

**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: **207/2018/KDTM-PT**
Ngày: 06-02-2018
V/v tranh chấp hợp đồng 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 Bùi Ngọc Anh**
Các Thẩm phán: **Bà Nguyễn Thị Trinh**
Ông Ngô Văn Dũng

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa: **Ông Huỳnh Thanh Hải - Kiểm sát viên.**

- Thư ký phiên tòa: **Bà Hồ Thị Kim Oanh**

Trong các ngày 01 và ngày 06 tháng 02 năm 2018, tại Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 152/2017/TLPT-KDTM ngày 15 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 1254/2017/KDTM-ST ngày 26-9-2017 của Toà án nhân dân Quận 3 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3284/2017/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 467/2018/QĐ-PT ngày 15-01-2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Q.
Địa chỉ: 01 đường C, Phường C1, Quận C2, TP.Hồ Chí Minh
Đại diện: Ông Trần Kim H, sinh năm 1983
Văn bản ủy quyền ngày 31-01-2018
(Ông Ho có mặt ngày 01-2-2018, vắng mặt ngày 06-02-2018)

Bị đơn: Công ty TNHH đầu tư xây dựng & kinh doanh địa ốc TĐL
Địa chỉ: Số 4G đường L, Phường L1, Quận L2, TP.Hồ Chí Minh
Đại diện: Bà Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1976
(Văn bản ủy quyền ngày 02-11-2017. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

I) Tóm tắt nội dung vụ án:

1- *Nguyên đơn trình bày:* Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Q (gọi tắt là Công ty Q) là chủ sở hữu, quản lý, sử dụng hợp pháp đối với tài sản là toàn bộ

bất động sản tại số 86 đường K, Phường K1, Quận K2, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Quyết định số 3613/QĐ-UBND ngày 30-7-2009 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Trước đây, bằng Hợp đồng hợp tác số 09/2010/HĐMB-QTQT ngày 12-3-2010, Công ty Q ký với Công ty TNHH đầu tư xây dựng & kinh doanh địa ốc TĐL (gọi tắt là Công ty TĐL) để khai thác mặt bằng với diện tích 2.000 m² đất trống, làm bãi giữ xe dịch vụ tại số 86 đường K, Phường K1, Quận K2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thời hạn hợp tác kinh doanh là 12 tháng (kể từ ngày 12-3-2010 đến hết ngày 11-3-2011). Trong thời gian cho hợp tác, nếu bên A (Công ty Q) có nhu cầu chấm dứt hợp đồng, để đưa mặt bằng vào triển khai thi công theo dự án thì sẽ thông báo bằng văn bản cho bên B (Công ty TĐL) trước 60 ngày.

Quá trình thực hiện hợp đồng, hai bên đã thống nhất gia hạn bằng Phụ lục Hợp đồng số 22/2015/PLHĐ-MB-QTQT ngày 12-9-2015; Phụ lục Hợp đồng số 34/2016/PLHĐ-MB-QTQT ngày 01-11-2016, theo đó ngày 26-12-2016 là ngày chấm dứt Hợp đồng.

Từ ngày 27-12-2016 đến nay, Công ty Q đã liên tục đề nghị Công ty TĐL, bằng các công văn số 01/QTQT ngày 07-01-2017 và công văn số 04/QTQT ngày 03-02-2017 về việc thanh toán các khoản công nợ và bàn giao mặt bằng, thanh lý hợp đồng, thời gian chậm nhất là vào lúc 11 giờ 00 phút ngày 06-02-2017.

Tuy nhiên, đến thời điểm 11 giờ 00 phút ngày 06-02-2017 Công ty TĐL vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ di dời và bàn giao lại mặt bằng cho Công ty Q. Việc từ chối giao mặt bằng đã được Cơ quan Thừa phát lại lập vi bằng ghi nhận vào lúc 11 giờ 30 phút ngày 06-02-2017. Đến ngày 29-3-2017, Công ty Q nhận được công văn của Công ty TĐL đề nghị xin gia hạn thời gian giao mặt bằng ngày 22-9-2017, và thanh toán các khoản công nợ vào ngày 20-4-2017.

