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: 07/2025/KDTM-PT
Ngày: 10-01-2025
V/v tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh

NHÂN DANHNƯỚC 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 Vũ Thị Hường

Các Thẩm phán:Bà Lê Thị Quỳnh Anh

Bà Mai Thị Thanh Tú

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hiệp Định – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh*** *tham gia phiên toà:* Bà Trần Thị Thơm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 tháng 12 năm 2024 và 10 tháng 01 năm 2025 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 182/2024/TLPT-KDTM ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1100/2024/KDTM-ST ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5698/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 17432/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Tổng công ty N Một thành viên

Địa chỉ: Số A Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trọng H, ông Cầm Bá H1 và Nguyễn Đức Vũ H2 (theo Giấy ủy quyền số 659/GUQ-TCT ngày 19/11/2024).

2. Bị đơn: Công ty TNHH T1;

Địa chỉ: C - E L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Phương U; địa chỉ: Số A khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương (theo Giấy ủy quyền ngày 29/10/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Ngọc T, Luật sư của Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn Tổng công ty N và bị đơn Công ty TNHH T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

** Nguyên đơn trình bày:*

Ngày 31/10/2017 Tổng công ty N (*sau đây gọi tắt là Tổng công ty N*) ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 113/HĐHTKD/2017 với Công ty TNHH T1 (*sau đây gọi tắt là Công ty T1*) nhằm hợp tác kinh doanh để làm dịch vụ nhận gửi, giữ hộ hàng hóa và giữ xe (*sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 113/HĐHTKD/2017*). Theo đó:

- Tổng công ty N góp toàn bộ quyền sử dụng 9.789m^2 diện tích mặt bằng kho bãi tại địa chỉ số A N, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và toàn bộ chi phi khấu hao tài sản cố định, bảo hiểm nhà kho và chi phí thuê đất.

- Công ty T1 góp vốn bằng việc chịu các khoản chi phí bao gồm: Chi phí nhân lực để trực tiếp khai thác, quản lý khách hàng và các chi phí phát sinh trong quá trình khai thác.

- Việc phân chia kết quả doanh thu: Bất kể kết quả kinh doanh, Tổng công ty N được chia doanh thu tối thiểu số tiền là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng/tháng. Ngay sau khi hai bên ký hợp đồng, Công ty T1 đặt cọc để đảm bảo thực hiện Hợp đồng là 100.000.000 đồng. Hợp đồng có hiệu lực từ ngày 01/11/2017 đến ngày 31/12/2018.

Ngay sau khi cơ quan Kiểm toán, Thanh tra nhà nước và Văn phòng Thành ủy Thành phố H có kết luận: Tổng công ty N sử dụng các mặt bằng nhà đất để góp vốn hợp tác kinh doanh khai thác mặt bằng nhưng thực chất là cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ diện tích là không đúng đối tượng, mục đích sử dụng theo Quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân Thành phố H. Ngày 24/9/2018 Tổng công ty N có Công văn số 812 gửi Công ty T1 thông báo về việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn; Ngày 11/12/2018 và ngày 19/12/2018 Tổng công ty N tiếp tục gửi Công văn số 1013/TCT-KDDV và Công văn số 1040/TCT - KDDV thông báo đến Công ty T1 về việc chấm dứt hợp đồng và không gia hạn thực hiện hợp đồng; đồng thời yêu cầu Công ty T1 sắp xếp, di dời hàng hóa và bàn giao mặt bằng số 162 Nguyễn Thị Đ cho Tổng công ty N chậm nhất vào ngày 31/12/2018.

Sau văn bản nêu trên, Tổng công ty N và Công ty T1 đã có nhiều lần làm việc để giải quyết việc thanh lý hợp đồng. Phía Công ty T1 cũng nhiều lần đề nghị Tổng công ty N gia hạn thời gian để Công ty T1 di dời toàn bộ hàng hóa và bàn giao lại mặt bằng nêu trên cho Tổng công ty N vì số lượng hàng hóa cần di dời quá nhiều, cụ thể:

Tại Biên bản làm việc ngày 28/12/2018, Tổng công ty N chấp thuận đề nghị của Công ty T1 và đồng ý gia hạn đến ngày 31/3/2019 để Công ty T1 di dời

toàn bộ hàng hóa và cam kết giao trả mặt bằng số 162 Nguyễn Thị Đ. Theo đó, có nội dung:

+ Do tết Nguyên đán đã cận kề, Công ty T1 gặp khó khăn trong việc di dời, cam kết sẽ giao trả mặt bằng cho Tổng công ty N chậm nhất đến ngày 31/03/2019.

