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

Bản án số: **23**/2020/KDTM-PT
Ngày: 22 - 12 - 2020
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Phong

Các Thẩm phán: Ông Ngô Thanh Sỹ

Ông Trần Trung Hưng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Bảo - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai*:* Ông Trần Thanh Sơn – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào các ngày 15 và 22 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2020/TLPT-KDTM ngày 24 tháng 8 năm 2020 về: *"Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"*.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 06/2020/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 20/2020/QĐ-PT ngày 09 tháng 10 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2020/QĐ-PT ngày 06/11/2020 và thông báo số 18/TB-TA ngày 03/12/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty TNHH T (gọi tắt là Công ty T)
Địa chỉ: Khu phố B, phường C, thành phố D, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Ngọc H – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn N, sinh năm 1977.
Địa chỉ: Khu phố E, phường F, thành phố D, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Khánh T1 - Thuộc Văn phòng luật sư Nguyễn Khánh T1 & cộng sự thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Phường G, quận H, Thành phố Hà Nội.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần đầu tư phát triển vận tải V (gọi tắt là Công ty V). Tên gọi cũ là Công ty Cổ phần vận tải S.

Địa chỉ: Phường I, thành phố D, Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân T2 – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; Ông Nguyễn Ngọc S – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Ngọc T3, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Khu phố B, Phường J, thành phố D, tỉnh Đồng Nai (Theo giấy ủy quyền ngày 28/02/2020).

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

Văn phòng công chứng L.

Người diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị L1, sinh năm 1959.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn Công ty TNHH T, Công ty Cổ phần đầu tư phát triển vận tải V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, các lời khai, biên bản hòa giải thể hiện tại hồ sơ và tại phiên tòa, ông Trần Văn N - Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 28-9-2015, Công ty TNHH T (gọi tắt là Công ty T) và Công ty Cổ phần vận tải S nay là Công ty Cổ phần đầu tư phát triển vận tải V (gọi tắt là Công ty V) có ký Hợp đồng cho thuê hạ tầng kỹ thuật và tài sản trên đất số 415/2015/HĐCT-VTS-KHKD, theo đó Công ty V cho Công ty T thuê: Nhà văn phòng làm việc có diện tích 868,12m^2, khu đại sảnh 18 m^2, nhà ăn và nhà vệ sinh 107,25 m^2, sân trước 160 m^2, sân sau 478,4 m^2 và bờ rào khuôn viên, nhà bảo vệ, cổng bảo vệ tại số 1/1 đường A, phường C, Thành phố D, tỉnh Đồng Nai, với thời hạn thuê là 10 năm, kể từ ngày 1-10-2015 đến hết ngày 30-9-2025, ngày bàn giao hạ tầng kỹ thuật và tài sản trên đất là ngày 30-9-2015, mục đích thuê là kinh doanh cafe sân vườn, bida. Số diện tích Công ty V cho Công ty T thuê nằm trong diện tích khoảng 2.800m^2 mà UBND tỉnh Đồng Nai cho Công ty V thuê, thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 680602 cấp ngày 30-8-2002.

Sau khi hợp đồng được ký kết, Công ty T chuyển khoản 300.000.000 đồng- số tiền đặt cọc theo hợp đồng 415/2015/HĐCT-VTS-KHKD cho Công ty V; tiếp đến Công ty T sửa chữa để sử dụng phù hợp với mục đích thuê với số tiền đầu tư là 13.907.243.250 đồng. Sau gần 1 năm sửa chữa, tháng 10-2016, Công ty

T khai trương và đi vào hoạt động. Từ khi ký hợp đồng, Công ty T đã thanh toán đầy đủ tiền thuê với số tiền là 110.000.000 đồng/tháng cho đến khi Công ty V đơn phương chấm dứt hợp đồng, tự ý rào chắn lại diện tích đã cho Công ty T thuê mà không thông báo trước vào tháng 1-2017. Và từ tháng 1-2017 đến nay, Công ty T đã phải đóng địa điểm kinh doanh và không hoạt động được. Việc Công ty V đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật, gây thiệt hại nặng nề cho Công ty T, nay Công ty T khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc Công ty V hoàn trả tiền và bồi thường toàn bộ thiệt hại đã gây ra cho Công ty T, cụ thể các khoản như sau:

- Hoàn trả tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và lãi tính từ ngày 01-01-2017 đến khi Tòa án tuyên bản án;

- Hoàn trả tiền thuê tháng 01-2017 là 110.000.000 đồng và lãi tính từ ngày 01-01-2017 đến khi Tòa án xét xử;

- Bồi thường số tiền mà Công ty T đầu tư sửa chữa, cải tạo để diện tích thuê theo đúng mục đích là 13.907.243.250 đồng và lãi tính từ ngày 01-01-2017 đến khi Tòa án xét xử;

- Bồi thường mất thu nhập do hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật tính từ ngày 01-01-2017 đến tháng 3-2019 (tạm tính) là 5.400.000.000 đồng;

- Bồi thường tổn thất tinh thần do hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật là 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện theo đó, nguyên đơn yêu cầu: Bồi thường chi phí sửa chữa là 13.907.243.250 đồng (mười ba tỷ chín trăm lẻ bảy triệu hai trăm bốn mươi ba nghìn hai trăm năm mươi đồng) và tiền lãi tính từ ngày 01/01/2017 đến ngày tòa án xét xử; hoàn trả tiền đặt cọc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và lãi từ ngày 01/01/2017; hoàn trả tiền thuê với tổng số tiền là 1.760.000.0000 đồng (một tỷ bảy trăm sáu mươi triệu đồng); bồi thường chi phí tố tụng, đi lại là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng); và bồi thường tổn thất tinh thần theo quy định của pháp luật.

- Tại bản tự khai, biên bản hòa giải thể hiện tại hồ sơ và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn – bà Nguyễn Ngọc T3 trình bày:

Ngày 28/9/2015, Công ty Cổ phần vận tải S nay là Công ty Cổ phần đầu tư phát triển vận tải V (Công ty V) và Công ty TNHH T (Công ty T) đã ký Hợp đồng cho thuê hạ tầng kỹ thuật và tài sản trên đất số 415/2015/HĐCT-VTS-KHKD. Theo đó, Công ty V cho Công ty T thuê các tài sản trên đất gồm:

- Nhà văn phòng làm việc; khu đại sảnh; Nhà ăn và nhà vệ sinh; Sân trước; Nền sân sau;

- Bờ rào khuôn viên, nhà bảo vệ, cổng bảo vệ (gọi tắt là hạ tầng kỹ thuật – tài sản trên đất).

Toàn bộ tài sản cho thuê nêu trên tọa lạc trên thửa đất số 02, tờ bản đồ 29, địa chỉ thửa đất đường A, Khu phố K, phường C, Thành phố D, tỉnh Đồng Nai, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số V680XXX, vào sổ số T00XXX – QSDĐ/3188/QĐ.CT.UBT ngày do UBND tỉnh Đồng Nai cấp.

Ngày 22/2/2019, Công ty T khởi kiện vì cho rằng Công ty V đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật. Việc khởi kiện của Công ty T là hoàn toàn không có căn cứ bởi các lý do sau:

Thứ nhất, Công ty T tự ý xây dựng công trình.