Tại văn bản số 09/QTQT ngày 04-4-2017, Công ty Q tiếp tục yêu cầu Công ty TĐL trả lại mặt bằng và đề nghị Công ty TĐL hợp tác thực hiện thanh toán công nợ, di dời tất cả tài sản của Công ty TĐL, tất cả các loại xe hiện có và bàn giao toàn bộ mặt bằng chậm nhất là 17 giờ ngày thứ Sáu, 07-4-2017. Tuy nhiên, Công ty TĐL vẫn không giao mặt bằng.

Công ty Q đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty TNHH đầu tư xây dựng & kinh doanh địa ốc TĐL trả lại mặt bằng số 86 đường K, Phường K1, Quận K2, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Q.

- Buộc Công ty TNHH đầu tư xây dựng & kinh doanh địa ốc TĐL thanh toán các khoản nợ cho Công ty Q theo biên bản đối chiếu công nợ ngày 10-01-2017, số tiền là: 498.352.200 đồng.

2- Bị đơn trình bày:

Ngày 12-3-2010, Công ty TNHH đầu tư xây dựng & kinh doanh địa ốc TĐL và Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Q, ký hợp đồng thuê mặt bằng số 09/2010/HĐMB-QTQT với nội dung: Công ty Q đồng ý cho Công ty TĐL thuê mặt bằng có diện tích 2.600m², tọa lạc tại số 86 đường K, Phường K1, Quận K2, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày 12-3-2010.

Tiếp theo đó, hai bên tiếp tục ký kết rất nhiều các Phụ lục hợp đồng gia hạn hợp đồng thuê mặt bằng, bao gồm các phụ lục 05/5011/PLHĐ-MB-QTQT ngày 12-9-2012, Phụ lục 26/2011/PLHĐ-MB-QTQT ngày 12-9-2011, Phụ lục 22/2012/PLHĐ-MB-QTQT ngày 12-9-2012. Tại phụ lục số 34/2016/PLHĐ-MB-QTQT, hai bên thống nhất điều chỉnh thành Hợp đồng hợp tác khai thác mặt bằng, theo đó, gia hạn thời gian hợp tác từ ngày 12-9-2016 đến ngày 26-12-2016, mỗi tháng Công ty Q được nhận tiền lợi nhuận do Công ty TĐL thanh toán.

Mặc dù đã hết thời hạn hợp tác, nhưng trên thực tế hai bên vẫn tiến hành các công việc như đã thỏa thuận trong hợp đồng số 09/2010/HĐMB-QTQT. Theo đó, việc kinh doanh của Công ty TĐL vẫn diễn ra bình thường, phía công ty Q không có ý kiến gì.

Cho đến ngày 03-02-2017, Công ty Q bất ngờ ban hành văn bản số 04/QTQT có nội dung yêu cầu Công ty TĐL thanh lý hợp đồng, bàn giao mặt bằng chậm nhất vào lúc 11 giờ 00 ngày 06-02-2017. Ngày 04-4-2017, Công ty TĐL đã gửi văn bản xin gia hạn thời gian thanh lý hợp đồng. Ngày 04-4-2017 Công ty Q ban hành văn bản số 09/QTQR trong đó chỉ chấp thuận gia hạn thời gian bàn giao mặt bằng đến 07-4-2017.

Để triển khai hợp đồng hợp tác, khai thác mặt bằng hiệu quả có doanh thu, lợi nhuận chuyển cho Công ty Q theo hợp đồng, và cho rằng Hợp đồng hợp tác tiếp tục được Công ty Q chấp thuận gia hạn, bởi đã qua hết ngày hết hạn hợp đồng. Công ty TĐL không nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng, nên Công ty TĐL đã tiếp tục ký thêm nhiều hợp đồng và Phụ lục gia hạn hợp đồng giữ xe dài hạn cho các khách hàng và hợp đồng hợp tác với các đối tác khác để cùng triển khai, khai thác mặt bằng. Việc Công ty Q bất ngờ đề nghị thanh lý hợp đồng đã gây rất khó khăn cho Công ty TĐL, bởi không thể thanh lý ngay các hợp đồng với đối tác. Vì vậy Công ty TĐL đã nhiều lần liên hệ, làm việc, và gửi văn bản tới Công ty Q xin xem xét gia hạn hợp đồng để giải quyết thanh lý hợp đồng, nhưng không đạt kết quả.

