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

Bản án số: 110/2020/KDTM-PT
Ngày: 15/7/2020
V/v: Tranh chấp hợp đồng kinh doanh

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỒ HÀ NỘI
Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: ***Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh***

Các thẩm phán: ***Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh***

Bà Ngô Tuyết Băng

Thư ký phiên tòa: ***Ông Ninh Việt Hoàng*** - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hà Nội

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: ***Bà Đinh Thị Tuyết Mai*** - Kiểm sát viên

Ngày 15/7/2020 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 65/KDTM-PT ngày 19/2/2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 227/2017/QĐPT-KDTM ngày 26/5/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 292/2020/QĐ-PT ngày 16/6/2020, giữa:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần A

Địa chỉ: Số 24-26, phố Trần Nhật Duật, phường Đồng Xuân, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Ngô Đức L**. Chức vụ: Giám đốc công ty
Người đại diện theo ủy quyền: **Ông Chu Việt C**. Chức vụ: Phó giám đốc Công ty
Ông Phạm Trường G, sinh 1992
Địa chỉ liên hệ: Tầng 21, tòa nhà Charmvit Tower, số 117 Trần Duy Hưng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty Cổ phần A: **Luật sư Hoàng Văn D và Luật sư Nguyễn Văn Th** - Công ty Luật TNHH Bross và Cộng sự
Bị đơn: Công ty Cổ phần B

Địa chỉ: Số 32/21 Ấp Tiền Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: **Bà Võ Thị Quỳnh V**. Chức vụ: Giám đốc công ty
Người đại diện theo ủy quyền: **Ông Lê Đăng D**, sinh 1957. Chức vụ: Cố vấn pháp luật Công ty (Giấy ủy quyền ngày 06/4/2020)
Địa chỉ: Số 03, ngõ 305, Cổ Nhuế II, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Công ty cổ phần C

Địa chỉ: Số 55, phố Mã Mây, phường Hàng Buồm, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Nguyễn Văn K**. Chức vụ: Giám đốc công ty

Hộ kinh doanh D

Đại diện hộ kinh doanh: **Bà Trần Thị Th2**

Địa điểm kinh doanh: Số 55, phố Mã Mây, phường Hàng Buồm, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

(Nguyên đơn, Bị đơn, ông K, luật sư Dũng có mặt; Bà Thuần, luật sư Thái vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN NHƯ SAU

Nguồn gốc nhà đất tại địa chỉ số 55, phố Mã Mây, phường Hàng Buồm, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội với diện tích đất 321,41m^2 đất và 151m^2 nhà (tầng 1) là tài sản thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty TNHH MTV A (Nay là Công ty Cổ phần A - Gọi tắt là Công ty A) quản lý, sử dụng.

Ngày 01/3/2007 Công ty A và Công ty TNHH B (Nay là Công ty Cổ phần B - Gọi tắt là Công ty B) ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh mang số 169/HĐ-TPHN (Gọi là hợp đồng 169). Nội dung hợp đồng 169 thể hiện việc Công ty A và Công ty B khai thác sử dụng địa điểm số 55 phố Mã Mây, quận Hoàn Kiếm để mở cửa hàng kinh doanh dịch vụ ăn uống (Nhà hàng bia tươi Đức) và bán hàng lưu niệm. Thời gian hợp tác là 5 năm (bắt đầu từ ngày 01/3/2007 đến ngày 29/02/2012). Công ty B có trách nhiệm thiết kế, cải tạo, sửa chữa, dự toán, mua sắm trang thiết bị tổ chức kinh doanh

dịch vụ tại địa điểm nêu trên và tự chịu trách nhiệm về vốn và 100% chi phí khác. Khi lên kế hoạch cải tạo, sửa chữa xong phải báo cáo cho Công ty A đồng ý bằng văn bản mới được thi công cải tạo, sửa chữa trên nguyên tắc không được làm thay đổi kiến trúc, kết cấu của căn nhà. Công ty B phải đảm bảo nộp thuế và các khoản phải nộp khác theo pháp luật trong quá trình kinh doanh, phải có đăng ký kinh doanh với cơ quan Nhà nước và kinh doanh đúng ngành nghề ghi trong hợp đồng 169. Ngoài ra Công ty B còn phải chi trả toàn bộ tiền điện nước và điện thoại trong quá trình sử dụng. Nếu Công ty A thanh toán chi phí này thì Công ty B có trách nhiệm thanh toán trả Công ty A ngay khi có thông báo. Nếu thanh toán chậm thì phải trả lãi theo mức lãi suất Ngân hàng tại thời điểm trả.