+ Trong thời gian chưa di dời, Công ty T1 cam kết thanh toán phí dịch vụ theo các hợp đồng đã ký. Tổng công ty N sẽ căn cứ biên bản thỏa thuận xuất hóa đơn để làm cơ sở thanh toán; Hai bên cam kết thực hiện đúng các nội dung thỏa thuận theo biên bản thỏa thuận này.

Đến ngày 13/02/2019, các bên lại thỏa thuận gia hạn thời hạn di dời, giao trả mặt bằng; Ngày 20/6/2019, Tổng công ty N gửi Công văn số 509/TCT-KDDV đến Công ty T1 và thông báo chấm dứt và thanh lý ngay hợp đồng và yêu cầu Công ty T1 bàn giao mặt bằng 162 Nguyễn Thị Định chậm nhất vào ngày 30/6/2019.

Trong buổi làm việc ngày 28/6/2019, Công ty T1 đề nghị gia hạn thời gian di dời và giao trả mặt bằng đến ngày 30/9/2019 nhưng Tổng công ty N không chấp thuận.

Ngày 10/7/2019 Tổng Công ty N tiếp tục có Công văn số 562/TCT-KDDV yêu cầu Công ty T1 di dời hàng hóa, bàn giao mặt bằng số 162 Nguyễn Thị Định chậm nhất vào ngày 17/7/2019.

Tổng Công ty N đã có nhiều thiện chí tháo gỡ khó khăn nhưng Công ty T1 không chịu hợp tác, tiếp tục sử dụng, khai thác mặt bằng số 162 Nguyễn Thị Đ mà không trả mặt bằng lại cho Tổng Công ty N theo thời hạn của hợp đồng để Tổng Công ty N báo cáo cấp trên và tiếp tục lập kế hoạch sản xuất kinh doanh nhằm khai thác mặt bằng 162 Nguyễn Thị Định theo đúng quy định của pháp luật.

Nguyên đơn yêu cầu:

- Tuyên Hợp đồng số 113/HĐHTKD/2017 vô hiệu.

- Buộc Công ty T1 bàn giao lại mặt bằng diện tích 9.789m^2 tại địa chỉ số A N theo đúng hiện trạng mặt bằng Tổng công ty N đã bàn giao khi ký hợp đồng.

- Buộc Công ty T1 phải thanh toán cho Tổng Công ty N số tiền tương đương được phân chia doanh thu hàng tháng do chậm giao trả mặt bằng tính từ ngày 01/5/2019 đến ngày 29/4/2024 là 4.971.444.444 đồng, trong đó: Tiền chậm giao trả mặt bằng (tiền nợ gốc) tính từ ngày 01/4/2019 đến ngày 09/01/2023 đã cấn trừ số tiền nhận đặt cọc 100.000.000 đồng là 4.430.000.000 đồng; Tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán sau khi bàn giao mặt bằng theo mức lãi suất 10%/năm kể tạm tính từ ngày 10/01/2023 đến ngày xét xử 29/3/2024 là 541.444.444 đồng. Tiền lãi phát sinh thực tế do chậm thanh toán sẽ được tính cho đến khi bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán.

Ngày 09/01/2023, Công ty T1 đã bàn giao mặt bằng 162 Nguyễn Thị Định

cho Tổng công ty N quản lý, sử dụng.

Ngày 27/02/2023, Tổng công ty N có đơn rút yêu cầu khởi kiện tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng số 113/HĐHTKD/2017 và rút yêu cầu buộc bị đơn phải bàn giao mặt bằng tọa lạc tại địa chỉ số A N.