Công ty TĐL luôn đặt tinh thần cùng thỏa thuận, hòa giải của hai bên, do đó việc Công ty Q yêu cầu tòa án giải quyết tranh chấp là đã làm ảnh hưởng rất lớn đến mối quan hệ này. Công ty TĐL mong muốn tiếp tục được giải quyết tranh chấp bằng con đường thỏa thuận, hòa giải như cam kết trong Hợp đồng và các Phụ lục hợp đồng.

Tuy nhiên, nguyên đơn vẫn quyết tâm khởi kiện mặc dù biết rõ bị đơn, trước đó đã ký hợp đồng thuê xe với đối tác. Nếu bị đơn hủy hợp đồng thì đương nhiên bị đơn sẽ phải bồi thường thiệt hại.

Theo thông tin bị đơn được biết, mặt bằng tại số 86 đường K, Phường K1, Quận K2, Thành phố Hồ Chí Minh vào thời điểm nguyên đơn ký hợp đồng hợp tác với bị đơn chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Số tiền thuê mặt bằng mà nguyên đơn nhận được từ bị đơn là không hợp pháp, do các hợp đồng hai bên ký với nhau là vô hiệu. Đề nghị Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác định hiệu lực của hợp đồng hợp tác giữa hai bên.

II) Quyết định của bản án sơ thẩm:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

- Buộc Công ty TNHH đầu tư xây dựng & kinh doanh địa ốc TĐL phải có trách nhiệm giao trả mặt bằng số 86 đường K, Phường K1, Quận K2, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty CP TMDV Q.

- Buộc Công ty TNHH đầu tư xây dựng & kinh doanh địa ốc TĐL có trách nhiệm thanh toán các khoản nợ cho Công ty Q số tiền là 498.352.200 đồng.

Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 75/2017/QĐ-BPKCTT ngày 27-4-2017 cho đến khi thi hành xong thì hủy bỏ hoặc khi người yêu cầu có đơn yêu cầu hủy bỏ.

Bản án sơ thẩm còn tuyên trách nhiệm thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

III) Kháng cáo:

Đơn kháng cáo ngày 09-10-2017, Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 1245/2017/KDTM-ST ngày 26-9-2017 của Tòa án nhân dân Quận 3.

IV) Tại phiên tòa phúc thẩm:

1 - Bị đơn trình bày nội dung kháng cáo:

- Tòa án nhân dân Quận 3 nhận đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trước khi nhận đơn khởi kiện là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Nội dung giấy ủy quyền không có nội dung ủy quyền làm đơn khởi kiện.

- Bị đơn có yêu cầu phản tố nhưng không được Tòa án nhân dân Quận 3 xem xét.

- Ngày 24-7-2017, bị đơn có đơn xin hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không được thẩm phán xem xét.

- Ngày 31-8-2017, bị đơn có đơn khiếu nại về hành vi của thẩm phán giải quyết nhưng không được hội đồng xem xét.

- Ngày 09-5-2017, cán bộ Tòa án Quận 3 niêm yết ba văn bản cùng lúc là Thông báo thụ lý, giấy triệu tập, Quyết định giải quyết khiếu nại. Trong khi luật qui định ba văn bản này phải niêm yết riêng.

- Sau khi mở phiên họp, Thẩm phán không gửi cho bị đơn thông báo kết quả mở phiên họp là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Ngày 07-7-2017, Bị đơn có ủy quyền tham gia tố tụng nhưng trong hồ sơ thể hiện ngày 18-5-2017 Tòa án niêm yết cho người đại diện theo pháp luật trước khi có giấy ủy quyền, việc làm này vi phạm thủ tục tố tụng, cán bộ tòa án đã hợp thức hóa hồ sơ. Mặt khác đại diện theo ủy quyền ghi rõ địa chỉ liên lạc là tầng 20 Tòa nhà A&B số 76 đường, phường X1, Quận X2 nhưng không được Tòa án Quận 3 niêm yết văn bản tại đây.

