TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 112/2024/ KDTM-PT

Ngày 09 tháng 5 năm 2024

V/v: "tranh chấp Hợp đồng cho thuê mặt bằng".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Bích Thảo,

Các Thẩm phán: Ông Ngô Thanh Nhàn

Bà Trương Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 09/5/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 56/2024/TLPT-KDTM ngày 02/02/2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng cho thuê mặt bằng".

Do Bản án sơ thẩm số 151 ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1517/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 3 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 4989/2024/QĐ-PT ngày 16/4/2024 giữa:

1. Nguyên đơn: : Công ty Cổ phần D1

Địa chỉ: Số A đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Thanh T, sinh năm 1990 (Có mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 01/4/2024).

2. Bị đơn: Công ty TNHH T3

Địa chỉ: Số G đường Â, Phường A, quận T, TP ..

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu Q, sinh năm 1966 (Có mặt)

Địa chỉ: 8 H, Phường I, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 11/10/2023).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1) Công ty TNHH D2

Địa chỉ: D L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Huệ T1, sinh năm 1998 (Có mặt).

Địa chỉ: A N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

(Văn bản ùy quyền ngày 29/3/2024).

2) Công ty TNHH T4

Địa chỉ: 161/1/15 L, Phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo pháp luật: Ông Phùng Bảo Q1 (Yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 161/1/15 Lạc Long Quân, Phường 3, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh

3) Công ty TNHH V1

Địa chỉ: Lô X, đường A, khu công nghiệp H mở rộng, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện theo pháp luật: Ông Tsai C –Hui (Yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: C đường số E, khu dân cư B, Phường A, Quận F, TP HCM.

4) Công ty TNHH T5

Địa chỉ: C đường A, Khu phố A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Xuân H. (Yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: C đường A, Khu phố A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5) Công ty TNHH I (Việt Nam)

Địa chỉ: A phố T, phường Q, quận H, Thành phố Hà Nội; Địa chỉ liên hệ: G L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Ngọc T2 (Vắng mặt).

Địa chỉ: P Đ, nhà E đường T, Phường H, quận H, thành phố Hà Nội;

6) Công ty TNHH Một thành viên S1

Địa chỉ: 2 T, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Công Thế V. (Yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: E L, Phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

7) Công ty TNHH T6

Địa chỉ: A T, Phường D, quận P, TP ..

Đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thị Thúy H1. (Yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 652/67 Cộng Hòa, Phường 13, quận Tân Bình, TP HCM

8) Công ty TNHH C1

Địa chỉ: 4 L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn D. (Yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 185/41 Ni Sư Huỳnh Liên, Phường 10, quận Tân Bình, TP.HCM

9) Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số F đường L, phường B, Quận A, TP ..

10) Ủy ban nhân dân Thành phố H (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số H đường L, phường B, Quận A, TP ..

* Người kháng cáo: Công ty TNHH T3 – là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung vụ án và quyết định của Bản án sơ thẩm như sau:

** Theo Đơn khởi kiện ngày 26/7/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 19/8/2019, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 22/10/2020, cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ đại diện của Công ty TNHH D2 trình bày:*

Ngày 30/7/2009, Công ty D2 và Công ty TNHH T3 (nay là Công ty TNHH T3 (viết tắt Công ty T3)) ký Hợp đồng số 11/09/HĐKT/DSG/NS về việc cho thuê khu đất trống diện tích 4.157m^2 thuộc một phần của Khu đất số 40 đường L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, hai bên đã thực hiện, ký kết gia hạn nhiều hợp đồng cho thuê đất. Đến khi thực hiện Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 16-LT/HĐ/DSG-NS ngày 01/4/2016 thì xảy ra tranh chấp. Hợp đồng số 16-LT/HĐ/DSG-NS có nội dung chính: Cho thuê một phần mặt bằng địa chỉ số D L, phường T, quận T, diện tích cho thuê: 3.100 m^2, mục đích: làm cơ sở sản xuất kinh doanh, giá thuê: 124.000.000 đồng/tháng, thời hạn hợp đồng: 01/4/2016 đến 31/3/2017.