** Bị đơn trình bày:*

Tổng Công ty N và Công ty T1 có ký Biên bản ghi nhớ số 1116/2017/BBGN về Chương trình hợp tác đầu tư hệ thống siêu thị, sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao và trồng nấm Nhật Bản ngày 18/10/2017. Theo đó, hai bên hợp tác đầu tư hệ thống siêu thị bán lẻ các sản phẩm nông nghiệp do Tổng công ty N và Công ty T1 sản xuất và một số mặt hàng tiêu dùng của Nhật Bản, thông qua hình thức ký hợp đồng hợp tác kinh doanh để triển khai thực hiện Chương trình hợp tác đầu tư hệ thống siêu thị.

Ngày 31/10/2017, Tổng Công ty N và Công ty T1 ký Hợp đồng số 113/HĐHTKD/2017 để khai thác mặt bằng kho bãi tại địa chỉ số A N để làm dịch vụ nhận gửi, giữ hộ hàng hóa và giữ xe, phù hợp với công năng, mục đích sử dụng của mặt bằng theo quy định, không làm mất đi quyền sở hữu của Nhà nước đối với khu đất và mọi tài nguyên nằm trong lòng đất, trong thời gian chờ xin chủ trương Hợp tác đầu tư của Biên bản ghi nhớ số 1116/2017/BBGN ngày 18/10/2017.

Do thời hạn hợp đồng hợp tác kinh doanh chỉ là hàng năm, Tổng công ty N có hứa sẽ tạo điền kiện cho Công ty T1 được tiếp tục gia hạn Hợp đồng các năm tiếp theo nếu có nhu cầu, để có thể có đủ thời gian thu hồi vốn đầu tư và tạo lợi nhuận. Vì vậy, do mặt bằng tại địa chỉ trên xuống cấp trầm trọng không thể đưa vào sử dụng khai thác lâu dài, Công ty T1 có gửi Công văn số 303-2018/VB về việc thông báo cải tạo lại đường ống thoát nước, lợp lại mái tôn, san lấp chỗ trũng và ngập nước, cải tạo, ngăn lại phòng làm việc cho nhân viên ở lại trực đêm, lát nền, sơn nước…

Theo Công văn số 812/TCT-KHĐT ngày 24/09/2018 gửi Công ty T1, Tổng công ty N thông báo về việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn do Thông báo của cơ quan chức năng chỉ đạo Tổng công ty N chấm dứt các hợp đồng khai thác kinh doanh mặt bằng nhà đất của Tổng công ty N đang quản lý, sử dụng. Trong công văn, Tổng công ty N đề nghị nếu Công ty T1 vẫn có nhu cầu tiếp tục hợp tác khai thác kinh doanh mặt bằng phù hợp với ngành kinh doanh được giao của Tổng công ty N, thì Tổng công ty N sẽ xem xét việc hợp tác thông qua việc ký hợp đồng hợp tác mới theo hình thức hợp đồng BCC thay thế hợp đồng hợp tác cũ.

Công ty T1 với mong muốn được tiếp tục hợp tác kinh doanh tại mặt bằng trên và tin tưởng vào hình thức hợp tác như đề nghị của Tổng công ty N đã đề cập qua Công văn số 812/TCT-KHĐT ngày 24/09/2018, Công ty T1 đã tiếp tục bỏ nhiều chi phí để cải tạo, nâng cấp mặt bằng nhằm phù hợp với việc hợp tác kinh doanh và chưa thể thu hồi lại phần vốn ban đầu. Công ty T1 có Công văn

phản hồi số 269/2018/CV-VB ngày 26/9/2018, thống nhất với đề nghị của Tổng công ty N và kinh doanh các ngành nghề mà Tổng công ty N được phép hoạt động theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh, các bên cùng góp vốn, quản lý kinh doanh, cùng phân chia lợi nhuận và cùng chịu rủi ro trong quá trình hợp tác khai thác kinh doanh.