- Trước và trong khi ký hợp đồng, nguyên đơn chưa được cấp có thẩm quyền cho phép sử dụng đất. Do vậy hợp đồng hợp tác là vô hiệu.

2- Nguyên đơn trình bày:

Quyết định số 3613/QĐ-UBND ngày 30-7-2009 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tạm giao quyền sử dụng bất động sản tại số 86 đường K, Phường K1, Quận K2, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Q để tiến hành giải phóng mặt bằng, chuẩn bị thực hiện dự án đầu tư xây dựng cao ốc Trung tâm thương mại-văn phòng-khách sạn. Quyết định số 1468/QĐ-UBND ngày 04-4-2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Q thuê để xây dựng cao ốc văn phòng, khách sạn và trung tâm thương mại – dịch vụ mua sắm, vui chơi, giải trí.

Để tránh lãng phí trong thời gian giải phóng mặt bằng, chuẩn bị thực hiện dự án, Công ty Q cho Công ty TĐL thuê kinh doanh giữ xe ô tô và xe hai bánh

Phụ lục Hợp đồng số 34/2016/PLHĐ-MB-QTQT các bên thỏa thuận ngày 26-12-2016 là ngày chấm dứt Hợp đồng nên ngày 07-01-2017, nguyên đơn ban hành văn bản số 01/QTQT yêu cầu Công ty TĐL thanh toán các khoản công nợ và bàn giao mặt bằng, thanh lý hợp đồng. Sau đó, nguyên đơn có thêm nhiều công văn yêu cầu bàn giao mặt bằng nhưng bị đơn không thực hiện.

Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 3.

V) Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử:

Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 như: thụ lý vụ án đúng thẩm quyền và ra thông báo thụ lý phúc thẩm; ra quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm còn trong thời hạn chuẩn bị xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu trong thời hạn qui định.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần; tiến hành xét xử phúc thẩm trong phạm vi thẩm quyền.

Trình tự thủ tục tại phiên tòa tuân thủ đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ theo qui định tại điều của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung kháng cáo:

+ Thủ tục ủy quyền: Để làm rõ nội dung thẩm quyền ký đơn khởi kiện trong Giấy ủy quyền số 03/GUQ-QTQT ngày 11-4-2017, người đại diện pháp luật của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Q đã có văn bản gửi Tòa án xác nhận việc khởi kiện vụ án là ý chí của công ty. Như vậy, ông Danh Q có đủ tư cách tố tụng để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo qui định tại Điều 86 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về thủ tục yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trước khi nhận đơn khởi kiện: Ngày 26-4-2017, Tòa án nhân dân Quận 3 nhận đơn kiện; ngày 21-4-2017, nguyên đơn xin áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Tuy nhiên các đơn gửi Tòa án đều ký ngày 11-4-2017 và trong hồ sơ không thể hiện tòa án nhận theo phương thức gì. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ban hành ngày 27-4-2017 là sau ngày nhận đơn kiện phù hợp qui định tại Khoản 2 Điều 111 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về thủ tục phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải: Tòa án đã co thông báo mở phiên họp và hòa giải hai lần vào các ngày 30-6-2017 và 27-7-2017. Lần đầu bị đơn vắng mặt không lý do, lần thứ hai có đơn xin hoãn phiên họp. Tại phiên tòa bị đơn cho rằng Tòa án không chấp nhận việc xin hoãn phiên họp vì cần thời gian để cung cấp tài liệu, chứng cứ cho nhưng Tòa án là vi phạm Điều 209 Bộ luật tố tụng dân sự là không đúng. Điều 96 Bộ luật tố tụng dân sự qui định việc giao nộp chứng cứ được thực hiện trong suốt quá trình tố tụng. Vì vậy, xem như bị đơn cố tình vắng mặt. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Khoản 2 Điều 208 Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ mà không tiến hành hòa giải là đúng qui định.