Khi hết hạn hợp đồng cho thuê vào ngày 31/3/2017, Công ty D2 đã nhiều lần thông báo yêu cầu Công ty T3 trả lại mặt bằng, thanh toán 07 tháng tiền thuê còn nợ với số tiền 868.000.000 đồng nhưng Công ty T3 không thực hiện. Ngày 29/7/2019, Công ty D2 nộp đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng. Hiện nay, Công ty T3 vẫn đang quản lý, sử dụng diện tích 5.263,7m^2 (theo bản vẽ hiện trạng ngày 10/7/2020 của Công ty TNHH Đ), gồm 3.100m^2 đất thuê và hơn 2.100m^2 sử dụng chung với Công ty D2. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn: 1) Giao trả 5.263,7m^2 đất thuộc một phần khu đất 40 Lũy Bán Bích; 2) Thanh toán 07 tháng tiền thuê còn nợ là 868.000.000 đồng và trả lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trên số tiền thuê còn nợ từ ngày 01/4/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm, lãi suất 10%/năm; 3) Bồi thường thiệt hại do không trả mặt bằng đúng hạn từ ngày 01/4/2017 đến khi hoàn trả mặt bằng, giá trị bồi thường mỗi tháng là 124.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm Công ty D2 rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Thống nhất ý kiến với Công ty D1.

** Bị đơn là Công ty T3 trình bày:*

Bị đơn xác nhận đã giao kết và thực hiện hợp đồng thuê đất với Công ty D2 từ năm 2009 đến trước tháng 9 năm 2016 không có tranh chấp. Tuy nhiên, Công ty T3 cho rằng Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 16-LT/HĐ/DSG-NS ngày 01/4/2016 được giao kết giữa hai bên là vô hiệu vì trái quy định của pháp luật. Bị đơn không có yêu cầu phản tố nhưng đối với yêu cầu khởi kiện thì có ý kiến: 1) Đồng ý giao trả mặt bằng đã thuê với điều kiện Công ty D2 hỗ trợ di dời nhà xưởng đã xây dựng với số tiền 3.000.000.000 đồng, gia hạn 3 tháng để thực hiện việc di dời; 2) Đồng ý trả tiền sử dụng từ tháng 9 năm 2016 đến nay, mỗi tháng 124.000.000 đồng; 3) Không đồng ý trả lãi chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn trình bày - Hiện Công ty T3 là bên đang trực tiếp quản lý, sử dụng mặt bằng có tranh chấp; bị đơn không cho thuê lại kho bãi mà chỉ có hợp đồng gửi giữ hàng hóa, vật tư với các công ty được Tòa án triệu tập. Hiện trạng xây dựng không có thay đổi so với khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ, không có thay đổi, bổ sung mới người gửi giữ hàng hóa.

- Đối với yêu cầu của Công ty D1 thì bị đơn: Đồng ý với yêu tuyên bố hợp đồng thuê mặt bằng vô hiệu; đồng ý trả tiền sử dụng mặt bằng là 124.000.000 đồng/tháng từ tháng 9/2016 đến khi giao trả mặt bằng, không tính lãi chậm thanh toán, tạm tính đến ngày xét xử làm tròn thành 85 tháng; tự nguyện tháo dỡ các công trình do chính Công ty T3 đã xây dựng tạm trên đất gồm kho hàng, nhà để xe mái tôn, chốt bảo vệ... Đối với công trình gồm trụ nước, ao cá, bể chứa nước là hệ thống phòng cháy chữa cháy của Công ty D2 xây dựng sẵn sẽ hoàn trả lại kèm mặt bằng. Bị đơn xác định không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu bồi thường thiệt hại. Do điều kiện về tài chính khó khăn nên đề nghị Hội đồng xét xử cho bị đơn chậm thanh toán, chia làm 03 đợt thanh toán tiền sử dụng mặt bằng với thời hạn hợp lý để có điều kiện trả nợ.