Trong quá trình chờ thương thảo hợp đồng hợp tác kinh doanh mới theo hình thức hợp đồng BCC và Hợp đồng 113/HĐHTKD/2017 sẽ hết hạn, ngày 24/12/2018 Công ty T1 có công văn đề nghị Tổng công ty N cho phép gia hạn thời gian di dời hàng hóa và được Tổng công ty N đồng ý thông qua Biên bản thỏa thuận ngày 28/12/2018, thời gian chậm nhất đến 31/03/2019.

Trong thời gian hai bên đã thống nhất hết các điều khoản thỏa thuận của hợp đồng để chờ ký, Công ty T1 đã nhiều lần liên hệ và làm việc với Công ty trực thuộc của Tổng công ty N để ký hợp đồng. Tổng công ty N có chuyển các mặt bằng trên cho Công ty C1 quản lý, sử dụng nên Công ty Vi Biển tiếp tục làm việc với Công ty C1 về việc tiếp tục hợp tác kinh doanh, đồng thời Công ty T1 cũng đã dự thảo phương án hợp tác, hợp đồng hợp tác kinh doanh không thành lập pháp nhân mới. Công ty T1 và Công ty C1 cũng đã thống nhất được phương án thực hiện, việc cử nhân sự tham gia Ban điều phối hợp đồng và khoản chia lợi nhuận cho hai bên. Tuy nhiên, đến thời điểm gửi Công văn 165/2019/VB-NNSG ngày 16/5/2019 về việc hợp tác kinh doanh, Công ty T1 vẫn chưa thể ký kết được hợp đồng hợp tác khai thác kinh doanh với Tổng công ty N hay Công ty C1, trong thời gian này, Công ty T1 đã đầu tư thêm.

Do tình hình dịch bệnh, không thể hoạt động kinh doanh và chưa thể kịp tìm kiếm được mặt bằng mới, Công ty T1 có Công văn số 2804/CV-VB ngày 28/4/2020 về việc chấp thuận thanh lý hợp đồng và có đề nghị Tổng công ty N hỗ trợ một phần chi phí mà Công ty T1 đã đầu tư vào mặt bằng.

Trong suốt 02 năm qua, vì tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp và xảy ra tranh chấp về việc thanh lý hợp đồng giữa hai bên, Công ty T1 không thể hoạt động kinh doanh tại mặt bằng số 162 N, cũng như do thời hạn của hợp đồng hợp tác ban đầu là hàng năm, Công ty T1 thời gian đầu chỉ mới đầu tư cải tạo, nâng cấp, chưa có đủ thời gian hoạt động kinh doanh thu hồi vốn đã đầu tư. Do đó, Công ty T1 vẫn mong muốn Tổng công ty N và Công ty T1 tìm được phương án hợp tác đúng quy định pháp luật để tiếp tục khai thác hiệu quả mặt bằng trên với đúng ngành nghề kinh doanh của Tổng công ty N với việc thỏa thuận thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh cũ.

Đến nay Công ty T1 và Tổng công ty N chưa ký thanh lý hợp đồng cũ và chưa thỏa thuận được việc hỗ trợ số tiền đã đầu tư từ khi hai bên thống nhất phương án đầu tư hợp tác BCC theo đề xuất của Tổng công ty N tại Công văn số 812/TCT-KHĐT ngày 24/9/2018.

Trước khi Công ty T1 có văn bản xin gia hạn đến ngày 31/3/2019 thì Tổng công ty N có Công văn số 812/TCT-KHĐT ngày 24/9/2018 về việc thông báo

chấm dứt trước thời hạn hợp đồng hợp tác khai thác kinh doanh giữa Tổng công ty N và Công ty T1, Tổng công ty N có đưa ra phương án "*nếu Công ty T1 vẫn có nhu cầu tiếp tục việc hợp tác khai thác kinh doanh với điều kiện phù hợp với ngành kinh doanh được giao của Tổng Công ty. Tổng Công ty sẽ xem xét việc hợp tác với Công ty T1 theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh (Hợp đồng BCC) theo đó các bên cùng góp vốn, cùng quản lý kinh doanh, cùng phân chia lợi nhuận và cùng chịu rủi ro trong quá trình hợp tác khai thác kinh doanh*" để hai bên làm lại hợp đồng mới đúng ngành nghề của Tổng công ty N. Tổng công ty N đã hứa hẹn xem xét ký hợp đồng mới và Công ty T1 cũng nhiều lần gửi các công văn đồng ý hợp tác theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh (Hợp đồng BCC) đến Tổng công ty N nhưng không được phản hồi.