+ Về hiệu lực của hợp đồng: tại thời điểm ký hợp đồng hợp tác năm 2010 thì Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 3613/QĐ-UBND ngày 30-7-2009 với nội dung thu hồi và tạm giao đất cho Công ty Q với mục đích tiến hành giải phóng mặt bằng, chuẩn bị thực hiện dự án đầu tư xây dựng cao ốc Trung tâm thương mại-văn phòng-khách sạn chứ không tạm giao đất với mục đích cho thuê làm bãi giữ xe như nội dung hợp đồng hợp tác số 09/2010/HĐMB-QTQT ngày 12-3-2010 kể cả các phụ lục khi đã có quyết định cho thuê đất của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Việc ký hợp đồng và các phụ lục sai về mục đích sử dụng dẫn đến vô hiệu theo Điều 123 và Điều 407 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ Khoản 1 và Khoản 2 Điều 131 Bộ luật tố tụng dân sự qui định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì bị đơn phải trả mặt bằng đang chiếm giữ trái phép cho nguyên đơn là người quản lý sử dụng hợp pháp là có cơ sở chấp nhận. Bị đơn đã khai thác mặt bằng để hưởng lợi nhuận, ngày 07-01-2017 các bên đã thỏa thuận đối chiếu công nợ về việc bị đơn còn phải thanh toán 498.352.200 đồng nhưng đến nay chưa thanh toán là vi phạm nghĩa vụ nên yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở được chấp nhận.

+ Về duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời: Do bị đơn phải trả lại mặt bằng đang chiếm giữ không có căn cứ pháp luật nên nhằm bảo đảm quyền và lợi ích của nguyên đơn việc duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời là cần thiết cho đến khi thi hành xong hoặc có người yêu cầu có đơn yêu cầu hủy bỏ.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu; Giữ nguyên phần còn lại của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; nghe ý kiến tranh luận của các đương sự; nghe ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] - Đơn kháng cáo của Công ty TNHH đầu tư xây dựng & kinh doanh địa ốc TĐL nộp cho Tòa án trong thời hạn qui định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] – Xét nội dung kháng cáo.

2.1) Về nội dung kháng cáo Tòa án nhân dân Quận 3 nhận đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trước khi nhận đơn khởi kiện là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng:

Khoản 2 Điều 111 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 qui định: *Trong trường hợp do tình thế khẩn cấp, cần phải bảo vệ ngay chứng cứ, ngăn chặn hậu quả nghiêm trọng có thể xảy ra thì cơ quan, tổ chức, cá nhân có quyền yêu cầu cơ*

quan thi hành án có thẩm quyền ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời qui định tại Điều 114 của Bộ luật này đồng thời với việc nộp đơn khởi kiện cho Tòa án đó.

Theo hồ sơ vụ án: Đơn xin áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của nguyên đơn đề ngày 11-4-2017 được Tòa án nhận đơn ngày 21-4-2017; Đơn khởi kiện đề ngày 11-4-2017 được Tòa án nhận ngày 26-4-2017. Tòa án nhân dân Quận 3 ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 27-4-2017 là sau khi nhận đơn khởi kiện, phù hợp qui định của pháp luật.

2.2) Về nội dung kháng cáo giấy ủy quyền của nguyên đơn không có nội dung ủy quyền làm đơn khởi kiện:

Phạm vi ủy quyền trong Giấy ủy quyền của nguyên đơn số 03/GUQ/QTQT ngày 11-4-2017 thể hiện bên nhận ủy quyền được nhân danh công ty tham gia tố tụng, tham dự phiên tòa, tham dự hòa giải, làm việc với Tòa án và các cơ quan hữu quan, lập và ký tên vào các biên bản, tài liệu, đơn từ ... nội dung ủy quyền này không thể hiện rõ việc được ký đơn từ có bao gồm được ký Đơn khởi kiện không. Tại văn bản ngày 05-02-2018, đại diện pháp luật của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Q xác nhận nội dung trong Giấy ủy quyền của nguyên đơn số 03/GUQ/QTQT ngày 11-4-2017 bao gồm cả việc ủy quyền cho ông Danh Quý ký Đơn khởi kiện, Đơn xin áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Như vậy, Đơn khởi kiện của nguyên đơn có giá trị pháp lý, được cấp sơ thẩm xem xét giải quyết là phù hợp qui định của pháp luật

2.3) Về nội dung kháng cáo Tòa án không xem xét đơn yêu cầu phản tố:

Khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 qui định: *Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.*

Ngày 18-8-2017, Tòa án đã ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Đơn phản tố của Công ty TNHH đầu tư xây dựng & kinh doanh địa ốc TDL đề ngày 30-8-2017 được Tòa án nhận đơn ngày 31-8-2017 nên yêu cầu phản tố của bị đơn không được Tòa án sơ thẩm xem xét là phù hợp qui định của pháp luật.