Ngoài ra, Công ty T3 có đề nghị Công ty D1 hỗ trợ chi phí di dời là 3.000.000.000 đồng nhưng không được Công ty D1 chấp nhận. Công ty T3 xác định đây chỉ là đề nghị hỗ trợ di dời, không phải yêu cầu Công ty D1 trả 3.000.000.000 đồng, không yêu cầu Tòa án giải quyết mà chỉ đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến này của bị đơn vào bản án.

** Theo Đơn yêu cầu độc lập và lời khai tại Tòa án, Công ty cổ phần D1 trình bày:*

Trước khi cổ phần hóa, khu đất số D đường L thuộc quyền quản lý, sử dụng của Công ty D2 *(Công ty con của Công ty D1)*. Tháng 8/2016, Công ty D1 được Ủy ban nhân dân Thành phố H chủ trương cho thuê đất để thực hiện việc cổ phần hóa. Thực hiện chủ trương, Ủy ban nhân dân Thành phố ra Quyết định số 4072/QĐ-UBND ngày 31/7/2017 về việc cho Công ty D1 thuê đất và Sở T đại diện ký Hợp đồng thuê đất số 12175/HĐ-STNMT-QLĐ ngày 23/11/2017, trong đó có khu đất số 40 đường L với diện tích 14.660m^2 với mục đích làm văn phòng và xưởng sản xuất. Sau đó, Công ty D1 vẫn tiếp tục cho Công ty D2 sử dụng một phần khu đất để làm văn phòng, kho chứa hàng hóa và quản lý một

phần mặt bằng, trong đó có phần đất mà Công ty D2 đã cho Công ty T3 thuê và yêu cầu Công ty D2 phải thu hồi để bàn giao lại cho Công ty D1.

Trước đây, đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty D2 thì Công ty D1 đồng ý. Tuy nhiên, qua quá trình tố tụng tại Tòa án, được hướng dẫn, giải thích quy định của pháp luật thì Công ty D1 xác định được mình là bên có quyền sử dụng đất, phải trực tiếp thu hồi để sử dụng theo đúng mục đích mà Ủy ban nhân dân Thành phố đã giao nên có yêu cầu độc lập: 1) Tuyên bố hợp đồng Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 16-LT/HĐ/DSG-NS ngày 01/4/2016 được ký kết giữa Công ty D2 và Công ty T3 vô hiệu; 2) Buộc Công ty T3 giao trả một phần mặt bằng tại địa chỉ số D L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 5.263,7m^2 theo bản vẽ hiện trạng ngày 10/7/2020 của Công ty TNHH Đ; 3) Buộc Công ty T3 bồi thường thiệt hại do chiếm giữ, sử dụng trái phép mặt bằng của Công ty D1 từ ngày 01/9/2016 đến khi giao thực tế giao trả mặt bằng, tạm tính đến ngày 30/6/2023 là 82 tháng x 124.000.000 đồng/tháng là 10.168.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm Công ty D1 giữ yêu cầu độc lập về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu; thay đổi yêu cầu về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: buộc Công ty T3 trả lại mặt bằng trống, trả giá trị thành tiền của thời gian sử dụng đất từ tháng 9/2016 đến khi giao trả lại mặt bằng, tạm tính đến hết tháng 9/2023 là 85 tháng, số tiền 10.540.000.000 đồng; không có yêu cầu bồi thường thiệt hại trong vụ án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Công ty TNHH T4, Công ty TNHH V1, Công ty TNHH T5, Công ty TNHH I (Việt Nam), Công ty TNHH Một thành viên S1, Công ty TNHH T6 và Công ty TNHH C1 xác định đang lưu giữ hàng hóa, vật tư tại kho của Công ty T3 theo các Hợp đồng lưu giữ hàng hóa – vật tư được được giao kết với Công ty T3, không có tranh chấp trong vụ án và có Đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở T vắng mặt, không có ý kiến gửi Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủ bân nhân dân Thành phố H có Văn bản Số 4682/UBND-NCPC ngày 19/9/2023 có nội dung:

1) Về cơ sở pháp lý của khu đất số D đường L:

Khu đất tại D L, phường T, quận T có diện tích 13.469 m^2 (trước đây có địa chỉ số D Hương lộ A, Phường B, quận T). Khu đất nêu trên do Công ty D2 (là Doanh nghiệp Nhà nước) sử dụng theo Hợp đồng thuê đất số 845/HĐ-TĐ ngày 19 tháng 6 năm 1998. Thời hạn thuê đất là 05 năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 1996.

Ngày 15 tháng 10 năm 2015, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 5181/QĐ-UBND giao tài sản cố định cho Công ty D1 (là Công ty mẹ của Công ty D2) để thực hiện Cổ phần hóa doanh nghiệp, danh sách gồm 10 khu đất, trong đó có khu đất số D L, phường T, quận T.

Ngày 31 tháng 7 năm 2017, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 4072/QĐ-UBND cho Công ty Cổ phần D1 thuê đất, theo đó Công ty Cổ phần D1 được thuê sử dụng theo hiện trạng 10 khu đất trên địa bàn Thành phố (kèm theo danh sách các khu đất, trong đó có khu đất số D L, phường T, quận T.

Trên cơ sở đó, ngày 23 tháng 11 năm 2017, Sở T đã ký Hợp đồng thuê đất số 12175/HD-STNMT-QLĐ với Công ty Cổ phần D1, "đối với khu đất số 40 L, diện tích 14.660 m^2. Vị trí ranh giới khu đất xác định theo bản đồ hiện trạng vị trí số 132/2001/ĐĐDC-KT do Trung tâm Kiểm định Bản đồ và Tư vấn địa ốc lập ngày 03 tháng 4 năm 2002. Mục đích sử dụng: Văn phòng và xưởng sản xuất, Thời hạn thuê đất: Ngắn hạn hàng năm kể từ ngày 05 tháng 8 năm 2016 cho đến khi Nhà nước thực hiện quy hoạch".

2) Về ý kiến của Ủy ban nhân dân Thành phố:

Việc Công ty TNHH D2 cho Công ty TNHH T3 thuê lại nhà đất nêu trên từ khi còn là doanh nghiệp Nhà nước là hành vi sử dụng đất không đúng mục đích được giao quản lý, vi phạm các quy định về phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19 tháng 01 năm 2007 được thay thế bởi Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công (đã được sửa đổi bởi Nghị định số 67/202/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2021 của Chính phủ) và các quy định của Pháp luật đất đai (Điều 111 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 175 Luật Đất đai năm 2013 quy định quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm).

Nay, tài sản trên đất thuê trả tiền hàng năm tại khu đất nêu trên đang do Công ty Cổ phần D1 quản lý, sử dụng theo Quyết định số 5181/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về giao tài sản cố định cho Công ty khi cổ phần hóa doanh nghiệp.

Do đó, Ủy ban nhân dân Thành phố đề nghị Tòa án nhân dân quận Tân Phú chấp thuận nội dung Đơn khởi kiện của Công ty TNHH D2 (đã được Công ty Cổ phần D1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện) và yêu cầu Công ty TNHH T7 Thuận bản giao nhà đất tại địa điểm nêu trên để Công ty Cổ phần D1 sớm đưa khu đất tại số D L, phường T, quận T vào sử dụng đúng mục đích được giao.

Đồng thời cho rằng tranh chấp thuê mặt bằng là tranh chấp dân sự giữa các công ty, Tòa án xác định Ủy ban nhân dân Thành phố là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vì lý do khách quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố không thể trực tiếp tham gia các giai đoạn tố tụng nên đề nghị Tòa án tiến hành thủ tục tố tụng vắng mặt Ủy ban nhân dân Thành phố

Bản án kinh doanh thương mại số 151 ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 245, Điều 264, Điều 266, Điều 267, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm

2015; Điều 122, Điều 127, Điều 128 và 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 11 Luật đất đai năm 2003; Điều 175 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần D1.