Từ ngày 31/3/2019 đến nay, Công ty T1 không có căn cứ pháp lý để ký hợp đồng cho bất kỳ đơn vị thuê nào thuê vì Hợp đồng giữa Vi B và Tổng công ty N đã hết hiệu lực; tiếp theo dịch COVID-19 kéo dài từ năm 2020 đến cuối năm 2021, Công ty T1 cũng không thể thực hiện hoạt động kinh doanh tại mặt bằng số 162 N. Mỗi tháng, Công ty T1 còn phải bỏ chi phí thuê bảo vệ bảo quản tài sản nhà, đất và tiền điện, nước tại mặt bằng.

Ngày 09/01/2023 Công ty T1 đã thực hiện bàn giao mặt bằng số 162 Nguyễn Thị Định cho Tổng công ty N.

Tổng công ty N đề nghị Công ty T1 thanh toán công nợ là không có cơ sở vì đây là hợp đồng hợp tác khai thác phân chia lợi nhuận, không phải hợp đồng thuê mặt bằng. Mặt khác, Công ty T1 cũng đã đầu tư cải tạo, nâng cấp nhiều vào các mặt bằng, chưa có đủ thời gian hoạt động kinh doanh thu hồi số vốn đã đầu tư và từ tháng 04/2020 đến tháng 12/2021 dịch Covid 19 diễn biến phức tạp, mọi hoạt động kinh doanh từ mặt bằng trên đều bị ảnh hưởng, không có doanh thu nên đề nghị được miễn trừ tiền phân chia doanh thu. Ngoài ra, bị đơn không có ý kiến nào khác và không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn trong vụ án này.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1100/2024/KDTM-ST ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của Tổng Công ty N thành viên tuyên Hợp đồng số 113/HĐHTKD/2017 ngày 31/10/2017 giữa Tổng Công ty N và Công ty TNHH T1 - Akuruhi vô hiệu và yêu cầu buộc Công ty T1 bàn giao lại mặt bằng diện tích 9.789m^2 tại địa chỉ số A N, phường A, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng hiện trạng mặt bằng Tổng Công ty N đã bàn giao khi ký hợp đồng Hợp tác kinh doanh.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn - Tổng Công ty N thành viên.

Buộc Công ty TNHH T1 có trách nhiệm trả cho Tổng Công ty N thành viên tổng số tiền: 2.614.777.777 đồng (*Hai tỷ sáu trăm mười bốn triệu bảy trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm bảy mươi bảy đồng)*, trong đó tiền nợ do chậm bàn

giao mặt bằng: 2.330.000.000 đồng và tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán từ ngày 10/01/2023 đến 29/3/2024: 284.777.777 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thực hiện nghĩa vụ 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 thời gian và số tiền chưa thi hành án.

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

Ngày 03/4/2024 bị đơn Công ty T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn về việc trả tiền thuê mặt bằng và lãi phạt phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Ngày 09/4/2024 nguyên đơn Tổng công ty N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các ý kiến đã trình bày.

- Bị đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các ý kiến đã trình bày.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tổng số tiền là 2.614.777.777 đồng.

- Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo được nộp trong thời hạn quy định nên hợp lệ.

+ Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán tiền khai thác sử dụng mặt bằng từ ngày 01/4/2019 đến ngày 09/01/2023, sau khi cấn trừ 100 triệu đồng tiền đặt cọc còn phải thanh toán cho nguyên đơn 4.430.000.000 đồng và bác yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Xét kháng cáo của Tổng công ty N về việc kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và kháng cáo của Công ty T1 về việc kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc trả tiền thuê mặt bằng và lãi phạt phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1] Về hình thức của đơn kháng cáo: Xét thấy đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[1.2] Về nội dung kháng cáo:

[1.2.1] Về việc đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện:

Xét nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc: Tuyên vô hiệu Hợp đồng số 113/HĐHTKD/2018 vì hợp đồng hợp tác kinh doanh đã hết thời hạn vào ngày 31/12/2018; Yêu cầu buộc Công ty T1 phải bàn giao trả lại mặt bằng số cho Nhà nước theo đúng hiện trạng mặt bằng ban đầu vì Công ty T1 đã giao trả mặt bằng cho Tổng công ty N ngày 09/01/2023 là tự nguyện và phù hợp với quy định tại Điều 71 và Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ đối với các yêu cầu khởi kiện này là phù hợp.

[1.2.2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả số tiền do chậm giao trả mặt bằng tính từ ngày 01/4/2019 đến ngày 09/01/2023 là 4.430.000.000 đồng:

Theo Hợp đồng số 113/HĐHTKD/2017, hai bên thỏa thuận cùng hợp tác kinh doanh mặt bằng tại địa chỉ 162 Nguyễn Thị Định với diện tích sử dụng đất là 9.789m^2, trong đó nhà kho: 6.420m^2, sân bãi: 3.369m^2, Công ty T1 phải trả cho Tổng công ty N số tiền tối thiểu là 100.000.000 đồng/tháng, không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh và đặt cọc số tiền: 100.000.000 đồng; thời hạn hợp tác: Từ 01/11/2017 đến 31/12/2018.

Xét, tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, phía nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận hai bên ký hợp đồng hợp tác kinh doanh thực chất là hợp đồng cho thuê mặt bằng kho bãi, theo đó Tổng công ty N là bên cho thuê mặt bằng kho bãi còn Công ty T1 là bên sử dụng mặt bằng và trả tiền thuê.

Xét, mặt bằng kho bãi tọa lạc tại địa chỉ số A N được Nhà nước giao theo hình thức cho thuê đất thu tiền sử dụng đất hàng năm. Do đó, căn cứ vào Điều 175 Luật Đất đai năm 2013 thì Tổng công ty N không được quyền cho thuê lại quyền sử dụng đất, không được góp vốn kinh doanh bằng quyền sử dụng đất tại địa chỉ số A N. Do vậy, Hợp đồng số 113/HĐHTKD/2017 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Theo thỏa thuận của hợp đồng thì thời hạn thuê đã hết vào ngày 31/12/2018, tuy

nhiên theo nội dung Biên bản thỏa thuận ngày 28/12/2018 hai bên thỏa thuận Công ty T1 sẽ giao trả lại mặt bằng chậm nhất vào ngày 31/3/2019 và sẽ thanh toán phí dịch vụ theo hợp đồng đã ký nhưng đến ngày 09/01/2023 Công ty T1 mới giao trả mặt bằng kho bãi cho Tổng công ty N là vi phạm thỏa thuận của các bên.

Theo Công ty T1 trình bày khi nhận mặt bằng Công ty T1 sử dụng với mục đích để làm dịch vụ nhận gửi, giữ hộ hàng hóa và giữ xe, ngành nghề chịu ảnh hưởng sớm của dịch C – 19, nên thời gian từ tháng 04/2020 đến 31/12/2021 mọi hoạt động kinh doanh từ mặt bằng đều bị ngừng trệ, không phát sinh doanh thu, đề nghị được miễn trừ tiền thuê mặt bằng trong thời gian tháng 04/2020 đến tháng 12/2021.

