

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: 76/2018/KDTM-PT

Ngày: 11+ 13/6/2018

V/v: Tranh chấp hợp đồng kinh doanh

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ***Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh***

Các thẩm phán: ***Ông Hoàng Minh Thành***

Bà Ngô Tuyết Băng

Thư ký phiên tòa: ***Bà Đoàn Phương Thảo*** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: ***Bà Nguyễn Thị Hoa*** - Kiểm sát viên

Ngày 11+ 13/6/2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 33/KDTM-PT ngày 01/03/2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng liên kết sản xuất kinh doanh” do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2017/KDTM-ST ngày 22/12/2017 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 180/2018/QĐPT-KDTM ngày 08/5/2018 và các Quyết định hoãn phiên tòa số 205/2018/QĐ-PT ngày 23/5/2018; Số 218/2018/QĐ-PT ngày 04/6/2018, giữa:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Sản xuất và Dịch vụ Du lịch C

Trụ sở: Tổ dân phố H, phường L, quận B, thành phố Hà Nội (Nay là: Số 42, đường L, phường L, quận B, thành phố Hà Nội)

Những người đại diện theo pháp luật:

Ông Bùi Đắc B - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty.

Ông Bùi Xuân T - Chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty

Luật sư **Trần Chí T** - Văn phòng Luật sư TĐ, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H1 - Chủ xưởng Sản xuất Gia công Đ

Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường L, quận B, thành phố Hà Nội

Ủy quyền cho ông: **Nguyễn Văn H2** - Sinh 1970

Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường L, quận B, thành phố Hà Nội

Luật sư: **Lê Kiều H, Nguyễn Văn H3** thuộc Công ty Luật hợp danh TL - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội bảo vệ quyền và lợi ích hợp cho ông Nguyễn Văn H1

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thị T - Sinh 1977

Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường L, quận B, thành phố Hà Nội

Ủy quyền cho ông: **Nguyễn Văn H2** - Sinh 1970

Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường L, quận B, thành phố Hà Nội

Anh Nguyễn Mạnh D sinh 1999, chị Nguyễn Thị T sinh 1984, bà Hoàng Thị B sinh 1972, anh Hoàng Phúc H sinh 1997, anh Nguyễn Thế A sinh 1982, chị Lê Thị B1 sinh 1990, chị Lê Thị B2 sinh 1993, ông Nguyễn Văn H2 sinh 1970

Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường L, quận B, thành phố Hà Nội

(Đại diện Nguyên đơn, Bị đơn, ông H2, luật sư Lê Kiều H, luật sư H3 có mặt; Anh D, chị T, bà Hoàng Thị B, anh Hoàng Phúc H, anh Thế A, chị B1, chị B2 vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Công ty Cổ phần Sản xuất và Dịch vụ Du lịch C (Gọi tắt là Công ty C) cùng Xưởng sản xuất gia công Đ (Gọi tắt là Xưởng Đ) do ông Nguyễn Văn H1 làm chủ có ký kết 02 Hợp đồng liên kết sản xuất kinh doanh, cụ thể như sau:

-Hợp đồng liên kết và sản xuất số 145/CT/HĐ ngày 28/6/2005 (Gọi là Hợp đồng 145). Nội dung thể hiện việc liên kết sản xuất gia công đồ mộc gia dụng trong thời hạn 06 tháng (từ 1/7/2005 đến 31/12/2005).

Công ty C đóng góp 04 gian nhà cấp 4 có diện tích 106,8m²; Sân bãi 375,0m² và được hưởng tiền khấu hao hạ tầng cơ sở theo định mức 1.100.000đ/tháng.

Xưởng Đ đầu tư tiền vốn, quản lý xưởng và chịu trách nhiệm về kết quả sản xuất kinh doanh.

Hợp đồng còn quy định Xưởng Đ không được cho cá nhân hoặc đơn vị khác tham gia liên kết khi chưa được Công ty C chấp nhận. Hết thời hạn hợp đồng thì Xưởng Đ không được tháo dỡ vật tư gia cố, sửa chữa tài sản do Công ty C tham gia liên kết nhưng phải di dời tài sản ra khỏi mặt bằng sản xuất bằng kinh phí của mình và trả lại Công ty C hạ tầng cơ sở không bị ô nhiễm.