1.1 Tuyên bố Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 16-LT/HĐ/DSG-NS ngày 01/4/2016 được giao kết giữa Công ty TNHH Một thành viên D2 và Công ty TNHH T3 vô hiệu.

1.2 Buộc Công ty TNHH T3 trả lại cho Công ty Cổ phần D1 mặt bằng diện tích 5.263,7m^2 đất thuộc một phần Khu đất số 40 đường L, phường T, quận T, Thành phố H (vị trí ranh giới khu đất xác định theo bản vẽ hiện trạng ngày 10/7/2020 của Công ty TNHH Đ).

1.3 Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH T3 về việc: Công ty TNHH T3 có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng tạm 3.770m^2 đã xây dựng trên phần đất 5.263,7m^2 thuộc một phần khu đất số D đường L, phường T, quận T, Thành phố H (hiện trạng theo Bản vẽ hiện trạng ngày 10/7/2020 của Công ty TNHH Đ).

1.4 Buộc Công ty TNHH T3 phải hoàn trả cho Công ty Cổ phần D1 trị giá thành tiền của thời gian sử dụng mặt bằng từ tháng 9/2016 đến hết tháng 9/2023 với số tiền là 10.540.000.000 đồng (Mười tỷ năm trăm bốn mươi triệu đồng).

Từ ngày 01/10/2023 cho đến khi bàn giao lại cho Công ty Cổ phần D1 mặt bằng, Công ty TNHH T3 còn phải hoàn trả trị giá thành tiền của thời gian sử dụng mặt bằng là 124.000.000 đồng/tháng (Một trăm hai mươi bốn triệu đồng trên một tháng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH D2 về việc tranh chấp Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 16-LT/HĐ/DSG-NS ngày 01/4/2016 đối với Công ty TNHH T3.

3. Các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại do hậu quả Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 16-LT/HĐ/DSG-NS ngày 01/4/2016 được giao kết giữa Công ty TNHH D2 và Công ty TNHH T3 vô hiệu bằng vụ án khác.

4. Về án phí:

Công ty TNHH T3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về kinh doanh thương mại là 118.540.000 đồng.

Trả lại Công ty TNHH D2 56.297.212 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012675 ngày 30/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

Trả lại Công ty Cổ phần D1 62.080.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006411 ngày 26/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

5. Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH D2 chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng. Công ty TNHH D2 đã nộp đủ chi phí tố tụng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 05/10/2023, Công ty T3 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đề nghị hỗ trợ chi phí di dời của bị đơn, Công ty D1 hỗ trợ chi phí di dời là 3.000.000.000 đồng cho bị đơn khi bàn giao mặt bằng và di dời tài sản.

Thực tế, để cải tạo, xây dựng mặt bằng thửa đất tại số D L Công ty T3 có ký hợp đồng với cá nhân ông Nguyễn Văn N, địa chỉ C Cù lao N, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty TNHH T8, địa chỉ D ấp D D, xã T, huyện B do ông Lê Minh S làm giám đốc. Tuy nhiên, ông S đã định cư ở nước ngoài, còn ông N thì đã chết, mặt khác do Công ty T3 không còn lưu giữ chứng từ đã thực hiện các giao dịch trên nên trong quá trình xét xử sơ thẩm Công ty T3 đã không yêu cầu phản tố mà chỉ để đề nghị nguyên đơn hỗ trợ 3.000.000.000 đồng chi phí di dời kho bãi cùng những tài sản khác gắn liền với đất.

