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: 75/2024/KDTM-PT
Ngày: 11/4/2024
V/v tranh chấp về hợp đồng hợp tác kinh doanh

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 Lê Thị Quỳnh Anh

Các Thẩm phán: Bà Mai Thị Thanh Tú

Bà Vũ Thị Hường

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thúy Ngân - 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 Kim Sen - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11/4/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, số 131 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thương mại thụ lý số 21/KDTM-PT ngày 10/01/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh".

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 32/2023/KDTM-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 535/2024/QĐPT-KDTM ngày 30 tháng 01 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2266/2024/QĐ-HPT ngày 26/02/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Trang trí Nội thất AT;

Địa chỉ: 166/184B đường Đoàn Văn Bơ, Phường 14, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Anh S, sinh năm 1970; địa chỉ: B159/50 đường Xóm Chiếu, Phường 16, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh; chức vụ: Giám đốc. (có mặt)

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ G;

Địa chỉ: 93/5 Đường số 15, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Nhật L, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Quang H, sinh năm 1978; địa chỉ: 35/1 đường Vũ Huy Tấn, Phường 3, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 08/4/2022) (có mặt)

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

- Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1954; địa chỉ: ấp L, Phường B, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. (có đơn xin vắng mặt)

- Bà Trần Thị Tỷ Ph, sinh năm 1959; địa chỉ: 29C đường Hùng Vương, Khóm M, Phường B, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. (có đơn xin vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Trang trí Nội thất AT và bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ G kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 32/2023/KDTM-ST ngày 15/9/2023.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Trong đơn khởi kiện ngày 24/12/2020, bản tự khai, biên bản hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Trang trí Nội thất AT (sau đây viết tắt là Công ty AT) do ông Phạm Anh Sơn là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Ngày 01/7/2019 Công ty AT đã ký "Hợp đồng Hợp tác Khai thác Mặt bằng" (sau đây gọi tắt là Hợp đồng) với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ G (sau đây gọi lắt là Công ty G) nhằm cùng hợp tác để thực hiện việc đầu tư, khai thác, kinh doanh, hưởng lợi đối với thửa đất số 30 và thửa 526, tờ bản đồ số 27 có địa chỉ tại đường Nguyễn Hữu Thọ, Ấp 4, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 535810 số vào sổ cấp GCN: CS07052 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/1/2016 cho ông Nguyễn Minh Đức và bà Trần Thị Tỷ Phượng).

Theo hợp đồng có nội dung hợp tác khai thác mặt bằng thực chất là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất như sau: diện tích thuê: 2.000m^2; Thời hạn thuê: 03 năm kể từ ngày ngày 01/8/2019 đến hết ngày 30/6/2022; giá thuê: 12 tháng đầu là: 16.000.000 đồng/l tháng; 12 tháng sau là: 20.000.000 đồng/l tháng; giá thuê sẽ được điều chỉnh tăng vào mỗi năm và không được vượt quá 10%. Công ty AT đã đặt cọc 40.000.000 đồng cho Công ty G để đảm bảo quá trình thực hiện hợp đồng. Công ty G cam kết và đảm bảo tính hợp pháp về quyền sử dụng đất với thửa đất thuê. Sau khi ký hợp đồng, Công ty AT đã tiến hành dọn dẹp mặt bằng, san lấp, đầu tư xây dựng để kinh doanh với diện tích 1.200m^2; trong đó xây dựng nhà tiền chế tạm có kết cấu nhà vách tôn mái tôn khung sắt là 600m^2. Hiện công trình xây dựng này đã bị cơ quan nhà nước buộc tháo gỡ một phần, thực tế chỉ còn nhà tiền chế tạm (có kết cấu khung sắt, vách tôn, mái tôn, nền xi măng) có diện tích khoảng 200m^2, ngoài ra không còn tài sản nào khác. Giá trị đầu tư toàn bộ công trình khoảng 402.264.930 (Bốn trăm lẻ hai triệu, hai

trăm sáu mươi bốn nghìn, chín trăm ba mươi) đồng, do bên Công ty AT tự làm không thuê đơn vị tổ chức nào.