- Ngày 17/3/2006 Công ty C và Xưởng Đ tiếp tục ký kết Hợp đồng liên kết sản xuất số 78/CT/HĐ (Gọi là Hợp đồng 78). Nội dung vẫn thể hiện việc Công ty C tham gia liên kết bằng việc góp tài sản đã liệt kê trong Hợp đồng 145 và được hưởng tiền khấu hao hạ tầng cơ sở theo định mức 1.200.000đ/tháng trong thời hạn 12 tháng (từ 01/01/2006 đến 31/12/2006), phương thức thanh toán 03 tháng/lần là 3.600.000đ.

Về trách nhiệm của Xưởng Đ được giữ nguyên theo các quy định đã thỏa thuận trong Hợp đồng số 145.

- Ngày 02/10/2006 Công ty C và Xưởng Đ ký kết Phụ lục hợp đồng liên kết số 303 năm 2006, nội dung được các bên thỏa thuận trong phụ lục là việc Xưởng Đ phải đóng bổ sung tiền khấu hao hạ tầng cho cả năm 2006 là 763.200đ do thuế đất Công ty C bị điều chỉnh tăng 5,3% so với năm 2005.

Hết thời hạn liên kết quy định trong Hợp đồng số 78, Xưởng Đ vẫn tiếp tục sử dụng các tài sản mà Công ty C đã góp vào liên kết và nộp tiền theo mức đã quy định trong Hợp đồng 78 cho Công ty C. Đến ngày 26/01/2010 hai bên thực hiện việc thanh lý Hợp đồng 78 và xác định Xưởng Đ có trách nhiệm phải thanh toán trả Công ty C số tiền còn nợ đến 31/12/2009 là 5.962.006đ.

Ngày 01/8/2011 Công ty C và ông H1 ký kết 01 Hợp đồng lao động số 183/HĐLD-CT và Quyết định số 182/QĐ-TCHC có nội dung tuyển dụng, bổ nhiệm ông H1 vào làm việc tại Phân xưởng mộc sofa; Chức vụ phó quản đốc phụ trách xưởng mộc.

Ngày 02/8/2011, Phòng Kinh doanh Công ty C cùng ông H1 trình Phương án khoán Xưởng sofa số 191/PA-CT, Phương án này đã được Công ty C phê duyệt. Theo phương án thì ông H1 được hưởng mức lương 2.300.000đ/tháng và hàng tháng phải nộp lợi nhuận về cho Công ty là 7.299.791đ trên cơ sở khai thác toàn bộ mặt bằng xưởng của Công ty.

Ngày 17/01/2014 Công ty C đo kiểm tra và giao cho Xưởng sử dụng thêm khu đất văn phòng cũ diện tích 742,5m² trong đó có 04 phòng tầng 1 khu nhà 2 tầng; đất trồng cây chưa sử dụng, đất dùng thực tế. Tháng 11/2014 ông H1 làm đơn xin mượn thêm 02 gian nhà cạnh cầu thang nên diện tích đất ông H1 sử dụng tại Khu văn phòng từ 11/12/2015 là 742,5m² + 163m² (mượn thêm) = 905,5m²

Ngoài ra, Xưởng Đ còn sử dụng 05 gian nhà kho vật tư cũ diện tích 100m²; 8 gian nhà cấp 4 diện tích 260m²; sân bãi 292,5m²; 01 nhà mái bằng diện tích 21m² (nằm giữa xưởng mộc và văn phòng) là phần đất và nhà xưởng của Công ty C đã giao cho Công ty TNHH T (Gọi là Công ty T) theo Hợp đồng liên kết số 108/CT/HĐ giữa Công ty C và Công ty T nhưng do không còn nhu cầu sản xuất, kinh doanh nên Công ty T bàn giao lại cho Xưởng Đ.

Xưởng Đ do ông H1 phụ trách quản lý, sử dụng cả 3 khu nhà xưởng (02 khu nhà xưởng do Công ty C trực tiếp giao và 01 khu nhà xưởng nhận từ Công ty T) nhưng không thực hiện đầy đủ việc nộp tiền khấu hao tài sản cho Công ty C, đến ngày 31/12/2014, Xưởng Đ còn nợ Công ty C 282.502.726đ.

