

Số: 151/TB-VKS-TC

Hà Nội, ngày 07 tháng 7 năm 2021

FDVN LAW FIRM

Tài liệu nghiệp vụ

THÔNG BÁO

**Rút kinh nghiệm về công tác kiểm sát việc giải quyết vụ án
kinh doanh, thương mại**

Thông qua công tác kiểm sát việc giải quyết vụ án kinh doanh, thương mại theo thủ tục giám đốc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân tối cao (Vụ 10) thông báo rút kinh nghiệm về những sai sót, vi phạm trong vụ án "tranh chấp hợp đồng thuê nhà", giữa nguyên đơn Công ty TNHH May thuê giấy An Phước (sau đây viết tắt là Công ty An Phước), bị đơn Công ty TNHH Sông Thao (sau đây viết tắt là Công ty Sông Thao) xảy ra tại Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

I. TÓM TẮT NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 02/4/2008, Công ty An Phước thuê 03 tầng (1, 2, 3) căn nhà số 69 Phố Bà Triệu, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội (sau đây viết tắt là nhà số 69) của Công ty Sông Thao theo Hợp đồng thuê nhà số 03-HĐKT (viết tắt là Hợp đồng số 03) để làm địa điểm kinh doanh, giá thuê nhà 177.820.000đ/ tháng (Một trăm bảy mươi bảy triệu tám trăm hai mươi ngàn đồng/tháng). Năm 2014, Hợp đồng số 03 hết hiệu lực, 2 bên ký Phụ lục gia hạn đến năm 2024. Do Công ty An Phước không thực hiện đúng cam kết trả tiền thuê nhà theo Hợp đồng số 03 nên Công ty Sông Thao khởi kiện yêu cầu Tòa án chấm dứt Hợp đồng số 03, buộc Công ty An Phước thanh toán tiền thuê nhà từ năm 2014 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm, tạm tính là 7.379.000.000đ (Bảy tỷ ba trăm bảy mươi chín triệu đồng).

Công ty An Phước có đơn phản tố, nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Sông Thao thì đề nghị Tòa án buộc Công ty Sông Thao hoàn trả số tiền 8.605.504.000đ (tám tỷ sáu trăm linh năm triệu năm trăm linh bốn ngàn đồng), trong đó, tiền đặt cọc: 449.000.000đ (Bốn trăm bốn mươi chín triệu đồng); tiền thuê nhà đã nhận: 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng); tiền bồi thường chi phí đầu tư mặt bằng: 752.396.000đ (bảy trăm năm mươi hai triệu ba trăm chín mươi sáu ngàn đồng); tiền bồi thường thiệt hại do bị cắt điện: 361.552.000đ (ba trăm sáu mươi một triệu năm trăm năm mươi hai ngàn đồng) và khoản lợi nhuận được hưởng từ ngày 28/3/2017 đến hết năm 2024: 4.042.556.000đ (bốn tỷ không trăm bốn mươi hai triệu năm trăm năm mươi sáu ngàn đồng); bởi lý do: Khi chưa đến thời hạn thanh toán tiền đợt 2 theo Hợp đồng số 03 nhưng ngày 15/8/2014, Công ty Sông Thao đã tự ý cắt điện, nước, đập phá tầng 3 làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của

Công ty An Phước nên Công ty An Phước phải mua máy phát điện, xăng, dầu để phục vụ cho hoạt động kinh doanh. Việc này Công ty An Phước đã có đơn trình báo Cơ quan Công an, hiện nay Cơ quan Công an đang xem xét, chưa có kết luận cuối cùng.

II. TÓM TẮT QUÁ TRÌNH GIẢI QUYẾT

Tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 17/2017/KDTM-ST ngày 30/9/2017 của Tòa án nhân dân Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Sông Thao; buộc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 03/HDKT và các Phụ lục; Công ty An Phước phải bàn giao toàn bộ nhà cho Công ty Sông Thao. Buộc Công ty An Phước phải trả cho Công ty Sông Thao số tiền thuê nhà từ ngày 15/4/2014 đến ngày 30/9/2017 (sau khi trừ đi số tiền trả trước 3 tỷ đồng) còn là 4.379.530.000đ (bốn tỷ ba trăm bảy mươi chín triệu năm trăm ba mươi ngàn đồng). Công ty An Phước tiếp tục phải trả cho Công ty Sông Thao số tiền thuê nhà từ ngày 30/9/2017 cho đến khi bàn giao nhà với số tiền thuê là 177.820.000đ/tháng (Một trăm bảy mươi bảy triệu tám trăm hai mươi ngàn đồng/tháng).

Sau khi xét xử sơ thẩm, Công ty An Phước có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 103/2018/KDTM-PT ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, quyết định:

Hủy toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 17/2017/KDTM-ST ngày 30/9/2017 của Tòa án nhân dân Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án nêu trên cho Tòa án nhân dân Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Sau khi xét xử phúc thẩm Công ty Sông Thao có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm.

Ngày 14/5/2019, TAND cấp cao tại Hà Nội ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 07/2019/KN-KDTM đối với Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 103/2018/KDTM-PT ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, theo hướng hủy bản án phúc thẩm, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 17/2019/KDTM-GĐT ngày 22/8/2019 của Ủy ban Thẩm phán TAND cấp cao tại Hà Nội, quyết định:

Hủy Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 103/2018/KDTM-PT ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội; giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 17/2017/KDTM-ST ngày 30/9/2017 của Tòa án nhân dân Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Sau khi có quyết định giám đốc thẩm, Công ty An Phước có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm.