Hợp đồng cũng quy định Công ty B không được chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba nếu chưa có sự chấp thuận bằng văn bản của Công ty A. Doanh thu Công ty B phải nộp cho Công ty A 3 tháng/lần vào ngày mùng 5 đến ngày mùng10 theo mức nộp 15.000.000đ/tháng. Từ 01/01/2008 đến hết năm 2012 căn cứ vào tình hình kinh doanh cụ thể Công ty B sẽ thanh toán cho Công ty A tăng 15%/năm theo doanh thu năm trước liền kề. Ngoài ra hợp đồng còn quy định chi tiết về quyền và nghĩa vụ của các bên.

Ngày 18/7/2007 hai bên ký tiếp Phụ lục hợp đồng số 01/PL kèm theo hợp đồng 169. Nội dung bổ sung: Khi kết thời hạn liên doanh, nếu Công ty B không còn nhu cầu kinh doanh nữa thì Công ty B để nguyên phần xây dựng cho Công ty A và doanh thu 15.000.000đ của năm đầu tiên đã bao gồm VAT.

Ngày 02/6/2008 các bên tiếp tục ký Phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ-TPHN điều chỉnh từ ngày 01/8/2008 đến hết năm 2012 Công ty B thanh toán cho Công ty A mỗi năm tăng thêm 15% tính theo doanh thu của năm trước liền kề.

Thực hiện hợp đồng, Công ty B đã tiến hành cải tạo tầng 1 nhà số 55, phố Mã Mây (phần ngoài) và xây dựng mới 1 nhà 3 tầng ở phần trong của thửa đất (diện tích

xây dựng 374m^2 trên 138m^2 đất); Phần cải tạo tầng 1 và sân trời diện tích 190m^2 nhưng không có sự chấp thuận của Công ty A.

Trong thời gian kinh doanh, Công ty B đã có nhiều vi phạm hợp đồng:

- Sử dụng sai mục đích kinh doanh: Mở quán bar, quán karaoke, sàn nhảy.
- Tự ý ký kết hợp đồng hợp tác và đem diện tích nhà số 55, phố Mã Mây giao cho Công ty Cổ phần C (Gọi là Công ty C) để kinh doanh với thời hạn 30 nhưng không có sự đồng ý của Công ty A.

Hậu quả của các vi phạm nêu trên đã gây sự cố cháy nổ dẫn đến hậu quả chết người tại địa chỉ số 55, phố Mã Mây và được xét xử bằng bản án hình sự phúc thẩm đã có hiệu lực pháp luật số 74/2015/HSPT ngày 03/02/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Do những vi phạm nghiêm trọng nêu trên, Công ty A đã nhiều lần thông báo yêu cầu thanh lý hợp đồng trước thời hạn và yêu cầu Công ty B phải bàn giao trả lại địa điểm kinh doanh nhưng Công ty B không thực hiện. Đến thời điểm kết thúc hợp đồng 29/02/2012 Công ty B và Công ty C vẫn tiếp tục chiếm giữ, sử dụng tài sản suốt từ đó đến nay. Công ty A không được sử dụng nhà đất nhưng vẫn phải nộp tiền thuê đất và tiền thuế đất cho Nhà nước. Vì vậy, **Công ty A khởi kiện đề nghị Tòa án buộc:**

- Công ty B và các tổ chức, cá nhân đang chiếm giữ địa điểm số 55, phố Mã Mây phải trả lại nhà đất số 55, phố Mã Mây, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

- Công ty B phải thanh toán số tiền còn thiếu theo hợp đồng 169 (từ tháng 7/2011 đến tháng 2/2012) là 189.348.940đ.

- Công ty B, Công ty C và các tổ chức cá nhân khác phải bồi thường cho Công ty A thiệt hại thực tế do chiếm giữ trái phép địa điểm kinh doanh là khoản tiền thuê đất và tiền thuế đất từ tháng 3/2012 đến tháng 6/2018 là 2.005.980.232đ cùng tiền khấu hao tài sản cố định 160.386.404đ.

Công ty B thừa nhận việc ký kết hợp đồng 169 đúng như Nguyên đơn đã trình bày. Sau khi ký kết, Công ty đã chuyển cho Công ty A 90.000.000đ tiền đặt cọc. Hợp đồng quy định Công ty B có trách nhiệm cải tạo, xây dựng các khu nhà ở số 55, phố Mã Mây nhưng để được phép xây dựng, Công ty đã phải rất vất vả và khó khăn khi xin được giấy phép xây dựng.

Tổng số vốn Công ty B chi phí xây dựng gồm 1.538.515.772đ (xây lắp, trang trí nội ngoại thất) + 978.438.356đ (trang thiết bị nhà hàng) và 546.500.000đ dự trù lắp đặt bổ sung thiết bị. Ngoài ra, Công ty còn đầu tư 1.500.000.000đ lắp đặt hệ thống điều hòa, máy móc văn phòng, trang bị bảo hộ, thiết bị nhà bếp, đồng phục. Tổng chi phí là 4.563.454.128đ.