Công ty C khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Tuyên bố các hợp đồng liên kết số 145/CT/HĐ; 78/CT/HĐ và Phụ lục hợp đồng số 303, Phương án khoán xưởng sofa 191 là vô hiệu.

- Xưởng Đ phải trả lại toàn bộ mặt bằng, nhà xưởng trên diện tích đất 1.858,43 m² và các khoản tiền thuê đất, tiền thuế đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và tiền chậm nộp thuế đất từ 28/6/2005 đến 30/9/2017 còn thiếu là 566.612.969đ.

Ông Nguyễn Văn H1 thừa nhận có ký kết các Hợp đồng liên kết, Phụ lục hợp đồng, Phương án khoán xưởng sofa đúng như Công ty C đã khai nhưng hiện tại các

hợp đồng, phụ lục hợp đồng đều đã thanh lý. Toàn bộ diện tích đất 1.410,41m² trên có 3 khu nhà xưởng hiện ông H1 đang sử dụng không phải là đất của Công ty C. Theo ông H1 thì đây là toàn bộ cơ sở gia công đồ mộc gia dụng của bà Bùi Thị Mai D sang nhượng cho ông giá 50.000.000đ (Công ty C cũng ký vào hợp đồng với tư cách làm chứng) nên ông có quyền sang nhượng, mua bán, quyết định mọi vấn đề liên quan đến cơ sở này.

Trước yêu cầu đòi lại toàn bộ diện tích đất của Công ty C, ông H1 không đồng ý bởi:

- Khu nhà xưởng số 1 (gồm 04 gian nhà cấp 4 có diện tích 106,8m²; Sân bãi 375,0m²) có nguồn gốc do Xí nghiệp Vật liệu xây dựng và Chế biến Lâm sản C giao cho bà D, trước đó là đất khu tập thể Xí nghiệp gỗ C nhưng đã được Xí nghiệp trả lại cho Nhà nước, Công ty C không nộp thuế sử dụng đất và không có quyền khởi kiện đòi trả lại nhà xưởng.
- Khu nhà xưởng số 2 (05 gian nhà kho vật tư cũ diện tích 100m²; 8 gian nhà cấp 4 diện tích 260m²; sân bãi 292,5m²; 01 nhà mái bằng diện tích 21m² (nằm giữa xưởng mộc và văn phòng) là nhà xưởng ông H1 đã mua từ Công ty T có sự chứng kiến của Công ty C nhưng do Xưởng Đ không có con dấu nên phải liên kết sản xuất với Công ty C, thực tế Xưởng Đ không thuê đất của Công ty C.
- Khu nhà xưởng số 3 (khu đất văn phòng cũ) bàn giao cho Xưởng Đ trước khi Công ty C thoái vốn Nhà nước, Xưởng Đ đã đóng tiền 1 lần khoảng 110.000.000đ cho Công ty C có hóa đơn, chứng từ.

Đối với yêu cầu tuyên các hợp đồng vô hiệu, Xưởng Đ cũng không đồng ý bởi các hợp đồng này đều đã được thanh lý nhưng hai bên tiếp tục thực hiện Phương án 191, đến nay chưa có văn bản nào thay thế phương án này.

Đối với diện tích đất 1.858,43m² Xưởng Đ đang sử dụng, Xưởng đề nghị được tiếp tục thuê và đóng thuế cho Nhà nước, nếu không được thì yêu cầu Công ty C thuê 1 diện tích đất tương đương ở nơi khác cho Xưởng ổn định việc sản xuất kinh doanh. Xưởng Đ cũng không đồng ý nộp tiền thuê đất vì cho rằng đây là đất ở, không phải đóng tiền thuê đất sản xuất.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2017/KDTM-ST ngày 22/12/2017, TAND quận Bắc Từ Liêm quyết định:

“1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Sản xuất và Dịch vụ Du lịch C đối với ông Nguyễn Văn H1 - Chủ xưởng S.