Tại điểm 5, khoản 1, điều 3 Hợp đồng số 415/2015/HĐCT-VTS-KHKD, hai bên thỏa thuận: *"Việc xây dựng, sửa chữa Hạ tầng kỹ thuật – tài sản trên đất của Bên B phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên A"*. Trên thực tế, Bên B là Công ty T đã tự ý xây dựng mà chưa được sự chấp thuận bằng văn bản của Công ty V. Cụ thể, ngày 05/10/2015, ông Phạm Ngọc H, giám đốc Công ty T có đơn xin sửa chữa gửi phường C xin được sửa chữa cải tạo nhà phục vụ, cam kết không phát sinh công trình mới. Đơn xin cải tạo, sửa chữa nhưng trên thực tế Công ty T đã tự ý xây dựng thêm dẫn đến hậu quả là ngày 11/11/2015, Đội Quản lý trật tự đô thị phường C và thành phố D lập Biên bản vi phạm hành chính đối với ông Phạm Ngọc H với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình không có giấy phép. Việc Công ty T bị lập Biên bản vi phạm, Công ty T cũng không thông báo cho Công ty V biết mà tự ý tiếp tục xây dựng, dẫn đến hàng loạt công văn, quyết định xử phạt vi phạm hành chính và buộc khắc phục hậu quả là buộc ngừng thi công và cưỡng chế tháo dỡ.

Thứ hai, Công ty T cố tình tiếp tục xây dựng khi cơ quan chức năng đã lập biên bản vi phạm hành chính và ra quyết định xử phạt.

Ngày 11/11/2015, Đội Quản lý trật tự đô thị phường C và thành phố D lập biên bản vi phạm hành chính đối với ông Phạm Ngọc H với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình không có giấy phép.

Ngày 17/11/2015, Chủ tịch UBND thành phố D ban hành Quyết định số 4129/QĐ-XPVPHC đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình không có giấy phép của ông Phạm Ngọc H, buộc ông H ngừng thi công và tháo dỡ toàn bộ công trình vi phạm trong thời hạn 10 ngày.

Ngày 14/12/2015**,** UBND phường C có công văn số 439/UBND gửi Công ty V về việc Chủ tịch UBND thành phố D đã ra quyết định số 4129/QĐ-XPVPHC về thi công xây dựng công trình không giấy phép của ông H và buộc phải tháo dỡ toàn bộ công trình vi phạm nhưng đến nay vẫn không thực hiện vì ông H cho rằng đã trả đất lại cho Công ty V, do đó đề nghị Công ty V trả lời về việc thi công xây dựng không phép trước ngày 18/12/2015.

Ngày 08/01/2016, UBND phường C có công văn số 04/UBND gửi Công ty V với nội dung: Ngày 07/1/2016, UBND phường C tiến hành kiểm tra lại công trình xây dựng của Công ty V nhưng vắng mặt và cũng chưa xuất trình được giấy phép xây dựng. UBND lập biên bản ghi nhận hiện trạng công trình vi phạm: "*Khu nhà văn phòng (móng bê tông, khung cột thép hình, sàn bê tông) 02 tầng diện tích khoảng ngang 15,6m x dài 30m; khu nhà kho(khung cột thép hình, mái tôn) 01 tầng diện tích khoảng ngang 14m x dài 36 m; 01 khung cột thép hình sàn bê tông diện tích khoảng ngang 4m x dài 31,5m*". Đề nghị Công ty V ngừng thi công và cung cấp giấy tờ liên quan về đất đai.

Ngày 11/01/2016, UBND phường C có công văn số 08/UBND gửi Công ty V với nội dung: Ngày 24/12/2015 UBND phường đã có thông báo số 39/TB-UBND đề nghị ngừng thi công đến hết ngày 27/12/2015 nhưng vẫn tiếp tục thi công và không xuất trình được giấy phép, nay là ngày 11/01, kiểm tra lại nhưng vẫn không ngừng thi công và chưa cung cấp được giấy phép và đã lập Biên bản vi phạm nên đề nghị ngưng thực hiện thi công.

Ngày 12/01/2016, UBND phường C ban hành Quyết định số 15/QĐ-UBND về việc đình chỉ thi công công trình xây dựng không phép. Theo đó quyết định căn cứ vào Biên bản vi phạm hành chính số 01/BB-VPHC do tổ Quản lý trật tự đô thị phường lập ngày 11/1/2016 lúc 09 giờ 30 phút tiến hành đình chỉ xây dựng công trình vi phạm không có giấy phép xây dựng của Công ty V, quá 60 ngày nếu Công ty V không có giấy phép xây dựng sẽ cưỡng chế phá dỡ công trình.