Công ty AT trả tiền thuê mặt bằng và tiền điện nước cho Công ty G tính từ ngày nhận bàn giao mặt bằng như đã thỏa thuận cho đến hết tháng 10/2020 tương ứng số tiền đã trả là 252.143.800 đồng. Sau đó, do ảnh hưởng bởi dịch Covid 19 và tình hình dịch bệnh Covid 19 vẫn diễn biến phức tạp khiến Công ty AT gặp khó khăn trong việc kinh doanh, khai thác mặt bằng thuê nên đã gửi văn bản đến Công ty G đề nghị hỗ trợ giữ giá thuê là 16.000.000VNĐ/tháng cho đến hết ngày 31/12/2020 nhưng không nhận được phản hồi.

Dịch bệnh Covid kéo dài khiến Công ty AT không thể khai thác hiệu quả mặt bằng, khó khăn trong việc thu hồi các khoản nợ dẫn đến việc không có kinh phí để trả cho Công ty G tiền thuê đất của tháng 11 và tháng 12/2020. Ngày 11/12/2020 Công ty G đã gửi Thông báo số: 01/TB -VPHC về việc ngưng hợp tác khai thác mặt bằng, yêu cầu chấm dứt hợp đồng đến hết tháng 12/2020 và ngừng cung cấp điện và nước kể từ ngày 14/12/2020 với các lý do sau:

"*1. Chậm trễ trong việc thanh toán Chi phí hợp tác khai thác mặt bằng, cụ thể tháng 11: Chậm toán 22.758.800 đồng bao gồm tiền thuê và tiền điện nước. Tháng 12: Chậm thanh toán 25.640.400 đồng bao gồm tiền thuê và tiền điện nước.*

2. Vi phạm Điều 1. Mục 1.2 Mục đích sử dụng: Cho đơn vị khác thuê làm nhà ở công nhân số lượng lớn.

3. Xây dựng nhà xương nơi ở dưới làn điện cao thế và nằm trong hành lang an toàn lưới điện.".

Do Công ty G đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thông báo 01/TB – VPHC ngày 11/12/2020 là trái pháp luật, vi phạm các quy định tại hợp đồng, gây ảnh hưởng hết sức nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty AT nên Công ty AT yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên hủy "Hợp đồng Hợp tác Khai thác Mặt bằng" ký kết ngày 01/7/2019 giữa Công ty G và Công ty AT.

- Yêu cầu Công ty G bồi thường thiệt hại cho Công ty AT số tiền là 1.149.264.930, cụ thể như sau:

+ Khoản tiền đặt cọc 40.000.000 đồng và khoản tiền phạt cọc là 40.000.000 đồng theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng đã ký kết.

+ Khoản tiền chi phí đầu tư, xây dựng và cải tạo mặt bằng là 402.264.930 đồng trên diện tích mặt bằng mà các bên thỏa thuận tại "Hợp đồng Hợp tác Khai thác Mặt bằng" ngày 01/7/2019.

+ Khoản tiền phạt cọc với khách hàng của Công ty AT là 116.000.000 đồng do Công ty AT bị phạt cọc theo hợp đồng cho khách hàng khác thuê lại.

+ Khoản tiền do Công ty AT bị mất thu nhập tính từ tháng 12/2020 đến 30/6/2022 là: 19 tháng x 29.000.000 đồng = 551.000.000 đồng.