2. Tuyên bố Hợp đồng liên kết sản xuất số 145 CT/HĐ ngày 28/6/2005; Hợp đồng liên kết sản xuất số 78 CT/HĐ ngày 17/3/2006; Phụ lục Hợp đồng số 303 và Phương án khoán xưởng sofa số 191/PA-CT ngày 02/8/2011 vô hiệu.

3. Ông Nguyễn Văn H1 phải trả lại cho Công ty Cổ phần Sản xuất và Dịch vụ Du lịch C toàn bộ mặt bằng, các nhà xưởng có tổng diện tích là 1.858,43m².

4. Ông Nguyễn Văn H1 phải trả cho Công ty Cổ phần Sản xuất và Dịch vụ Du lịch C số tiền thuê đất hàng năm, tiền thuế đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp hàng năm và tiền chậm nộp thuế đất hàng năm (tính từ 28/6/2005 đến hết ngày 22/12/2017) là 624.135.790 đồng”.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, ngày 27/12/2017 ông H1 có đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng toàn bộ nhà xưởng nằm trên diện tích đất 1.858,43m² đất hiện Bị đơn đang quản lý, sử dụng là tài sản Bị đơn đã mua từ người họ hàng nên không trả lại cho Công ty C. Bị đơn cũng cho rằng tất cả các Hợp đồng 145, 78 cùng Phụ lục hợp đồng số 303 năm 2006 đều đã được hai bên thanh lý.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn trình bày luận cứ có nội dung chính:

Tòa án sơ thẩm xét xử vụ án vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu khi Đơn khởi kiện của Nguyên đơn không yêu cầu tuyên các hợp đồng liên kết cùng phụ lục hợp đồng, phương án khoán xưởng sofa vô hiệu. Sau khi hòa giải, công khai chứng cứ Nguyên đơn mới có Đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu tuyên bố các tài liệu trên vô hiệu.

Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến phần lỗi của Công ty C khi không có quyền cho thuê đất nhưng vẫn ký kết hợp đồng cho thuê đất để giải quyết buộc

Công ty C bồi thường thiệt hại cho ông H1 khi cải tạo mặt bằng, xây dựng và di dời nhà xưởng. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn cho rằng Yêu cầu tuyên các hợp đồng liên kết vô hiệu có Nguyên đơn được đưa ra trước khi mở phiên họp, hòa giải công khai chứng cứ nên không vượt quá phạm vi khởi kiện. Tại phiên hòa giải ngày 17/5/2017 Bị đơn khi nghe các yêu cầu khởi kiện và đề nghị tuyên bố vô hiệu các hợp đồng đã thể hiện ý kiến không chấp nhận. Việc Nguyên đơn đề nghị Bị đơn trả lại đất là do thực hiện Quyết định 4541 của UBND thành phố Hà Nội chỉ đạo phải giải quyết dứt điểm các tồn đọng do việc cho thuê đất sai thẩm quyền của Công ty C. Đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội trình bày quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án:

Đơn kháng cáo của Bị đơn là hợp lệ. Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý vụ án đúng thẩm quyền.

Từ khi thụ lý đơn và trong quá trình giải quyết vụ án, thẩm phán được phân công đã chấp hành đúng qui định của pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng qui định của phiên tòa phúc thẩm. Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ nhiệm vụ, quyền hạn theo qui định của Bộ luật tố tụng. Tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa Nguyên đơn, Bị đơn đã chấp hành đúng theo qui định tại Điều 71, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hồ sơ thể hiện chưa có việc thanh lý Hợp đồng liên kết số 145, Phụ lục Hợp đồng, Phương án khoán xưởng sofa. Yêu cầu tuyên bố các hợp đồng liên kết vô hiệu không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Nguồn gốc đất Nguyên đơn khởi kiện đòi Bị đơn là do Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn có văn bản đề nghị UBND thành phố Hà Nội cho Công ty C thuê đất. Tòa án sơ thẩm buộc Bị đơn trả lại mặt bằng là có căn cứ.

Đối với số tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp: Bị đơn sử dụng đất để sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp là đối tượng phải nộp tiền thuế cho cơ quan thuế

để nộp ngân sách nhà nước, do đó Xưởng Đ phải nộp số tiền thuế đất chưa nộp cho Công ty C đến ngày xét xử sơ thẩm.