Ngày 05/2/2016, cũng căn cứ vào biên bản trên, UBND thành phố D ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 567/QĐ-XPVPHC với Công ty V, mức phạt 40 triệu đồng, buộc lập bổ sung giấy phép xây dựng và ngưng thi công trong 60 ngày, nếu không sẽ tiến hành cưỡng chế tháo dỡ.

Ngày 13/01/2017, UBND thành phố D ban hành Quyết định số 128/QĐ-CC về việc cưỡng chế thi hành Quyết định XPVPHC số 567 ngày 05/2/2016. Từ thời điểm 11/11/2015, hàng loạt văn bản của các Cơ quan chức năng được ban hành để xử lý và ngăn chặn hành vi xây dựng không phép của Công ty T. Tuy nhiên, vẫn cố ý tiếp tục xây dựng mặc những hậu quả pháp lý có thể xảy ra.

Quyết định số 128/QĐ-CC về việc cưỡng chế buộc tháo dỡ công trình vi phạm. Tuy nhiên, Công ty T vẫn không chấp hành, để thực hiện đúng theo quy định pháp luật trong lĩnh vực xây dựng buộc Công ty V phải chủ động ký Hợp đồng thuê tháo dỡ công trình vi phạm số 183/2017/HĐKT-VTV-KHKD với Công ty TNHH MTV Thương Mại X với giá trị HĐ là 350.000.000 đồng, và điều chỉnh tăng thêm 110.000.000 đồng theo phụ lục hợp đồng số 183/2017/PL1-HĐKT-VTV-KHKD ngày 18/10/2018 với nội dung lập hàng rào bao quanh mặt bằng (tôn và cọc sắt), tháo dỡ công trình vi phạm, kiểm kê dụng cụ, vật dụng, cử

người bảo vệ rào chắn trong 30 ngày. Toàn bộ chi phí là 460.000.000 đồng do Công ty V phải trả trong khi Công ty T là bên vi phạm và phải chịu mọi chi phí khắc phục.

Thứ ba, Công ty V không đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Ngày 26/12/2017, Biên bản họp giữa Công ty V và ông Phạm Ngọc H – Giám đốc Công ty T ghi nhận: Ông H cam kết xin giấy phép xây dựng cơ sở kinh doanh café, bida, thời gian đến 30/06/2018, khi có giấy phép thì công trình được tồn tại, nếu quá ngày 30/06/2018 mà không xin được giấy phép hoặc giấy cho phép công trình tồn tại thì Công ty T chủ động thảo dỡ. Nếu ngày 10/7/2018, Công ty TNHH T không tháo dỡ thì Công ty V sẽ thuê người tháo dỡ. Như vậy, đã có sự thỏa thuận của hai bên về việc xử lý hậu quả do việc xây dựng trái phép của Công ty T gây ra. Do đó, không thể cho rằng việc Công ty V thuê đơn vị tháo dỡ công trình vi phạm là hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng và gây ra thiệt hại cho Công ty T.

Vì các lẽ trên, kính đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty T vì không có cở sở, không có căn cứ.

- Tại bản tự khai ngày 22/5/2020, bà Hoàng Thị L1 - Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng L trình bày:

Ngày 29/9/2015, Công ty Cổ phần vận tải S và Công ty TNHH T đã ký hợp đồng cho thuê được Văn phòng công chứng L chứng nhận, số công chứng 6348 quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD. Trình tự thủ tục công chứng hợp đồng thuê đã được tuân thủ theo đúng quy định pháp luật.

Trường hợp hai bên tham gia hợp đồng xảy ra tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng L không có ý kiến gì.

Tại bản án sơ thẩm số 06/2020/KDTM-ST ngày 28/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, Tuyên xử:

Căn cứ Điều 30; Điều 35; Điều 39, Điều 203 và Điều 220 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 132; Điều 137 Bộ luật dân sự 2005; Căn cứ khoản 1 Điều 70, khoản 1 Điều 75 Luật đất đai năm 2013; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện Công ty TNHH T.