Công ty AT đồng ý giao trả mặt bằng thuê với diện đất thuê 2.000 m^2 và tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất thuê cụ thể là công trình xây dựng 200m^2 nhà tiền chế tạm có kết cấu nhà vách tôn mái tôn khung sắt nền xi măng tại thửa đất số 30 và thửa 526, tờ bản đồ số 27 có địa chỉ tại đường Nguyễn Hữu Thọ ấp 4, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, Công ty G yêu cầu thanh toán 424.982.800 đồng tiền thuê mặt bằng tháng 11 năm 2020 cho đến tháng 6 năm 2022 và tiền nợ cũ của năm 2019 thì Công ty An Thịnh Sài Sòn có ý kiến như sau: Công ty AT chỉ đồng ý trả khoản nợ cũ của năm 2019 là 30.013.800 đồng và khoản tiền điện, nước, tiền thuê đất của tháng 11/2020 là 22.758.800 đồng; không đồng ý trả đối với số tiền thuê đất các tháng còn lại. Như vậy, Công ty AT chỉ đồng ý trả cho Công ty G số tiền là 52.772.600 đồng.

2. Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty G do ông Lê Quang Hòa trình bày :

Ngày 01/7/2019, Công ty G và Công ty AT ký kết với nhau Hợp đồng hợp tác khai thác mặt bằng đúng như phía nguyên đơn trình bày. Hợp đồng này thực chất là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, theo thỏa thuận giữa các bên được ghi nhận trong nội dung hợp đồng thì: Công ty G cho Công ty AT thuê diện tích đất 2.000 m^2 thửa đất số 30 và thửa 526, tờ bản đồ số 27 có địa chỉ tại đường Nguyễn Hữu Thọ, Ấp 4, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 535810 số vào sổ cấp GCN: CS07052 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/01/2016 cho ông Nguyễn Minh Đức và bà Trần Thị Tỷ Phượng và theo Hợp đồng cho thuê kho ngày 20/9/2016 giữa ông Nguyễn Minh Đ và bà Trần Thị Tỷ Ph với Công ty G). Công ty AT đã đặt cọc cho Công ty G số tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) số tiền này hai bên sẽ hoàn trả cho nhau khi thanh lý hợp đồng. Công ty G đã bàn giao mặt bằng trống, không có tài sản gắn liền trên đất hay bất cứ công trình nào khác cho Công ty AT.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty AT đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng do không thanh toán tiền điện, nước và tiền thuê đất của tháng 11/2020. Tính đến ngày 08/12/2020 là quá thời hạn thanh toán 03 ngày nên Công ty G đã gửi văn bản nhắc thanh toán tiền điện, nước, tiền thuê đất của tháng 11/2020 và khoản nợ cũ năm 2019 nhưng Công ty AT vẫn không thanh toán. Đến ngày 11/12/2020, Công ty G tiếp tục gửi Thông báo số 01/TB – VPHC với nội dung ngừng khai thác mặt bằng, chấm dứt hợp đồng đến hết tháng 12/2020, đồng thời ngừng cung cấp điện và nước kể từ ngày 14/12/2020. Tuy nhiên, đến nay phía Công ty AT vẫn không thanh toán các khoản nợ trên, không giao trả mặt bằng cũng như không có ý kiến phản hồi đối với thông báo của Công ty G.

Do vậy, bị đơn không đồng ý đối với các yêu cầu của nguyên đơn về việc bồi thường các khoản: phạt cọc; chi phí cải tạo, san lấp mặt bằng; tiền bồi

thường cho khách hàng của Công ty AT và khoản thu nhập bị mất của Công ty AT. Bị đơn chỉ đồng ý trả lại tiền cọc là 40.000.000 đồng do các bên chấm dứt hợp đồng.