Cơ sở pháp lý để được hỗ trợ tại khoản 1 Điều 76 Luật đất đai 2013 quy định các trường hợp được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng an ninh phát triển kinh tế xã hội; Điều 3 nghị định 47/2014/NĐ-CP thì chi phí đầu tư vào đất còn lại và điều kiện xác định chi phí đầu tư vào đất; Điều 83 Luật Đất đai năm 2013 về những khoản hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất

Công ty T3 có những hồ sơ. Chứng cứ chứng minh đã đầu tư vào đất như sau:

- Bản vẽ mặt bằng móng duyệt theo giấy phép xây dựng số 207/GPXD ngày 11/12/2009 của Sở Xây dựng Thành phố H.

- Bản vẽ mặt bằng nhà kho duyệt theo giấy phép xây dựng số 207/GPXD ngày 11/12/2009 của Sở Xây dựng Thành phố H.

- Bản vẽ mặt bằng đứng trục duyệt theo giấy phép xây dựng số 207/GPXD ngày 11/12/2009 của Sở Xây dựng Thành phố H

- Bản vẽ mặt bằng hiện trạng duyệt theo giấy phép xây dựng 207/GPXD ngày 11/12/2009 của Sở Xây dựng Thành phố H.

Dù Công ty T3 không có yêu cầu phản tố trong quá trình xét xử vụ án tại cấp sơ thẩm tuy nhiên việc đầu tư, cải tạo và nâng cấp thửa đất là có thực trong suốt thời gian do Công ty T3 thuê đất, nguyên đơn thường xuyên sử dụng đường đi nội bộ trong phần diện tích đất cho Công ty T3 thuê để vận chuyển hàng hóa thiết bị ra vào công ty.

* Đại diện Công ty D1 trình bày: không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Đại diện Công ty D2 trình bày: không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Qua kiểm sát vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử thấy Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định về thẩm quyền giải quyết vụ án, Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn, cấp và tống đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng và Viện kiểm sát theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa tiến hành đúng trình tự pháp luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty T3. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 151ST ngày 26/9/2023của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng, quan điểm của Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Căn cứ vào Đơn yêu cầu độc lập của Công ty D1 cấp sơ thẩm xác định việc khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp "Hợp đồng cho thuê mặt bằng".

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên mã số doanh nghiệp 0311970593 đăng ký lần đầu ngày 17/9/2012, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 20/10/2014 thì Công ty TNHH

T3 có địa chỉ trụ sở chính 7 đường Â, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, đối tượng tranh chấp là bất động sản tại quận T nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng quy định.

[1.2] Bị đơn là Công ty T3 kháng cáo một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm nên thẩm quyền giải quyết của Tòa Kinh tế Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo điểm b khoản 3 Điều 38 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Công ty TNHH T4, Công ty TNHH V1, Công ty TNHH T5, Công ty TNHH I (Việt Nam), Công ty TNHH Một thành viên S1, Công ty TNHH T6 và Công ty TNHH C1 có Đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H, Ủy ban nhân dân Thành phố H đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.4] Do nguyên đơn Công ty D2 rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, bị đơn không có yêu cầu phản tố nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty D1 vẫn giữ yêu cầu độc lập nên Công ty D1 trở thành nguyên đơn, người bị kiện theo yêu cầu độc lập của Công ty D1 là Công ty T3 vẫn là bị đơn, Công ty D2 trở thành người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 2 Điều 245 của Bộ luật Tố tụng dân sự như sơ thẩm nhận định là phù hợp quy định.

[2] Về nội dung kháng cáo của Công ty T3:

[2.1] Đề nghị Công ty D1 hỗ trợ chi phí di dời là 3.000.000.000 đồng cho bị đơn khi bàn giao mặt bằng và di dời tài sản.

