luật sư Mai Lưu P:

Thông nhất với quan điểm của các luật sư đồng nghiệp và bổ sung thêm đó là cấp sơ thẩm có thông báo cho nguyên đơn nộp chi phí giám định đối với 13 căn biệt thự. Tuy nhiên khi nguyên đơn không thực hiện nhưng tòa án vẫn tiến hành xét xử mà không đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 217 Bộ Luật tố tụng dân sự là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

+ Ông Nguyễn Thế H2 phát biểu tranh luận bổ sung:

Bản án sơ thẩm TAND tỉnh Lâm Đồng đã không xem những thiệt hại của C4 về việc giao chậm biệt thự 15 sau 9 năm (30/12/2014) trong khi từ tháng

12/2005 C4 đã trả tiền đầy đủ tiền thuê cho 13 căn biệt thự, trong đó có biệt thự số 15, cho 5 năm đầu của chu kỳ 1, từ năm 2005-2010 nên Tòa sơ thẩm buộc C4 phải trả 32 tỷ đồng tiền thuê biệt thự còn thiếu cho đến ngày xét xử ngày 8/4/2022 là vô lý, vì từ ngày 31/12/2016 thì Sở Tài Chánh đã thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng và sau đó vào tháng 03/2017 UBND tỉnh ra quyết định thu hồi toàn bộ dự án.

Tòa sơ thẩm đã không thẩm định giá trị đầu tư của C4 vào việc trùng tu khu biệt thự, từ hoang phế là không đảm bảo công bằng, vi phạm tố nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Vì thế các Luật sư và ông Nguyễn Thế H2 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét thấy cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như khi xác định Sở Tài chính tỉnh L không có quyền khởi kiện nhưng không đình chỉ giải quyết vụ án và trả lại đơn khởi kiện cho người khởi kiện mà chỉ thông báo thụ lý mới và thay đổi tư cách tố tụng. Đồng thời khi giải quyết vụ án không tiến hành thẩm định giá trị đầu tư mà bị đơn đầu tư vào 13 căn biệt thự, nguyên đơn không nộp chi phí tố tụng nhưng không đình chỉ giải quyết vụ án. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty Đ, hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa và căn cứ vào kết quả xét hỏi và tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của Công ty Đ đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong thời hạn luật định nên là kháng cáo hợp lệ.

Xét đơn kháng cáo của Công ty Đ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Xuất phát từ kết quả trúng thầu vào năm 2005 nên ngày 16/11/2005 UBND tỉnh L ban hành Quyết định số 3287/QĐ-UBND phê duyệt kết quả đấu thầu quyền thuê 13 biệt thự và 02 lô đất trống tại đường T, phường A, thành phố Đ. Do đó giữa Đại diện Công Ty Đ với Đại diện Sở T, Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L ký kết 02 Hợp đồng là Hợp đồng thuê biệt thự thuộc sở hữu nhà nước số 01/HĐKT-TBT ngày 17/11/2005 (sau đó ký lại bằng hợp đồng số 1427/HĐ-STC ngày 25/7/2011) và Hợp đồng cho thuê đất số 106/HĐ-TĐ lập ngày 13/12/2005. Theo đó, Công ty Đ được thuê diện tích 59.511,61m² đất gồm

13 khuôn viên biệt thự và 02 lô đất trống tại đường T, phường A, thành phố Đ với thời hạn thuê là 50 năm.

Ủy ban nhân dân tỉnh L cho rằng trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê và vi phạm về quản lý tài sản thuê, đã cho một số cá nhân, tổ chức thuê lại hoặc kinh doanh khi chưa được sự đồng ý của bên cho thuê. Do đó yêu cầu tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước số 1427/HĐ-STC ngày 25/7/2010 giữa Sở Tài chính tỉnh L với Công ty Đ;

- Buộc Công ty Đ và những người có liên quan trả lại toàn bộ các biệt thự đã thuê gồm 14, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 29, 31 và số 33 tại đường T, Phường A, thành phố Đ và phần kiến trúc kèm theo (gồm nhà phụ, sân, đường nội bộ, hàng rào, hệ thống điện và cấp thoát nước trong hàng rào, vườn hoa, cây xanh) gắn liền với các Biệt thự trên đất;

- Buộc Công ty Đ phải thanh toán số tiền thuê nhà và Q sử dụng đất còn nợ (bao gồm các khoản tiền phạt) để nộp vào Ngân sách nhà nước.