Hủy hợp đồng số 415/2015/HĐCT-VTS-KHKD ngày 28/9/2015, buộc Công ty Cổ phần đầu tư phát triển vận tải V có trách nhiệm trả lại cho Công ty TNHH T số tiền:

- Đặt cọc là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

- Hoàn trả lại tiền thuê cơ sở hạ tầng cho Công ty TNHH T số tiền 880.000.000 đồng (tám trăm tám mươi triệu đồng).

- Bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng với mức độ lỗi được xác định là 70% trên tổng giá trị tài sản đã thẩm định giá 10.880.000.000 đồng (mười tỷ tám trăm tám mươi triệu đồng) là 7.616.000.000 đồng. Tổng cộng là: 8.796.000.000 đồng (Tám tỷ bảy trăm chín mươi sáu triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 04/06/2020, bị đơn có đơn kháng cáo theo hướng đề nghị cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 08/06/2020, nguyên đơn có đơn kháng cáo bản án theo hướng sửa đề nghị cấp phúc thẩm 01 phần bản án sơ thẩm.

- *Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Công ty TNHH T:* Hợp đồng ký kết giữa Công ty Cổ phần vận tải S và Công ty TNHH T là vô hiệu do bị lừa dối nên các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy Công ty Cổ phần đầu tư phát triển vận tải V (kế thừa của Công ty S) phải trả lại cho nguyên đơn số tiền theo bản án sơ thẩm đã tuyên và trả thêm số tiền thuê đã nhận là 880.000.000 đồng tiền thuê đã nhận của Công ty TNHH T. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH T, không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển vận tải V.

- *Quan điểm và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai*:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử và tại phiên tòa. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất quan điểm giải quyết vụ án đối với phần bản án bị kháng cáo: Bản án số 06/2020/KDTM-ST ngày 28/05/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã tuyên xử như trên là chưa đủ cơ sở theo quy định của pháp luật, bởi lẽ:

Việc xác định quan hệ pháp luật của cấp sơ thẩm chưa đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự vì theo đơn khởi kiện của nguyên đơn "Tranh chấp hợp đồng cho thuê đất, đòi bồi thường thiệt hại". Tại đơn khởi kiện bổ sung nguyên đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng nhưng cấp sơ thẩm ra thông báo thụ lý xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng cho thuê" là chưa xác định đúng quan hệ pháp luật của vụ tranh chấp. Đồng thời, tại các quyết định gia hạn, quyết định tạm đình chỉ, quyết định tiếp tục giải quyết vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử, Tòa án sơ thẩm lại xác định quan hệ pháp luật của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất" là

không đúng quy định. Bởi lẽ, Tòa án không có văn bản xác định lại quan hệ pháp luật trong vụ tranh chấp này theo đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Bản án sơ thẩm xác định tư cách người tham gia tố tụng của bị đơn là Công ty Cổ phần vận tải S mà không ghi tên mới của bị đơn đã được thay đổi Công ty Cổ phần đầu tư phát triển vận tải V là chưa thực hiện đầy đủ theo quy định pháp luật về xác định tư cách tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, là vi phạm trong các thủ tục tố tụng theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ chưa đầy đủ: Tòa án cấp sơ thẩm chưa tuân thủ đúng các quy định từ Điều 93 đến Điều 97 Bộ Luật tố tụng Dân sự. Cụ thể, tại biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ lúc 14h15 ngày 08/05/2020 do Tòa án sơ thẩm không thông báo cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng L để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ là chưa thực hiện đúng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 209 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng cho thuê hạ tầng kỹ thuật giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu về nội dung được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 122, Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên hậu quả của giao dịch dân sự được giải quyết theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy nhiên tại phần quyết định, bản án sơ thẩm lại tuyên hủy hợp đồng số 415/2015/HĐCT-VTS-KHKD ngày 28/09/2015 để giải quyết nội dung vụ tranh chấp là không đúng quy định pháp luật vì hậu quả pháp lý của việc tuyên hợp đồng vô hiệu và hủy hợp đồng không giống nhau.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, theo đó Công ty T rút lại yêu cầu bồi thường mất thu nhập do hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật tính từ ngày 01/01/2017 đến tháng 3/2019 là 5.400.000.000 đồng. Nhưng Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không đình chỉ với yêu cầu này là chưa đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Mặt khác, đối với những yêu cầu của nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận cũng không được Hội đồng xét xử tuyên tại phần quyết định của bản án.