Ngoài ra, bị đơn có đơn phản tố ngày 27/6/2022 và đơn rút một phần yêu cầu phản tố ngày 16/8/2023 với nội dung như sau:

Yêu cầu chấm dứt hợp đồng Hợp đồng Hợp tác Khai thác Mặt bằng ngày 01/7/2019. Buộc Công ty AT giao trả mặt bằng thuê với diện đất thuê 2.000m^2 và tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất thuê cụ thể là công trình xây dựng 200m^2 nhà tiền chế tạm có kết cấu nhà vách tôn mái tôn khung sắt nền xi măng tại thửa đất số 30 và thửa 526, tờ bản đồ số 27 có địa chỉ tại đường Nguyễn Hữu Thọ, Ấp 4, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty G ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Yêu cầu Công ty AT có nghĩa vụ trả cho Công ty G các khoản tiền theo bảng kê do Công ty G lập ngày 16/8/2023 chi tiết công nợ như sau: tiền nợ cũ của năm 2019 là 30.013.800 đồng; tiền điện, nước của tháng 11/2020 và tiền thuê đất từ tháng 11/2020 đến tháng 6/2022; tổng cộng các khoản là 424.982.800 đồng.

Công ty G rút một phần yêu cầu phản tố đối với phần yêu cầu trả tiền điện nước từ tháng 12/2020 cho đến ngày chấm dứt hợp đồng là tháng 6/2022.

3. Tại đơn trình bày ý kiến ngày 18/6/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Tỷ Phượng và ông Nguyễn Minh Đức có ý kiến như sau:

Ông Đức và bà Phượng là chủ sở hữu và chủ sử dụng đối với 02 thửa đất số 30 và 526, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 535810, số vào sổ cấp GCN: CS 07051 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/01/2016). Năm 2016, ông Đức có ký hợp đồng cho Công ty G thuê 02 thửa đất nêu trên, trong quá trình thuê thì Công ty G cho Công ty AT thuê lại. Bà Phượng có biết và đồng ý việc ông Đức ký hợp đồng cho Công ty G thuê đất; vợ chồng ông Đức, bà Phượng có biết và đồng ý cho Công ty G cho Công ty AT thuê lại một phần diện tích đất trên.

Việc Công ty AT và Công ty G có tranh chấp về "Hợp đồng Hợp tác khai thác mặt bằng" liên quan đến phần đất trên thì ông Đức và bà Phượng không có ý kiến gì và không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Đồng thời ông Đức và bà Phượng cũng có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

3. Tại bản án sơ thẩm đã tuyên:

3.1. Tuyên bố "Hợp đồng Hợp tác Khai thác Mặt bằng" ngày 01/7/2019 với diện đất thuê 2.000 m^2 tại thửa đất số 30 và thửa 526, tờ bản đồ số 27 có địa chỉ tại đường Nguyễn Hữu Thọ, Ấp 4, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty TNHH Xây dựng Trang trí Nội thất AT với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ G là hợp đồng có hiệu lực.

Ghi nhận Công ty TNHH Xây dựng Trang trí Nội thất AT với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ G chấm dứt hủy Hợp đồng Hợp tác Khai thác Mặt bằng ngày 01/7/2019.

Ghi nhận nguyên đơn Công ty TNHH Xây dựng Trang trí Nội thất AT giao trả mặt bằng thuê với diện đất thuê 2.000 m^2 và tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất thuê cụ thể là công trình xây dựng 200m^2 nhà tiền chế tạm có kết cấu nhà vách tôn mái tôn khung sắt nền xi măng tại thửa đất số 30 và thửa 526, tờ bản đồ số 27 có địa chỉ tại đường Nguyễn Hữu Thọ ấp 4, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty TNHH thương mại dịch vụ G ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