Ngày 30/7/2009, Công ty D2 và Công ty T3 (nay là Công ty T3) ký Hợp đồng thuê khu đất trống số 11/09/HĐKT0DSG/NS, diện tích 4.157m^2 thuộc một phần của Khu đất số 40 đường L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, hiện trạng đất loang lổ, xuống cấp). Mục đích bên B sẽ làm xưởng sản xuất cơ khí- sản phẩm nhựa cung ứng cho Công ty D2 làm hàng xuất khẩu, mở dịch vụ ô tô (nếu có). Tại Điều 2 của hợp đồng thỏa thuận:

"Sau khi biên bản bàn giao đất được ký, bên B tiến hành ngay việc san lấp mặt bằng xây dựng hạ tầng cơ sở.

Bên B được xây dựng nhà xưởng bằng khung lắp ghép theo kiểu nhà tiền chế. Khi hết hạn hợp đồng bên B được quyền tháo dỡ phần khung lắp ghép hoàn trả đất trống cho bên A".

Hội đồng xét xử xét thấy để sử dụng được mặt bằng thuê Công ty T3 đã cải tạo, san lấp và xây dựng mặt bằng thửa đất là có thật, tuy nhiên ngay tại thời điểm Công ty D2 và Công ty T3 ký Hợp đồng thuê khu đất trống số 11/09/HĐKT0DSG/NS là đã vi phạm khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng thuê đất

số 845/HĐ-TD ngày 19 tháng 6 năm 1998; vi phạm các quy định về phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước theo Quyết định số 09/2007/QD-TG ngày 19/01/2007; vi phạm Điều 11 Luật đất đai năm 2003 và Điều 6 Luật Đất đai năm 2013; vi phạm Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó Công ty D2 và Công ty T3 ký Hợp đồng thuê khu đất trống từ thời điểm 2009 đến năm 2016 bị vô hiệu như cấp sơ thẩm nhận định là phù hợp. Việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu cấp sơ thẩm có xem xét nhưng phía Công ty T3 không còn lưu giữ chứng từ đã thực hiện các giao dịch với công ty TNHH T8 và ông S đã định cư ở nước ngoài, còn ông Nguyễn Văn N thì đã chết nên trong quá trình xét xử sơ thẩm Công ty T3 đã không nộp đơn phản tố, không yêu cầu bồi thường thiệt hại mà chỉ yêu cầu hỗ trợ 3 tỷ đồng. Tại cấp phúc thẩm đại diện bị đơn có đưa ra cơ sở pháp lý để được hỗ trợ là khoản 1 Điều 76 Luật đất đai năm 2013 quy định Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; Điều 3 Nghị định 47/2014/NĐ-CP Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; Điều 83 Luật Đất đai năm 2013 về những khoản hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất. Tuy nhiên, trong phạm vi xét xử của hồ sơ này nhà nước không thu hồi đất, Công ty T3 cũng không phải đối tượng để được hưởng các quyền lợi như những Điều luật đại diện bị đơn đã liệt kê, nếu có thì phải là Công ty D2 hay Công ty D1 được bồi thường hỗ trợ (tùy từng thời điểm) khi nhà nước thu hồi đất. Công ty T3 có quyền yêu cầu Công ty D1 bồi thường thiệt hại nếu có yêu cầu như cấp sơ thẩm đã giành quyền cho các đương sự theo mục 3 phần Quyết định. Việc bị đơn yêu cầu hỗ trợ 03 tỷ đồng chi phí để di dời nhưng không được Công ty D1 chấp nhận thì Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể ghi nhận. Do đó kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Đại diện Bị đơn có cung cấp các bản photo chứng minh bị đơn đã đầu tư vào đất như:

- Bản vẽ mặt bằng móng duyệt theo giấy phép xây dựng số 207/GPXD ngày 11/12/2009 của Sở Xây dựng Thành phố H.

- Bản vẽ mặt bằng nhà kho duyệt theo giấy phép xây dựng số 207/GPXD ngày 11/12/2009 của Sở Xây dựng Thành phố H.

- Bản vẽ mặt bằng đứng trục duyệt theo giấy phép xây dựng số 207/GPXD ngày 11/12/2009 của Sở Xây dựng Thành phố H

- Bản vẽ mặt bằng hiện trạng duyệt theo giấy phép xây dựng 207/GPXD ngày 11/12/2009 của Sở Xây dựng Thành phố H.