Việc thẩm định giá theo chứng thư giám định số 3196 ngày 31/10/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai chưa làm rõ giá trị phần tài sản sẵn có của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển vận tải V là chưa phù hợp quy định pháp luật mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung được.

Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của Công ty TNHH T buộc Công ty Cổ phần đầu tư phát triển vận tải V hoàn trả 50% của tổng số tiền thuê (50% của tổng số tiền 1.760.000.000 đồng). Tuy nhiên, các chứng từ lệnh chi do nguyên đơn cung cấp thể hiện 7 lệnh chi với tổng số tiền là 770.000.000 đồng nhưng cấp sơ thẩm vẫn tính tổng số tiền theo nguyên đơn yêu cầu là

1.760.000.000 đồng là chưa có căn cứ. Đồng thời bản án sơ thẩm có nêu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhưng tại phần nhận định, bản án sơ thẩm không nhận định nội dung phát biểu này có phù hợp hay không với nhận định của Hội đồng xét xử.

Từ những căn cứ trên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm số 06/2020/KDTM-ST ngày 28/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn nộp trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định; nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

[3] Việc xác định quan hệ pháp luật của cấp sơ thẩm chưa đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự vì theo đơn khởi kiện của nguyên đơn "Tranh chấp hợp đồng cho thuê đất, đòi bồi thường thiệt hại". Tại đơn khởi kiện bổ sung nguyên đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng nhưng cấp sơ thẩm ra thông báo thụ lý xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng cho thuê" là chưa xác định đúng quan hệ pháp luật của vụ tranh chấp. Đồng thời, tại các quyết định gia hạn, quyết định tạm đình chỉ, quyết định tiếp tục giải quyết vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử, Tòa án sơ thẩm lại xác định quan hệ pháp luật của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất" là không đúng quy định. Bởi lẽ, Tòa án không có văn bản xác định lại quan hệ pháp luật trong vụ tranh chấp này theo đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Bản án sơ thẩm xác định tư cách người tham gia tố tụng của bị đơn Công ty Cổ phần vận tải S mà không ghi tên mới của bị đơn đã được thay đổi Công ty Cổ phần đầu tư phát triển vận tải V là chưa thực hiện đầy đủ theo quy định pháp luật về xác định tư cách tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, là vi phạm trong các thủ tục tố tụng theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Văn phòng công chứng L tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sau khi mở phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và sau khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử là vi

phạm quy định tại Điểm b, Khoản 2 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền của các đương sự trong vụ án, ảnh hưởng đến việc tiếp cận công khai cung cấp chứng cứ khi giải quyết vụ án.

[5] Về xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ chưa đầy đủ: Tòa án cấp sơ thẩm chưa tuân thủ đúng các quy định từ Điều 93 đến Điều 97 Bộ Luật tố tụng Dân sự. Cụ thể, tại biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa không thông báo cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng L để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ là chưa thực hiện đúng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 209 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu: Theo quy định tại Khoản 4 Điều 70 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đương sự có quyền thay đổi, bổ sung yêu cầu của mình trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án. Việc thay đổi, bổ sung yêu cầu được thực hiện trước khi Tòa án mở phiên tòa và tại phiên tòa. Tuy nhiên, theo hướng dẫn tại mục 7, Phần IV Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao: "Tòa án chấp nhận việc nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện nếu việc thay đổi, bổ sung được thực hiện trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tại phiên họp và sau phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải thì Tòa án chỉ chấp nhận việc đương sự thay đổi yêu cầu khởi kiện nếu việc thay đổi yêu cầu của họ không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu". Tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự cũng có quy định: "Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của đương sự nếu việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của họ không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập ban đầu".