Công ty Đ thống nhất về các sự kiện pháp lý như kết quả đấu giá, trúng thầu quyền thuê biệt thự và 02 lô đất trống, cũng như các hợp đồng đã ký kết giữa các bên. Và mặc dù thừa nhận nghĩa vụ nộp tiền theo hợp đồng của chu kỳ 2 không thực hiện đúng như thỏa thuận nhưng cho rằng đều được UBND tỉnh, Sở T đồng ý ra hạn. Đồng thời lý do trong việc chậm thanh toán đó là, UBND tỉnh L:

- Không bàn giao đúng thời hạn biệt thự số 15, trong khi tiền thuê Công ty Đ đã thanh toán đủ 05 năm đầu tiên.

- Không tính toán giảm trừ tiền thuê của biệt thự số 15 từ ngày 17/11/2005 đến ngày 30/12/2014; một phần của biệt thự số 23 (phần nhà giạt trong khuôn viên biệt thự này) từ năm 2008 đến năm 2010; không giảm trừ tiền thuê đất của lô đất 17, 19 đã được thu hồi từ năm 2012, trong khi bị đơn đã trả đủ chu kỳ một.

- Giá thuê đấu giá là cho toàn bộ 13 căn biệt thự và 02 lô đất 17, 19 trong khi đó việc thu hồi 02 lô vào năm 2012 làm cho phá sản dự án tổng thể 13 biệt thự và 02 lô đất trống. Bởi theo dự kiến xây dựng Trung tâm hội nghị và khu vui chơi giải trí cho thiếu nhi trên 02 lô đất này để các đoàn khách lớn tới lưu trú có chỗ để hội nghị nhưng bị thu hồi làm ảnh hưởng rất lớn đến bị đơn, là nguyên nhân dẫn đến bị đơn khó khăn. Do bàn giao trễ biệt thự số 15 và thu hồi 02 lô đất 17, 19 đã gây thiệt hại cho Công ty Đ phá vỡ dự án tổng thể.

Do đó Công ty Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của UBND tỉnh L vì không vi phạm hợp đồng. Công ty có ý kiến trong trường hợp hủy hợp đồng thuê 13 căn biệt thự nói trên thì yêu cầu Ủy ban nhân dân tỉnh L phải bồi thường thiệt hại vì số tiền đầu tư của Công ty vào dự án là rất lớn khoảng 220 tỷ đồng trong khi thời hạn thuê được ký kết là 50 năm.

Xét xử sơ thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng chấp nhận yêu cầu khởi

kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” và “yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán” giữa Ủy ban nhân dân tỉnh L và Công ty cổ phần Đ và ứng dụng công nghệ thông tin Cadasa.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, Tòa án sơ thẩm khi giải quyết vụ án có một số những sai sót, vi phạm trong thu thập, đánh giá chứng cứ như sau:

[1.1] Về Tổ tụng:

[1.1.1] Đối với đơn khởi kiện ngày 15/6/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/01/2021 của Sở Tài chính tỉnh L.

Tại Quyết định số 3287/QĐ-UBND ngày 16/11/2005, UBND tỉnh L phê duyệt kết quả đấu thầu quyền thuê 13 biệt thự và 02 lô đất biệt thự tại đường T, phường A, thành phố Đ. Theo đó Công ty Đ là đơn vị trúng thầu, được quyền thuê 13 biệt thự và 02 lô đất. Cũng tại Quyết định này, UBND tỉnh L giao Sở T thực hiện việc ký hợp đồng thuê biệt thự với Công ty Đ.

Theo quy định của Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân, Luật tổ chức chính quyền địa phương thì Sở tài chính là cơ quan chuyên môn thực hiện nhiệm vụ tham mưu, giúp UBND tỉnh L thực hiện chức năng quản lý nhà nước ở địa phương. Trong vụ án này Sở T thực hiện việc cho Công ty Đ thuê 13 căn biệt thự và 02 lô đất trên cơ sở ủy quyền của UBND tỉnh L. Do đó Sở Tài chính tỉnh L khởi kiện là thuộc trường hợp yêu cầu khởi kiện của cơ quan, tổ chức, cá nhân không cần xác minh, thu thập chứng cứ cũng đủ căn cứ kết luận là không có việc quyền và lợi ích hợp pháp của họ bị xâm phạm hoặc cần bảo vệ, vì Sở Tài chính tỉnh L không phải là chủ thể theo quy định tại Điều 186, Điều 187 Bộ Luật tổ tụng dân sự và hướng dẫn tại mục 2 Điều 2 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/05/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Lẽ ra Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng khi xác định Sở T3 chính tỉnh Lâm Đồng không có quyền khởi kiện thì Tòa án phải căn cứ vào điểm a Khoản 1 Điều 192 ; điểm g Khoản 1 Điều 217 Bộ Luật Tổ tụng dân sự năm 2015 đình chỉ giải quyết vụ án, trả lại đơn khởi kiện và hướng dẫn để đương sự thực hiện lại theo đúng quy định của Bộ Luật tổ tụng dân sự.