Xét, Hợp đồng số 113/HĐHTKD/2017 đã hết hạn vào ngày 31/12/2018 và sau đó các bên có thỏa thuận gia hạn thời gian giao trả lại mặt bằng chậm nhất vào ngày 31/3/2019, nhưng từ ngày 01/4/2019 cho đến ngày 01/4/2020 (trước khi Thủ tướng Chính phủ ban hành Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 về thực hiện các biện pháp cấp bách, chống dịch Covid-19 "Thực hiện cách ly toàn xã hội trong vòng 15 ngày kể từ 0 giờ ngày 01/4/2020 trên phạm vi toàn quốc..." thì Công ty T1 có đủ thời gian để giao trả lại mặt bằng cho Tổng công ty N nhưng đến ngày 09/01/2023 Công ty T1 mới giao trả mặt bằng là cố tình chiếm giữ, không giao trả mặt bằng nên Công ty T1 không được miễn trừ trách nhiệm từ ngày 01/4/2020 đến ngày 31/12/2021 và phải bồi thường thiệt hại cho Tổng công ty N số tiền tương ứng với thời gian chậm bàn giao mặt bằng theo quy định tại Điều 13 và Điều 170 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Xét, số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường cũng tương đương với số tiền thuê đất do nguyên đơn phải trả hàng tháng cho Nhà nước nên được chấp nhận.

Vì vậy, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, buộc bị đơn thanh toán số tiền chậm giao trả mặt bằng tính từ ngày 01/4/2023 đến ngày 09/01/2023 là 4.430.000.000 đồng.

[1.2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán sau khi bàn giao mặt bằng theo mức lãi suất 10%/năm kể từ ngày 10/01/2023 đến 29/3/2024 là 541.444.444 đồng:

Như phân tích tại mục [1.2.2] thì số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả do chậm bàn giao mặt bằng thực chất là yêu cầu về bồi thường thiệt hại mà không phải là vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng nên áp dụng Án lệ số 09/2016/AL thì bị đơn không phải trả lãi trên số tiền bồi thường thiệt hại. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền lãi 541.444.444 đồng là không phù hợp.

[2] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở nên chấp nhận.

[4] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí trên số tiền không được Tòa án chấp nhận (541.444.444 đồng) là 25.657.778 đồng; Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn (4.430.000.000 đồng) là 112.430.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là Tổng công ty N và Công ty T1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148, Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 26 và Điều 29 của 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: Chấp nhận một phần kháng cáo của Tổng công ty N Một thành viên; chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty TNHH T1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 1100/2024/KDTM-ST ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của Tổng Công ty N Một thành viên tuyên Hợp đồng số 113/HĐHTKD/2017 ngày 31/10/2017 giữa Tổng Công ty N và Công ty TNHH T1 - Akuruhi vô hiệu và yêu cầu buộc Công ty T1 bàn giao lại mặt bằng diện tích 9.789m^2 tại địa chỉ số A N, phường A, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng hiện trạng mặt bằng Tổng Công ty N Một thành viên đã bàn giao khi ký hợp đồng Hợp tác kinh doanh.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn Tổng công ty N Một thành viên:

Buộc Công ty TNHH T1 có trách nhiệm trả cho Tổng Công ty N Một thành viên số tiền nợ do chậm bàn giao mặt bằng là 4.430.000.000 (*Bốn tỷ bốn trăm ba mươi triệu*) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn Tổng Công ty N

Một thành viên về việc đòi Công ty TNHH T1 - Akuruhi trả tiền lãi là 541.444.444 (*Năm trăm bốn mươi mốt triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn bốn trăm bốn mươi bốn*) đồng.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc Công ty TNHH T1 phải trả cho Tổng công ty N Một thành viên chi phí tố tụng là 10.000.000 (*Mười triệu*) đồng.

5. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Tổng Công ty N Một thành viên phải chịu án phí là 25.657.778 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 31.695.000 theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0027970 do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức lập ngày 05/10/2020 và 44.811.750 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0003144 do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức lập ngày 27/4/2023. Tổng công ty N Một thành viên được nhận lại 50.848.972 (*Năm mươi triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn chín trăm bảy mươi hai*) đồng.

Công ty TNHH T1 phải chịu án phí là 112.430.000 (*Một trăm mười hai triệu bốn trăm ba mươi nghìn*) đồng.

6. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Tổng công ty N Một thành viên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 (*Hai triệu*) đồng theo Biên lai thu số 0027105 ngày 27/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH T1 được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 (*Hai triệu*) đồng theo Biên lai thu số 0026750 ngày 08/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Các bên đương sự thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 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.

9. Bản án này có hiệu lực pháp luật ngay.

Nơi nhận:
- TANDTC;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND TP.Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP.Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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