Theo đơn khởi kiện ban đầu của Công ty T là buộc Công ty V: Hoàn trả tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và lãi tính từ 01/01/2017 đến khi Tòa tuyên án; Hoàn trả tiền thuê tháng 01/2017 là 110.000.000 đồng và lãi tính từ ngày 01/01/2017 đến khi Tòa xét xử; Bồi thường số tiền mà Công ty T đầu tư sửa chữa, cải tạo diện tích thuê theo đúng mục đích là 13.907.243.250 đồng và lãi tính từ ngày 01/01/2017 đến khi Tòa xét xử; Bồi thường mất thu nhập do hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật tính từ ngày 01/01/2017 đến tháng 03/2019 (tạm tính) 5.400.000.000 đồng; Bồi thường tổn thất tinh thần do hành vi đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái pháp luật là 200.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện ngoài các yêu cầu nêu trên nguyên đơn còn yêu cầu: Hoàn trả tiền thuê với tổng số tiền là 1.760.000.000 đồng; Bồi thường chi phí tố tụng, đi lại là 200.000.000 đồng.

Tòa án sơ thẩm đã xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện vượt quá của nguyên đơn là việc vi phạm tố tụng nghiêm trọng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và nghĩa vụ tố tụng của các đương sự trong vụ án. Đồng thời bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của Công ty T buộc Công ty V hoàn trả 50% của tổng số tiền thuê (50% của tổng số tiền 1.760.000.000 đồng). Tuy nhiên, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ do nguyên đơn cung cấp thể hiện 7 lệnh chi với tổng số tiền là 770.000.000 đồng nhưng cấp sơ thẩm vẫn tính tổng số tiền theo nguyên đơn yêu cầu là 1.760.000.000 đồng là chưa đủ căn cứ.

[7] Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bồi thường mất thu nhập do hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật tính từ ngày 01/01/2017 đến tháng 03/2019 là 5.400.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm Công ty T đã rút yêu cầu bồi thường khoản tiền trên. Theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự: *"Trường hợp đương sự rút một phần hoặc toàn bộ yêu cầu của mình và việc rút yêu cầu của họ là tự nguyện thì Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu hoặc toàn bộ yêu cầu đương sự đã rút."*

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không đình chỉ với yêu cầu này là trái quy định Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với những yêu cầu của nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận cũng không được Hội đồng xét xử tuyên tại phần quyết định của bản án và tính án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét các vấn đề trên là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

[8] Theo chứng thư thẩm định giá số 3196 ngày 31/10/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai chưa làm rõ giá trị phần tài sản sẵn có của Công ty V và giá trị đầu tư thêm của Công ty T là bao nhiêu để có căn cứ giải quyết vụ án là chưa phù hợp quy định pháp luật mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung được.

Từ phân tích trên, chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần đầu tư phát triển vận tải V hủy bản án sơ thẩm số 06/2020/KDTM-ST ngày 28/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

Đối với kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH T về yêu cầu trả toàn bộ số tiền thuê là 1.760.000.000 đồng. Như đã phân tích như trên chưa đủ cơ sở xem xét chấp nhận.

[9] Về án phí: Do án sơ thẩm bị hủy nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[10] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nguyên đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[11] Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần đầu tư phát triển vận tải V; Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH T

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2020/KDTM-ST ngày 28 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Do án sơ thẩm bị hủy nên Công ty TNHH T và Công ty Cổ phần đầu tư phát triển vận tải V không phải chịu án phí phúc thẩm. Công ty TNHH T được hoàn trả lại 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu số 0009688 ngày 02/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D. Công ty Cổ phần đầu tư phát triển vận tải V được hoàn trả lại 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu số 0009366 ngày 09/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D.

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

Nơi nhận:
- TAND TP. Biên Hòa;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Thanh Phong