3.2. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn trong đó ghi nhận bị đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ G trả lại cho Công ty TNHH Xây dựng Trang trí Nội thất AT trả ngay một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật số tiền đặt cọc 40.000.000 đồng theo Hợp đồng Hợp tác Khai thác Mặt bằng ngày 01/7/2019. Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Bác một phần yêu cầu Công ty TNHH Xây dựng Trang trí Nội thất AT yêu cầu Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ G trả phần tiền 1.109.264.930 đồng (1.149.264.930 đồng – 40.000.000 đồng) tiền bồi thường thiệt hại theo đơn khởi kiện cụ thể Khoản tiền phạt cọc 40.000.000 đồng theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh Khai thác Mặt bằng giữa hai bên ký; Khoản tiền chi phí đầu tư xây dựng cải tạo là 402.264.930 đồng trên mặt bằng theo Hợp đồng Hợp tác Khai thác Mặt bằng ngày 01/7/2019; Khoản tiền phạt cọc với khách hàng: 116.000.000 đồng do Công ty AT đã ký khách hàng khác cho thuê lại; Khoản tiền do Công ty AT mất thu nhập số tiền 551.000.000 đồng do đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái pháp luật (thu nhập mỗi tháng Công ty là 29.0000.000 đồng nhân với 19 tháng tính từ tháng 12/2020 đến ngày 30/6/2022 tương ứng số tiền 551.000.000 đồng).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn Công ty TNHH Xây dựng Trang trí Nội thất AT có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ G trả ngay một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật số tiền 62.013.800 đồng là tiền thuê mặt bằng còn nợ tính từ tháng 11 năm 2020 cho đến tháng 12 năm 2020 cùng với tiền nợ cũ 30.013.800 đồng. Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Bác một phần yêu cầu Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ G yêu cầu Công ty TNHH Xây dựng Trang trí Nội thất AT trả phần tiền thuê mặt bằng còn nợ 321.986.200 đồng (384.000.000 đồng - 62.013.800 đồng) tính từ tháng 01 năm 2021 cho đến tháng 6 năm 2023.

5. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ G về yêu cầu Công ty TNHH Xây dựng Trang trí Nội thất AT thanh toán phần tiền điện nước phát sinh từ tháng 11 năm 2020 đến nay.

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi suất chậm thanh toán, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/9/2023, Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn Công ty AT kháng cáo một phần bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 27/9/2023, Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè nhận được đơn kháng cáo của bị đơn Công ty G kháng cáo một phần bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướnf không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn và bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn không đồng ý với lý do kháng cáo của phía bị đơn và bị đơn cũng không đồng ý với lý do kháng cáo của phía nguyên đơn.

Ngoài ra, phía bị đơn xác định lại yêu cầu Tòa án giải quyết buộc nguyên đơn trả số tiền thuê đất từ tháng 01/2021 đến tháng 6/2022 là 18 tháng x 20.000.000 đồng = 360.000.000 đồng chứ không phải 321.986.200 đồng (tính từ tháng 01/2021 đến tháng 6/2023) như bản án sơ thẩm đã tuyên tại mục 3 của phần quyết định.

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

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy bản án sơ thẩm số 32/2023/KDTM-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Bản án sơ thẩm số 32/2023/KDTM-ST của Toà án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh được tuyên vào ngày 15/9/2023. Ngày 15/9/2023, Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn với yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Ngày 27/9/2023, Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn kháng cáo của bị đơn với yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn là trong thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận về thời hạn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn Công ty AT: yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật đối các khoản tiền sau: tiền phạt cọc; tiền chi phí đầu tư xây dựng, cải tạo mặt bằng; tiền phạt cọc với khách hàng; tiền thu nhập bị mất do bị chấm dứt hợp đồng trái pháp luật.

[2.1.1] Căn cứ vào "Hợp đồng hợp tác khai thác mặt bằng" ký kết ngày 01/7/2019, giữa Công ty G (bên cho thuê đất) và Công ty AT (bên khai thác); căn cứ vào sự thừa nhận của các bên tại phiên tòa có cơ sở để xác định hai bên có giao kết hợp đồng hợp tác khai thác mặt bằng nhưng thực chất là cho thuê đất và Công ty G đã nhận của Công ty AT số tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng. Giao dịch giữa Công ty G và Công ty AT được xác định là hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.

[2.1.2] Xét về hiệu lực của hợp đồng:

Về hình thức, hợp đồng đã được lập thành văn bản phù hợp với quy định tại Điều 502 của bộ luật Dân sự 2015.