[1.1.2] Đối với đơn khởi kiện ngày 26/5/2021.

Sau khi có kết quả giải quyết khiếu nại số 33/QĐ-GQKN ngày 08/4/2021 của TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thì ngày 17/5/2021 Chủ tịch UBND tỉnh L ký giấy ủy quyền số 3070/GUQ-UBND cho Sở Tài chính tỉnh L do bà Phạm Thị Tường V là giám đốc với nội dung thực hiện việc khởi kiện và tham gia tố tụng tại TAND các cấp.

Do đó khi nhận đơn khởi kiện mới, ngày 28/5/2021 TAND tỉnh Lâm Đồng chỉ ra Thông báo số 497/TB-TA về việc thay đổi địa vị tố tụng trong vụ án với thông báo thụ lý vụ án số 3a/TB-TL.

Hội đồng xét xử nhận thấy, về hình thức của đơn khởi kiện ngày 26/5/2021 mục tên người khởi kiện ghi UBND tỉnh L. Tuy nhiên tại phần cuối đơn khởi kiện, ký tên NGƯỜI KHỞI KIỆN là bà Phạm Thị Tường V Giám đốc Sở T mà không phải là người đại diện theo pháp luật của UBND tỉnh L.

Như vậy việc ủy quyền khởi kiện và đơn khởi kiện nêu trên không đúng quy định tại Khoản 3 Điều 189 Bộ Luật Tố tụng dân sự: “Cơ quan, tổ chức là người khởi kiện thì *người đại diện hợp pháp của cơ quan, tổ chức đó* có thể tự mình hoặc nhờ người khác làm hộ đơn khởi kiện vụ án. Tại mục tên, địa chỉ của người khởi kiện phải ghi tên, địa chỉ của cơ quan, tổ chức và họ, tên, chức vụ của người đại diện hợp pháp của cơ quan, tổ chức đó; *ở phần cuối đơn, người đại diện hợp pháp của cơ quan, tổ chức phải ký tên và đóng dấu của cơ quan, tổ chức đó*; trường hợp tổ chức khởi kiện là doanh nghiệp thì việc sử dụng con dấu theo quy định của Luật doanh nghiệp. Do đó đơn khởi kiện ngày 26/5/2021 không đúng về hình thức và thẩm quyền ký đơn.

[1.1.3] Đối với việc trưng cầu giám định chất lượng thực tế công trình xây dựng và định giá, thẩm định tài sản do Công ty Đ tiến hành đầu tư, sửa chữa tại 13 căn Biệt thự.

Theo hợp đồng thuê Biệt thự thuộc sở hữu nhà nước số 01/HĐKT-TBT ngày 17/11/2005 (ký lại ngày 25/7/2011, hợp đồng mang số 1427/HĐ-STC) và Hợp đồng thuê đất số 106/HĐ-TĐ ngày 13/12/2005 thì Ủy ban nhân dân tỉnh L ký hợp đồng cho Công ty Đ thuê tổng diện tích đất 59.511,61m² gồm 13 khuôn viên biệt thự và 02 lô đất trống tại đường T, phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Căn cứ vào Biên bản bàn giao 13 Biệt thự tại đường T ngày 25/11/2005 thể hiện nội dung: Bên giao là Sở Tài chính tỉnh L và Bên nhận là Công ty Đ tiến hành bàn giao 13 Biệt thự và 02 lô đất. Chất lượng thực tế khi bàn giao tài sản được các bên ghi nhận thể hiện các Biệt thự có chất lượng còn lại từ 25% đến 58%. Sau khi nhận bàn giao Biệt thự và 02 lô đất thì Công ty Đ đã tiến hành trùng tu, cải tạo và sửa chữa cho đến ngày 24/12/2009 thì khánh thành và đưa vào hoạt động.