Theo tài liệu bổ sung của Công ty C thể hiện số tiền điện Công ty đã thu và nộp thay cho Xưởng Đ đến hết ngày 31/5/2018 là **120.127.762đ**, số tiền này đã giải quyết xong.

Đối với số tiền chậm nộp tiền thuê đất do hợp đồng liên kết vô hiệu do đó không được tính.

- Tổng số tiền thuê đất Xưởng Đ của ông H1 phải nộp từ ngày 28/6/2005 đến ngày 22/12/2017 (ngày xét xử sơ thẩm) là **806.874.638đ**

- Tiền thuế đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp là **10.538.384đ**

Tổng cộng : 817.413.022đ. Số tiền Xưởng Đ đã nộp cho Công ty C là **335.554.993đ** là tiền thuê đất theo các hợp đồng liên kết theo bản giải trình của Công ty C, Công ty đã nộp vào ngân sách Nhà nước là không phù hợp bởi số tiền này thu được từ thỏa thuận trái pháp luật cần phải được sung công quỹ Nhà nước. Xưởng Đ còn phải nộp tiếp **471.319.690đ** để Công ty C nộp sung công quỹ Nhà nước, Xưởng còn phải nộp tiền thuế đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp còn thiếu là **10.538.384đ** cho Công ty C để Công ty nộp vào ngân sách Nhà nước theo qui định.

Đề xuất sửa bản án sơ thẩm, do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bị đơn nên Bị đơn vẫn phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Xét về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo và biên lai nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của Bị đơn làm và nộp trong thời hạn luật định nên kháng cáo được chấp nhận.

Xét về nội dung:

Về nguồn gốc đất: Diện tích đất Công ty Cổ phần Sản xuất và Dịch vụ Du lịch C (Công ty C) khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn H1 phải bàn giao trả tại địa chỉ: Tổ dân phố H, phường L, quận B, thành phố Hà Nội có nguồn gốc được Ủy ban Hành chính Hà Nội ủy nhiệm cho Xí nghiệp Chế biến Lâm sản C (nay là Công ty C) sử dụng thể hiện bằng các Giấy ủy nhiệm sử dụng đất năm 1961 qua các thời

kỳ. Quá trình sử dụng đất của Công ty C từ năm 1961 đến nay diện tích đất có biên động bởi Công ty đã bàn giao trả lại một phần diện tích đất cho UBND xã L, huyện T (cũ). Theo kết quả đo đạc của Công ty Địa chính Hà Nội (có sự xác nhận của UBND xã L) thì hiện trạng khu đất Công ty C đang quản lý sử dụng tại thời điểm tháng 4/2005 là 84.900,5m².

Quá trình sử dụng đất, Công ty C đã ký kết nhiều Hợp đồng liên kết (thực chất là cho thuê đất, thuê mặt bằng) với nhiều tổ chức, cá nhân để các tổ chức, cá nhân này sử dụng đất làm nhà xưởng sản xuất, kho bãi... với tổng diện tích 45.039,5m² (Số liệu tại Kết luận Thanh tra số 116/KL-STNMT-TTr ngày 29/01/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội).

Theo Quyết định số 4541/QĐ-UBND ngày 11/9/2015 thì UBND thành phố Hà Nội đã giao cho Công ty C được thuê 78.382,8m² đất tại tổ dân phố H, phường L, quận B để tiếp tục làm trụ sở làm việc, cơ sở kinh doanh, dịch vụ kho bãi, ương cây giống lâm nghiệp và nuôi trồng thủy sản. Diện tích đất 1.858,43m² hiện ông H1 đang sử dụng nằm trong tổng diện tích đất mà Công ty C được UBND thành phố Hà Nội cho Công ty thuê tại Quyết định nêu trên. Thực chất các Hợp đồng liên kết số 145 và 78 giữa Công ty C với ông Nguyễn Văn H1 - Chủ Xưởng Đ là việc Công ty cho ông H1 thuê đất và nhà xưởng - Đây là giao dịch vô hiệu bởi Công ty C không được phép cho thuê đất.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1 đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do Tòa án sơ thẩm xét xử vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, HĐXX thấy rằng:

Đơn khởi kiện lập ngày 8/1/2015 Công ty C khởi kiện yêu cầu Xưởng Đ do ông H1 là người đại diện phải trả lại mặt bằng, nhà xưởng và khoản nợ còn thiếu. Đến ngày 13/9/2016 tại phiên hòa giải, ngoài các yêu cầu nêu trên, Công ty còn đề nghị tuyên các hợp đồng liên kết và phụ lục hợp đồng, phương án kinh doanh vô hiệu.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 6/9/2017, Bị đơn thể hiện quan điểm không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu và yêu cầu đòi lại mặt bằng của Nguyên đơn.

Đến ngày 8/5/2017 Tòa án sơ thẩm mới ban hành Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Do vậy, không thể cho rằng Tòa án đã giải quyết vượt quá phạm vi khởi kiện của Nguyên đơn.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty C buộc Xưởng Đ trả số tiền thuê đất, thuế đất và tiền chậm nộp thuế đất hàng năm còn thiếu, HĐXX thấy rằng: Ngày 26/1/2010 hai bên ký Biên bản thanh lý Hợp đồng 22 đối với Hợp đồng liên kết số 78, đến ngày 02/8/2011 các bên lại ký tiếp phương án khoán Xưởng đồ mộc số 191/PA-CT. Như vậy xác định Hợp đồng 145, Phương án khoán Xưởng sofa chưa được thanh lý, các bên đang có tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng liên kết sản xuất kinh doanh” là phù hợp với qui định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp huyện. Tuy nhiên cấp sơ thẩm nhận định Biên bản thanh lý hợp đồng số 22/TLHĐ bao gồm thanh lý cả hợp đồng số 78; số 145 và phụ lục là không đúng mà chỉ là thanh lý Hợp đồng số 78.

Như đã nhận định ở phần trên, việc Công ty C cho Xưởng Đ thuê đất khi chưa có Quyết định cho thuê đất của UBND thành phố Hà Nội và sử dụng đất thuê không đúng mục đích là vi phạm Điều 11 Luật Đất đai 2003 và Điều 6 Luật Đất đai 2013 qui định về nguyên tắc sử dụng đất nên các Hợp đồng liên kết mà các bên ký kết là vô hiệu toàn bộ theo qui định tại Điều 128 Bộ luật dân sự 2005 tương ứng Điều 123 Bộ luật dân sự 2015 do vi phạm điều cấm của pháp luật. Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu và số tiền Xưởng Đ nộp cho Công ty C từ ngày 01/01/2006 đến 31/12/2014 là **335.554.993 đ** Công ty C không được hưởng mà phải nộp vào ngân sách Nhà nước là có căn cứ.

Đối với số tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp: Theo qui định của Luật Đất đai thì Công ty C cũng như Xưởng Đ sử dụng đất để sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp là đối tượng phải nộp tiền thuế cho cơ quan thuế để nộp ngân sách Nhà nước.

Tổng số tiền thuê đất Xưởng Đ phải nộp do sử dụng đất là **817.413.022đ**, Xưởng Đ đã nộp cho Công ty C **335.554.993đ** nay còn phải nộp tiếp **471.319.690đ**

để Công ty C nộp sung công quỹ Nhà nước. Ngoài ra, Xưởng còn phải nộp tiền thuê đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp còn thiếu là **10.538.384đ** cho Công ty C để Công ty nộp vào ngân sách Nhà nước theo qui định.

Theo quy định tại Điều 3 của các Hợp đồng liên kết số 145 và 78 thì khi hết hạn hợp đồng, Xưởng Đ không được tháo dỡ vật tư gia cố, sửa chữa do Công ty C xây dựng, cải tạo nhưng Xưởng Đ phải di dời các tài sản do Xưởng đầu tư bằng kinh phí của mình để trả lại mặt bằng cho Công ty C. Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty C khẳng định trong thời gian sử dụng mặt bằng và nhà xưởng của Công ty, ông H1 không có đầu tư, sửa chữa hay xây dựng bất cứ thứ gì trên đất, mọi công trình nhà xưởng vẫn nguyên trạng như khi ông H1 nhận bàn giao. Người đại diện của ông H1 cũng thừa nhận khi nhận mặt bằng nhà xưởng từ những người sử dụng trước bàn giao, ông H1 và gia đình không cải tạo, xây dựng gì mới.