Các tài liệu đại diện bị đơn nộp không được xem là chứng cứ theo quy định Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự, đại diện Công ty D1 không công nhận các tài liệu này nên không có cơ sở phúc thẩm xem xét.

[3] Các phần còn lại của bản án không bị kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xét.

[4] Về nghĩa vụ chậm thi hành án:

Mục 1 phần Quyết định có ghi "Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015" là chưa chính xác do đây là vụ án kinh doanh thương mại nên áp dụng Luật thương mại không áp dụng Bộ luật dân sự như cấp sơ thẩm đã ghi, vì vậy cần điều chỉnh lại cho phù hợp với quy định tại Điều 306 Luật thương mại và theo quy định Điều 11 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao: "Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 306 Luật thương mại".

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về án phí:

Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm căn cứ theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

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

QUYẾT ĐỊNH:

- Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH T3.

- Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 151ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần D1.

1.1 Tuyên bố Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 16-LT/HĐ/DSG-NS ngày 01/4/2016 được giao kết giữa Công ty TNHH Một thành viên D2 và Công ty TNHH T3 vô hiệu.

1.2 Buộc Công ty TNHH T3 trả lại cho Công ty Cổ phần D1 mặt bằng diện tích 5.263,7m^2 đất thuộc một phần Khu đất số 40 đường L, phường T, quận T, Thành phố H (vị trí ranh giới khu đất xác định theo bản vẽ hiện trạng ngày 10/7/2020 của Công ty TNHH Đ).

1.3 Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH T3 về việc: Công ty TNHH T3 có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng tạm 3.770m^2 đã xây dựng trên phần đất 5.263,7m^2 thuộc một phần khu đất số D đường L, phường T, quận T, Thành phố H (hiện trạng theo Bản vẽ hiện trạng ngày 10/7/2020 của Công ty TNHH Đ).

1.4 Buộc Công ty TNHH T3 phải hoàn trả cho Công ty Cổ phần D1 trị giá thành tiền của thời gian sử dụng mặt bằng từ tháng 9/2016 đến hết tháng 9/2023 với số tiền là 10.540.000.000 đồng (Mười tỷ năm trăm bốn mươi triệu đồng).

Từ ngày 01/10/2023 cho đến khi bàn giao lại cho Công ty Cổ phần D1 mặt bằng, Công ty TNHH T3 còn phải hoàn trả trị giá thành tiền của thời gian sử dụng mặt bằng là 124.000.000 đồng/tháng (Một trăm hai mươi bốn triệu đồng trên một tháng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 306 Luật thương mại.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty D2 về việc tranh chấp Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 16-LT/HĐ/DSG-NS ngày 01/4/2016 đối với Công ty TNHH T3.

3. Các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại do hậu quả Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 16-LT/HĐ/DSG-NS ngày 01/4/2016 được giao kết giữa Công ty TNHH D2 và Công ty TNHH T3 vô hiệu bằng vụ án khác.

4. Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH D2 chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng. Công ty TNHH D2 đã nộp đủ chi phí tố tụng.

5. Về án phí:

Công ty TNHH T3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về kinh doanh thương mại là 118.540.000 đồng (Một trăm mười tám triệu năm trăm bốn mươi ngàn đồng).

Trả lại Công ty TNHH D2 56.267.212 đồng (Năm mươi sáu triệu hai trăm sáu mươi bảy ngàn hai trăm mười hai đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012675 ngày 30/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

Trả lại Công ty Cổ phần D1 62.080.000 đồng (Sáu mươi hai triệu không trăm tám mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006411 ngày 26/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

- Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Công ty T3 phải chịu án phí phúc thẩm 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng

(Hai triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0006900 ngày 17/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty T3 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự đã sửa đổi bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THA DS TPHCM;
- Chi cục THA DS quận Tân Phú;
- TAND quận Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Thị Bích Thảo