2.4) Về nội dung kháng cáo Tòa án không thông báo kết quả phiên họp:

Khoản 3 Điều 210 Bộ luật tố tụng qui định: ... *Trường hợp người được Tòa án triệu tập vắng mặt thì Tòa án thông báo kết quả phiên họp cho họ.*

Quá trình thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành các thủ tục tổng đạt hợp lệ nhưng bị đơn không tham gia tố tụng là từ bỏ quyền được trình bày ý kiến bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Trong hồ sơ vụ án không thể hiện sau khi mở phiên họp, Tòa án thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, theo nội dung trình bày của bị đơn và việc thẩm tra xem xét các chứng cứ của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy,

đại diện bị đơn đã được biết các chứng cứ mà nguyên đơn giao nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm để trình bày ý kiến bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

2.5) Về nội dung kháng cáo việc tổng đạt văn bản của Tòa án cho bị đơn:

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn xác nhận: Công ty TNHH đầu tư xây dựng & kinh doanh địa ốc TĐL có trụ sở đăng ký tại số 4G đường L, Phường L1, Quận L2, Thành phố Hồ Chí Minh, đây cũng là địa chỉ đăng ký thường trú của bà Trần Thị Kim H-đại diện pháp luật của công ty. Sau khi thuê mặt bằng của Công ty Q tại 86 đường K, Phường K1, Quận K2 thì văn phòng công ty chủ yếu hoạt động tại đây. Quá trình thụ lý vụ án, Tòa án đã gửi hoặc niêm yết các văn bản tố tụng tại hai địa chỉ này

Trong đơn kháng cáo bà Trần Thị Kim H xác định: Ngày 07-7-2017, Công ty TĐL ủy quyền cho bà Hoàng A tham gia tố tụng. Như vậy, trước ngày này, Tòa án thực hiện thủ tục tổng đạt, niêm yết đối với bị đơn tại trụ sở theo đăng ký kinh doanh và người đại diện theo pháp luật của bị đơn là phù hợp qui định pháp luật.

2.6) Về nội dung kháng cáo Tòa án không xem xét đơn xin hoãn phiên họp của bị đơn:

Bà Nguyễn Hoàng A, đại diện được ủy quyền của bị đơn xác định kháng cáo đối với Phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 27-7-2017 bà đã có đơn xin hoãn nhưng Tòa án không tổ chức phiên họp tiếp mà sau đó ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Hội đồng xét xử nhận thấy trong hồ sơ vụ án Công ty TĐL đã được Tòa án tiến hành niêm yết thủ tục Phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 27-7-2017 (lần 1).

Đơn xin hoãn phiên họp của người đại diện được ủy quyền là bà Nguyễn Hoàng A với lý do bận công tác đột xuất và cần thu thập chứng cứ về tình trạng pháp lý khu 86 đường K, Phường K1, Quận K2. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn không cung cấp được chứng cứ do mình thu thập được. Như vậy, lý do bị đơn viện dẫn của bị đơn là không chính đáng.

2.7) Về nội dung kháng cáo yêu cầu xem xét tính hợp pháp của hợp đồng thuê mặt bằng:

Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Q được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tạm giao 8.840 m² đất để tiến hành giải phóng mặt bằng, chuẩn bị thực hiện dự án đầu tư xây dựng cao ốc trung tâm thương mại –văn phòng-khách sạn tại Phường 6 Quận 3 theo Quyết định số 3613/QĐ-UBND ngày 30-7-2009 và Công ty Q đã ký Hợp đồng thuê mặt bằng số 09/2010/HĐMB-QTQT ngày 12-3-2010 cho Công ty TNHH đầu tư xây dựng & kinh doanh địa ốc TĐL thuê 2.600 m² đất để kinh doanh giữ xe ô tô và xe hai bánh.