Về nội dung, Công ty G cho Công ty AT thuê lại một phần diện tích đất mà Công ty G đã thuê của ông Nguyễn Minh Đ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 535810, số vào sổ cấp GCN 07052 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/01/2016 cho ông Nguyễn Minh Đ và bà Trần Thị Tỷ Ph thì toàn bộ diện tích đất được cấp là đất nông nghiệp trồng cây lâu năm. Việc ông Đức ký hợp đồng cho thuê kho với Công ty G; Công ty G ký kết hợp đồng hợp tác khai thác mặt bằng với Công ty AT để làm nơi giao dịch, văn phòng, garage, bãi xe nhưng không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 57 của Luật Đất Đai 2013 là sử dụng sai mục đích sử dụng đất. Công ty G thừa nhận biết diện tích đất cho Công ty AT thuê lại là đất trồng cây lâu năm và khẳng định đã cung cấp thông tin về chủ sử dụng và mục đích sử dụng đất cho Công ty AT. Công ty AT không tìm hiểu nhưng vẫn giao kết hợp đồng với Công ty G để sử dụng diện tích đất trên làm kho, garage, bãi xe. Do đó, giao dịch giữa các bên có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của luật nên vô hiệu về nội dung.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty G: yêu cầu Công ty AT có nghĩa vụ trả tiền thuê đất từ tháng 01/2021 đến tháng 06/2022.

[2.2.1] Theo Điều 2 của hợp đồng có nội dung: *Bên B có trách nhiệm thanh toán đầy đủ và đúng hạn tiền sử dụng mặt bằng theo kỳ 01 tháng/lần số tiền 20.000.000 vnđ/tháng (Hai mươi triệu đồng chẵn) cho bên A bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày bên A bàn giao mặt bằng đất thuê cho bên B.*

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, các bên xác nhận Công ty G đã bàn giao mặt bằng đất thuê cho Công ty AT từ ngày 01/8/2019 và từ ngày 11/12/2021 (tức ngày Công ty G ra Thông báo chấm dứt hợp đồng hợp tác) cho đến nay Công ty AT chưa bàn giao trả lại mặt bằng trên cho Công ty G; đồng thời Công ty AT cũng xác nhận từ tháng 11/2020 đến tháng 06/2022 chưa thanh toán tiền

thuê đất và chỉ đồng ý trả cho Công ty G tiền thuê đất tháng 11 và tháng 12/2020. Như vậy, có cơ sở để xác định Công ty AT có vi phạm về thời hạn trả tiền thuê đất đúng như Công ty G trình bày. Tuy nhiên, do giao dịch giữa các bên được xác định là vô hiệu về nội dung như đã phân tích tại mục [2.1.2] nên yêu cầu trả tiền thuê đất của Công ty G sẽ được xem xét về lỗi và giải quyết về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015.

[2.2.2] Tại phiên tòa, bị đơn Công ty G có ý kiến yêu cầu tòa án xem xét giải quyết hậu quả pháp lý trong trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng hợp tác khai thác mặt bằng giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm, các đương sự chưa được giải thích và xem xét yêu cầu giải quyết về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu do đó cần hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè để xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm nhằm đảm bảo hai cấp xét xử đối với yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

[2.3] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, tuyên hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 32/2023/KDTM-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè. Do phát sinh yêu cầu mới tại phiên tòa phúc thẩm của bị đơn về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu nên cấp sơ thẩm không có lỗi.

Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn không phải chịu do bản án sơ thẩm bị hủy.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 32/2023/KDTM-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Trang trí Nội thất AT và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ G không phải chịu.

Trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Trang trí Nội thất AT, số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) theo các Biên

lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0007374 ngày 27/9/2023 và số AA/2023/0007636 ngày 07/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ G số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0007376 ngày 27/9/2023, số AA/2023/0007545 ngày 24/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Tp. Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS huyện Nhà Bè;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án. (14)

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

Lê Thị Quỳnh Anh