Hợp đồng thuê Biệt thự và thuê đất có thời hạn 50 năm. Sở Tài chính tỉnh L cho rằng Công ty Đ vi phạm hợp đồng nên có Thông báo số 1314/TB-STC ngày 07/10/2016 đơn phương chấm dứt hợp đồng trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày 17/11/2016. Dẫn đến phát sinh tranh chấp nên khởi kiện tại Tòa án.

Do đó khi giải quyết vụ án Tòa án cần phải căn cứ vào quy định tại Điều 427, 428 Bộ luật dân sự năm 2015 để xem xét giải quyết hậu quả pháp lý của việc đơn phương chấm dứt hợp đồng. Cụ thể trong trường hợp này thì bắt buộc phải tiến hành trưng cầu giám định chất lượng thực tế công trình xây dựng do Công ty Đ tiến hành đầu tư, sửa chữa tại 13 căn Biệt thự tại thời điểm xét xử làm cơ sở giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của UBND tỉnh L cho rằng UBND không có yêu cầu định giá nên không có nghĩa vụ nộp lệ phí. Tuy nhiên hồ sơ vụ án thể hiện có Quyết định trưng cầu giám định. Như vậy trong trường hợp này là thuộc trường hợp Tòa án xét thấy cần thiết phải trưng cầu giám định theo quy định tại khoản 2 Điều 102 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy nghĩa vụ chịu tiền tạm ứng chi phí giám định thuộc về nguyên đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 160 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã không thực hiện nghĩa vụ chịu tiền tạm ứng chi phí giám định, nhưng tòa

sơ thẩm vẫn đưa vụ án ra xét xử là vi phạm nghiêm trọng điểm đ khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuy nhiên xét thấy, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng mặc dù ra quyết định trưng cầu giám định số 06/2019/QĐ-TCGD ngày 17/6/2019, trưng cầu Trung tâm kiểm định và tư vấn xây dựng – Sở Xây dựng tỉnh L thực hiện việc giám định toàn bộ 13 Biệt thự nhằm đánh giá, hiện trạng, khối lượng, chất lượng toàn bộ 13 Biệt thự. Trung tâm kiểm định và tư vấn xây dựng – Sở Xây dựng tỉnh L cho rằng hồ sơ do Tòa án cung cấp không đạt yêu cầu, chưa đủ cơ sở lập đề cương cũng như chưa đủ cơ sở để trưng cầu giám định tư pháp trong hoạt động đầu tư xây dựng theo quy định nên không thực hiện công việc trưng cầu giám định.

Do Trung tâm kiểm định và tư vấn xây dựng – Sở Xây dựng tỉnh L không thực hiện việc trưng cầu giám định nên Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã trưng cầu Công ty Cổ phần V3 tiến hành giám định. Ngày 03/11/2020 Công ty Cổ phần V3 có Thư báo giá với phí giám định trọn gói là 3.500.000.000 đồng.

Xét thấy, sau khi có T4 báo giá chi phí giám định, nhưng Tòa sơ thẩm đã không thực hiện đúng quy định tại Điều 15 Pháp lệnh chi phí giám định, định giá trong tố tụng năm 2012, mà chỉ có văn bản số 1057/TA-DS ngày 18/12/2020 đề nghị Sở Tài chính tỉnh L xem xét tạm ứng chi phí trưng cầu giám định tư pháp trong hoạt động đầu tư xây dựng đối với 13 căn biệt thự do Công ty Đ tiến hành trùng tu mà không ấn định thời hạn nên nguyên đơn không phải chịu hậu quả theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về nội dung:

Theo hợp đồng thuê Biệt thự thuộc sở hữu nhà nước số 01/HĐKT-TBT ngày 17/11/2005 (ký lại ngày 25/7/2011, hợp đồng mang số 1427/HĐ-STC) và Hợp đồng thuê đất số 106/HĐ-TĐ ngày 13/12/2005 thì Ủy ban nhân dân tỉnh L ký hợp đồng cho Công ty Đ thuê tổng diện tích đất 59.511,61m² gồm 13 khuôn viên biệt thự và 02 lô đất trống tại đường T, phường A, thành phố Đ thì hợp đồng thuê nhà và đất có thời hạn là 50 năm.

Quá trình thực hiện hợp đồng các bên phát sinh tranh chấp trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình. Tuy nhiên bản án sơ thẩm chỉ xác định Công ty Đ là bên vi phạm và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đánh giá toàn diện vụ án.