Các Hợp đồng liên kết vô hiệu nhưng các đương sự không có yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại và cũng không có bất cứ ý kiến gì đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm. Ngay tại phần hỏi của phiên tòa phúc thẩm, Bị đơn vẫn khẳng định không yêu cầu bồi thường hoặc xem xét đến các chi phí thiệt hại do hậu quả của việc giao dịch bị vô hiệu. Chỉ đến phần tranh luận, khi luật sư bảo vệ cho Bị đơn có đề nghị, Bị đơn mới đề cập đến việc bồi thường, do vậy HĐXX thấy cần thiết dành quyền cho các đương sự khởi kiện đối với yêu cầu này bằng một vụ án khác khi có Đơn yêu cầu và chứng cứ chứng minh.

Do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nhưng do sửa án sơ thẩm nên ông H1 vẫn phải chịu án phí phúc thẩm.

Từ những nhận định trên:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:

QUYẾT ĐỊNH

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 11/2017/KDTM-ST ngày 22/12/2017, TAND quận Bắc Từ Liêm

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Sản xuất và Dịch vụ Du lịch C đối với ông Nguyễn Văn H1 - Chủ xưởng Sản xuất Gia công Đ
 2. Tuyên bố các Hợp đồng liên kết sản xuất số 145 CT/HĐ ngày 28/6/2005; Hợp đồng liên kết sản xuất số 78 CT/HĐ ngày 17/3/2006; Phụ lục Hợp đồng số 303 ngày 02/10/2006 và Phương án khoán xưởng sofa số 191/PA-CT ngày 02/8/2011 là vô hiệu.
 3. Ông Nguyễn Văn H1 phải trả lại cho Công ty Cổ phần Sản xuất và Dịch vụ Du lịch C toàn bộ mặt bằng, các nhà xưởng có tổng diện tích là 1.858,43m² tại địa chỉ tổ dân phố H, phường L, quận B, thành phố Hà Nội (Nay là số 42, đường L, phường L, quận B, thành phố Hà Nội).
- Ông Nguyễn Văn H1 phải tháo dỡ toàn bộ các công trình đã tự xây dựng trên đất đang sử dụng để trả mặt bằng cho Công ty Cổ phần Sản xuất và Dịch vụ Du lịch C.
4. Ông Nguyễn Văn H1 phải trả cho Công ty Cổ phần Sản xuất và Dịch vụ Du lịch C số tiền thuê đất tính từ 28/6/2005 đến hết ngày 22/12/2017 là **471.319.690đ** để Công ty C nộp sung công quỹ Nhà nước và tiền thuế đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp còn thiếu là **10.538.384đ** cho Công ty C để Công ty nộp vào ngân sách Nhà nước theo qui định.

Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm (22/12/2017), ông Nguyễn Văn H1 còn phải thực hiện các nghĩa vụ thuế do Nhà nước quy định đối với phần diện tích đất chưa bàn giao trả Công ty Cổ phần Sản xuất và Dịch vụ Du lịch C.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không hết số tiền phải thi hành thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo mức lãi quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chưa thanh toán.

5. Dành quyền khởi kiện đối với yêu cầu giải quyết về hậu quả vô hiệu của các Hợp đồng liên kết số 145/CT/HĐ ngày 28/6/2005 và 78/CT/HĐ ngày 17/3/2016 cho các đương sự bằng một vụ án khác khi có đơn yêu cầu và chứng cứ kèm theo.

6. Về án phí: Ông Nguyễn Văn H1 phải chịu 28.965.000đ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và 2.000.000đ án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, ông H1 đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 3.000.000đ theo biên lai số 05831 ngày 04/01/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Hoàn trả Công ty Cổ phần Sản xuất và Dịch vụ Du lịch C 7.000.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 03032 ngày 25/3/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự
- VKSNDTP Hà Nội
- TAND quận Bắc Từ Liêm
- Chi cục THA quận Bắc Từ Liêm
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thúy Hạnh