Ngày 10/6/2020, Viện trưởng VKSND tối cao ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 04/QĐKNGĐT-VKS-KDTM đối với Quyết định giám đốc thẩm số 17/2019/KDTM-GĐT ngày 22/8/2019 của Ủy ban Thẩm phán TAND cấp cao tại Hà Nội, theo hướng hủy quyết định giám đốc thẩm của TAND cấp cao tại Hà Nội, hủy bản án KDTM sơ thẩm của TAND Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội; giữ nguyên bản án KDTM phúc thẩm của TAND Thành phố Hà Nội.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 12/2020/KDTM-GĐT ngày 03/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao đã chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng VKSND tối cao: *Hủy quyết định giám đốc thẩm của TAND cấp cao tại Hà Nội, hủy bản án KDTM sơ thẩm của TAND Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội; giữ nguyên bản án KDTM phúc thẩm của TAND Thành phố Hà Nội.*

III. NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN RÚT KINH NGHIỆM

Trong vụ án này, việc nhận định phân tích, đánh giá chứng cứ có vai trò rất quan trọng để đưa ra quyết định tuyên xử chính xác, khách quan, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự theo đúng quy định của pháp luật. Do có sự đánh giá chứng cứ khác nhau giữa Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm, TAND cấp cao dẫn đến nhận định, phân tích và quyết định tuyên xử cũng khác nhau, cụ thể:

Tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện, Công ty An Phước đã cung cấp cho Tòa án Vi bằng số 408/2017/VB-TPLBĐ ghi nhận hiện trạng thực tế của tầng 3 nhà số 69 bị Công ty Sông Thao có hành vi cản trở như cắt điện, nước, đập phá tài sản làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty An Phước. Vụ việc này đang được Công an Quận Hai Bà Trưng giải quyết, thể hiện tại Biên bản làm việc ngày 04/8/2016, giữa TAND Quận Hai Bà Trưng và Công an Quận Hai Bà Trưng, với nội dung: *“Cơ quan Công an Quận Hai Bà Trưng đang giải quyết vụ việc xảy ra từ ngày 29/10/2014. Ông Nguyễn Văn Sim (chủ nhà số 69, Phố Bà Triệu) có hành vi chỉ đạo đập phá tài sản tại nhà số 69 Phố Bà Triệu, vụ việc trên hiện nay đang trong thời gian giải quyết chưa có hình thức xử lý cuối cùng”*.

Với những tài liệu, chứng cứ nêu trên, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải thu thập, đánh giá chứng cứ để làm rõ việc đập phá của Công ty Sông Thao có ảnh hưởng, tác động đến việc kinh doanh của Công ty An Phước tại tầng 3 hay không, từ đó mới xem xét về số tiền thuê nhà Công ty An Phước phải thanh toán toàn bộ cả 3 tầng nhà số 69 từ ngày 15/4/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm 30/9/2017. Những tài liệu, chứng cứ này chưa được xem xét đánh giá nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn buộc Công ty An Phước phải thanh toán toàn bộ tiền thuê 3 tầng nhà số 69 là gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty An Phước.



Tòa án cấp phúc thẩm khi giải quyết đã xem xét, đánh giá lại tài liệu, chứng cứ khách quan, toàn diện, đầy đủ để từ đó tuyên hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án sơ thẩm xét xử lại là có căn cứ, đúng pháp luật. TAND cấp cao đã xem xét, đánh giá chứng cứ ngược lại với Tòa án cấp phúc thẩm, từ đó có nhận định không khách quan, toàn diện nên đã quyết định hủy bản án phúc thẩm, giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có căn cứ.

Quyết định giám đốc thẩm của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao đã chấp nhận kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng VKSND tối cao tuyên hủy quyết định giám đốc thẩm của TAND cấp cao, hủy bản án sơ thẩm; giữ nguyên bản án phúc thẩm là chính xác, có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Trong vụ án này nội dung cần rút kinh nghiệm chính là việc phân tích, đánh giá tài liệu, chứng cứ phải đảm bảo khách quan, đúng quy định tại Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Từ vụ án về tranh chấp hợp đồng thuê nhà nêu trên, VKSND tối cao (Vụ 10) thông báo để VKSND các cấp nghiên cứu, tham khảo, vận dụng nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát việc giải quyết các vụ án kinh doanh, thương mại trong quá trình thực hiện chức năng kiểm sát./.

Nơi nhận:

- Đ/c Viện trưởng VKSND tối cao (để báo cáo);
- Đ/c Nguyễn Duy Giảng - PVT VKSND tối cao (để báo cáo);
- VKSND cấp cao 1, 2, 3;
- VKSND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Trường Đại học Kiểm sát Hà Nội, Trường Đào tạo Bồi dưỡng nghiệp vụ kiểm sát tại TP. Hồ Chí Minh;
- Văn phòng VKSND tối cao (Phòng Tham mưu tổng hợp);
- Lãnh đạo và công chức Vụ 10;
- Lưu: VT, V10.

**TL. VIỆN TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG
VỤ KIỂM SÁT VIỆC GIẢI QUYẾT
CÁC VỤ ÁN HÀNH CHÍNH, VỤ VIỆC KINH DOANH,
THƯƠNG MẠI, LAO ĐỘNG VÀ NHỮNG VIỆC KHÁC
THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT**



Lê Đức Xuân