Hợp đồng thuê nhà và đất được các bên ký kết với thời hạn 50 năm, theo đó các hợp đồng nêu trên đều quy định về quyền, nghĩa vụ của các bên, quy định về trường hợp chấm dứt hợp đồng hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Căn cứ vào hồ sơ vụ án thì mặc dù Công ty Đ cũng có những vi phạm trong việc thực hiện hợp đồng như chậm nộp tiền thuê nhà. Tuy nhiên khi Công ty Đ có văn bản thì đều được bên nguyên đơn đồng ý gia hạn, do đó đây được coi là thỏa thuận lại của hợp đồng.

Công ty Đ cho rằng không vi phạm về điều kiện cho thuê lại, khi chưa được phép của nguyên đơn nhưng cũng không được làm rõ.

Hai lô đất số 17 và 19 là một phần không thể tách rời của hợp đồng thuê đất số 106/HĐ-TĐ ngày 13/12/2005 nhưng UBND tỉnh L lại tiến hành thu hồi trong khi hợp đồng 106/HĐ-TĐ vẫn đang có hiệu lực. Do đó cũng cần đánh giá việc thu hồi có đúng quy định theo Điều 38 Luật Đất đai năm 2003 hay không. Đồng thời xem xét đến tổng thể dự án khi Công ty Đ thực hiện để xem xét có vi phạm hay không và đối với việc bàn giao căn biệt thự số 15 và một phần biệt thự số 23 có được thực hiện đúng quy định về nghĩa vụ của bên cho thuê tại các hợp đồng số 01/HĐKT-TBT ngày 17/11/2005 và Hợp đồng số 1427/HĐ-STC ngày 25/7/2011 được ký kết giữa Sở T và Công ty Đ.

Ngoài ra ngày 31/12/2016 thì Sở T ra thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tuy nhiên Tòa sơ thẩm vẫn tuyên buộc C4 tiếp tục chịu tiền thuê nhà theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê nhà biệt thự (thuộc sở hữu nhà nước) số 1427/HĐ-STC ngày 25/7/2011 giữa Sở Tài chính tỉnh L và Công ty cổ phần Đ và ứng dụng công nghệ thông tin C4 kể từ ngày 01/4/2022 cho đến khi Ủy ban nhân dân tỉnh L nhận lại 13 căn biệt thự là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ đầy đủ khi giải quyết vụ án. Những thiếu sót này cấp phúc thẩm không khắc phục được. Do đó cần chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Khi giải quyết lại vụ án cần lưu ý: Tòa sơ thẩm căn cứ Hợp đồng số 1427/HĐ-STC ngày 25/7/2011 tại Điều 8 quy định về phương thức giải quyết tranh chấp thể hiện, trong quá trình thực hiện Hợp đồng mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng thương lượng, giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không thương lượng được, thì một trong hai bên có quyền khởi kiện ra Tòa kinh tế - Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng để yêu cầu tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên căn cứ khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định về những tranh chấp về kinh doanh, thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận. Theo quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương 2015 thì UBND là cơ quan quản lý Nhà nước, không có đăng ký kinh doanh trong lĩnh vực thương mại. Như vậy, đối chiếu quy định của pháp luật tố tụng dân sự cũng như hướng dẫn tại mục 5 phần IV Công văn số 212/TANDTC-PC về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc trong xét xử ngày 13-9-2019 khi thụ lý giải quyết lại vụ án phải xác định đây là quan hệ tranh chấp về dân sự.

[2] Quan điểm của các luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử được chấp nhận.

[4] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên Công ty Đ không phải chịu.

Do hủy bản án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm sẽ được giải quyết lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

[1] Chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần Đ và ứng dụng công nghệ thông tin C4 do ông Nguyễn Thế H2 làm đại diện.

Hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 8 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Án phí phúc thẩm: Công ty cổ phần Đ và ứng dụng công nghệ thông tin C4 không phải chịu.

Hoàn trả lại cho Công ty cổ phần Đ - Nghiên cứu và ứng dụng công nghệ thông tin Cadasa 2.000.000 (Hai triệu) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0008904 ngày 9/5/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Lâm Đồng; (1)
- VKSND tỉnh Lâm Đồng; (1)
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (1)
- NLQ; (1)
- Lưu VT (6), HS (2) T.25 (BA 36). (9)

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

Lê Thành Long