Ngày 4-4-2015, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1468/QĐ-UBND về việc cho Công ty cổ phần thương mại dịch

vụ Q thuê đất để xây dựng cao ốc trung tâm thương mại – văn phòng-khách sạn và trung tâm thương mại – dịch vụ mua sắm, vui chơi, giải trí.

Như vậy, Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Q được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao hay cho thuê đất đều với mục đích xây dựng trung tâm thương mại. Công ty Q cho thuê lại để làm bãi giữ xe là sai về mục đích sử dụng đất thuê của Nhà nước nên giao dịch là vô hiệu.

Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Quá trình sử dụng mặt bằng, hai bên đã lập Biên bản đối chiếu công nợ ngày 10-01-2017, xác nhận số tiền thuê còn nợ đến 11-10-2016 là 498.352.200 đồng nên Công ty TĐL có trách nhiệm phải trả số nợ này cho Công ty Q.

Các bên đã thỏa thuận thời gian sử dụng mặt bằng đến 26-12-2016, bị đơn không giao trả mặt bằng nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả mặt bằng và tiền thuê sử dụng mặt bằng là có cơ sở.

2.8) Xem xét việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Hết thời hạn thuê, mặc dù Công ty Q đã nhiều lần gửi văn bản yêu cầu trả lại mặt bằng nhưng Công ty TĐL không thực hiện. Để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thì việc duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời là cần thiết cho đến khi thi hành án xong hoặc người yêu cầu có đơn yêu cầu hủy bỏ.

Với những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm.

[2] - Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Công ty TNHH đầu tư xây dựng & kinh doanh địa ốc TĐL phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn

Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Q được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp

- Án phí phúc thẩm:

Do sửa bản án sơ thẩm nên Công ty TNHH đầu tư xây dựng & kinh doanh địa ốc TĐL được nhận lại tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015,

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty TNHH đầu tư xây dựng & kinh doanh địa ốc TĐL, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 1254/2017/KDTM-ST ngày 26-9-2017 của Tòa án nhân dân Quận 3, cụ thể như sau:

- Hợp đồng thuê mặt bằng số 09/2010/HĐMB-QTQT ngày 12-3-2010 ký giữa Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Q ký với Công ty TNHH đầu tư xây dựng & kinh doanh địa ốc TĐL vô hiệu.

- Công ty TNHH đầu tư xây dựng & kinh doanh địa ốc TĐL phải phải giao trả mặt bằng số 86 đường K, Phường K1, Quận K2, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Q theo diện tích và hiện trạng được xác định trong Hợp đồng thuê mặt bằng số 09/2010/HĐMB-QTQT ngày 12-3-2010.

- Công ty TNHH đầu tư xây dựng & kinh doanh địa ốc TĐL phải thanh toán cho Công ty Q số tiền sử dụng mặt bằng còn nợ là 498.352.200 đồng (Bốn trăm chín mươi tám triệu ba trăm năm mươi hai ngàn hai trăm đồng).

- Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 75/2017/QĐ-BPKCTT ngày 27-4-2017 của Tòa án nhân dân Quận 3 Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi thi hành án xong thì hủy bỏ hoặc khi người yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời có đơn yêu cầu hủy bỏ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người có quyền thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành thì hàng tháng, còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2) Về án phí:

- *Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:*

Công ty TNHH đầu tư xây dựng và kinh doanh địa ốc TĐL phải chịu án phí sơ thẩm là 23.934.088 đồng.

Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Q được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp là 11.967.044 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AC/2014/0003721 ngày 04-5-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:*

Công ty TNHH đầu tư xây dựng và kinh doanh địa ốc TĐL được nhận lại tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0019565 ngày 25-10-2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3.

Việc thi hành án được thực hiện tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

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 thỏa 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, 7a, 7b 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 sửa đổi bổ sung năm 2014.

Ấn phúc thẩm có hiệu lực thi hành ngay.

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND Quận 3;
- Chi cục THADS Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ (Oanh).

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

Bùi Ngọc Anh