Do kinh doanh khó khăn nên Công ty phải mời đối tác là ông K (người có kinh nghiệm trong việc điều hành quản lý nhà hàng) tham gia kinh doanh và giao khoán định mức cho ông K để có kinh phí trả cho Công ty A. Trước yêu cầu khởi kiện của Công ty A, Công ty B không đồng ý bởi hai bên ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh theo hướng lời ăn lỗ chịu nhưng Công ty B bị thua lỗ rất lớn khi hợp tác. Công ty B và Công ty C phải thanh toán khoản tiền thuê đất và tiền thuế đất từ tháng 3/2012 đến tháng 6/2018 cũng không hợp lý vì không có quy định trong các văn bản ký kết giữa hai bên. Công ty cũng không đồng ý với khoản tiền khấu hao tài sản mà Công ty A yêu cầu vì các tài sản này đều do Công ty B bỏ ra xây dựng, mua sắm. Ngược lại Công ty B đề nghị xem xét bù trừ số tiền thuê nhà mà Công ty đã đặt cọc và bồi thường số tiền Công ty đã bỏ ra đầu tư, xây dựng.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty B (Ông Lê Đăng D) có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc Công ty C trả lại địa điểm kinh doanh cùng công trình nguyên trạng ban đầu và trả Công ty B số tiền 1.980.000.000đ cùng lãi suất chậm trả. Công ty C phải bồi thường thiệt hại gần 7 năm tương đương khấu hao công trình để Công ty B thu hồi một phần số tiền đầu tư đã bỏ ra.

Ngày 27/6/2019 ông Dương Vương H (người đại diện theo pháp luật trước của

Công ty B) có đơn đề nghị thay đổi tư cách tham gia tố tụng. Ông Hải trình bày là Công ty B và bà Vân (Người đại diện hiện tại của Công ty B) không kế thừa quyền và nghĩa vụ đối với Hợp đồng giữa Công ty A và Công ty B, cũng không kế thừa quyền và nghĩa vụ giữa Công ty A và Công ty B và Công ty C; Việc tranh chấp hợp đồng là do ông ký với Công ty A trong thời gian còn đương nhiệm chức danh Giám đốc với tư cách người đại diện theo pháp luật của Công ty B. Theo quy định tại khoản 4 điêu 157 Luật Doanh nghiệp 2014 quy định giám đốc phải chịu trách nhiệm trước pháp luật trong quá trình điều hành kinh doanh của công ty.

Công ty C trình bày: Việc cổ phần hóa của Công ty A là vi phạm Nghị định số 59/NĐ-CP năm 2011. Công ty A vi phạm quản lý, không có nhu cầu sử dụng nhà đất, cho thuê hưởng lợi bất chính, trái với quy định quản lý nhà chuyên dùng của Thành phố Hà Nội. Nhà đất số 55 Mã Mây thuộc diện nhà chuyên dùng và trực thuộc sự chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội và Xí nghiệp nhà Thành phố Hà Nội quản lý không phải nhà đất của Công ty A.

Việc đầu tư xây dựng vào nhà đất số 55, phố Mã Mây trước và sau ngày 07/7/2011 cho đến nay Công ty C là đơn vị bị thiệt hại nặng nhất. Từ sau vụ cháy Công ty A không có thành viên nào đầu tư, quản lý nhà đất số 55, phố Mã Mây. Tại bản án hình sự số 74/2015/HSPT ngày 03/02/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội thì Công ty A tự nhận không có tài sản gì cho nên Tòa án không mời.

Công ty A và Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm thành lập Hội đồng định giá tài sản tại nhà đất số 55, phố Mã Mây là không đúng với pháp luật quy định. Đối với bà Nguyễn Thị Phương và bà Trần Thị Th2, đây là 02 cổ đông mới vào năm 2018 không được phép tham gia.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 18/2019/KDTM-ST ngày 06/9/2019 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội đã xét xử và quyết định:

"1. *Chấp nhận Đơn khởi kiện của Công ty cổ phần A.*
2.Xác định Công ty Cổ phần A được giao nhà đất tại số 55, Mã Mây, phường Hàng Buồm, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội có diện tích khu đất 321,41m^2 (gồm thửa 1 là 176,75m^2; thửa 2 là 144,67m^2) Diện tích do đơn vị xây dựng 151m^2, theo quyết định số 5965/QĐ-UBND ngày 13/11/2014 của UBND thành phố Hà Nội.
3.Xác định Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 169/HD-TPHN ký ngày 01/3/2007 giữa Công ty cổ phần A và Công ty cổ phần B và các phụ lục hợp đồng là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.
4.Xác định Công ty cổ phần B đã vi phạm Điều 1, Điều 3.3, Điều 3.9 của Hợp đồng

hợp tác kinh doanh số 169/HD-TPHN.
5. Xác định Công ty Cổ phần B đã vi phạm Điều 1, Điều 3.3, Điều 3.9 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 169/HĐ-TPHN.
6.Buộc Công ty cổ phần B, Công ty cổ phần Xây dựng và Thương mại C, Hộ kinh doanh D và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan (nêu có) phải hoàn trả toàn bộ quyên sử dụng đất, cũng như diện tích xây dựng đang tồn tại tại địa điểm kinh doanh nhà 55 Mã Mây,phường Hàng Buồm, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội có diện tích khu đất 321,41m^2 (gồm thửa 1 là 176,75m^2; thửa 2 là 144,67m^2) và toàn bộ diện tích xây dựng tại tầng 1 thửa đất phía ngoài sát mặt phố Mã mây (thửa 1) có diện tích 176,75m^2; Toàn bộ diện tích tầng 1, tầng 2, tầng 3 phái trong (thửa 2) có tổng diện tích sàn xây dựng là 434,01m^{2}cho Công ty cổ phần A
7.Công nhận thỏa thuận Công ty cổ phần B thanh toán cho Công ty Cổ phần A theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 169/HĐ- TPHN từ tháng 7/2011 đến hết tháng 02/2012 là: 189.348.940 đồng. Đối trừ số tiền đặt cọc 90.000.000 đồng…. Công ty cổ phần B phải thanh toán cho Công ty cổ phần A số tiền là: 99.348.940 đồng.
8.Buộc Công ty cổ phần B phải bồi thường cho Công ty cổ phần A thiệt hại thực tế do hành vi chiếm giữ trái phép tài sản gồm các khoản thiệt hại sau:
8.1.Khoản tiền thuê đất và thuế đất hàng năm mà Công ty cổ phần A đã phải nộp cho Nhà nước ... tính từ tháng 3/2012 đến hết tháng 8/2019 là: 2.554.397.036 đồng.
8.2.Khoản tiền khấu hao tài sản cố định đối với nhà 55, Mã Mây, ... tính từ tháng 3/2012 đến hết tháng 8/2019ià: 221.073.150 đồng.
Tổng cộng số tiền Công ty cổ phần B phải thanh toán cho Công ty Cổ phần A là: 2.874.819.126 đồng.
9.Bác yêu cầu của Công ty cổ phần B buộc Công ty cổ phần A phải thanh toán số tiền xây dựng nhà 55 Mã Mây, ...là 4.500.000.000 đồng cho Công ty cổ phần Tiến Đống.
10.Công ty Cổ phần B, Công ty cổ phần C, Hộ kinh doanh D và các tổ chức, cá nhân khác nếu có tranh chấp về sửa chữa, xây dựng tại nhà 55 Mã Mây, phường Hàng Buồm, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội với nhau sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

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

Không đồng ý với bản án, ngày 19/9/2019 Công ty C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 9/10/2019 Công ty B kháng cáo bản án và đề nghị Tòa án bác bỏ hiệu lực hợp đồng hợp tác kinh doanh đã ký kết giữa Công ty A và Công ty B do vi phạm cả về hình thức và nội dung. Cụ thể về hình thức ông Dương Vương H ký kết vi phạm Luật doanh nghiệp. Về nội dung vi phạm hợp đồng thuê đất giữa Sở Địa chính Hà Nội

và Công ty A năm 2007. Đề nghị xác định vai trò của Công ty C là bên thứ ba có vi phạm về quyền và lợi ích hợp pháp với Công ty B.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn giữ yêu cầu kháng cáo và cho rằng Hợp đồng 169 là vô hiệu bởi thực chất là hợp đồng cho thuê đất , không đáp ứng nội dung của Hợp đồng hợp tác kinh doanh. Khi ký kết hợp đồng Công ty A đang là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước, không được cho cơ quan khác thuê đất vì đây là việc mang tài sản của công cho thuê đẻ hưởng lợi. Hợp đồng thuê đất giữa Nguyên đơn và Sở Địa chính Hà Nội cũng đã quy định bên thuê không được mang giá trị quyền sử dụng đất để liên doanh, liên kết dưới mọi hình thức. Hợp đồng thuê đất nêu trên quy định thời hạn là 10 năm và đã hết hạn từ năm 2006 nhưng đến tháng 3/2008 Nguyên đơn lại ký kết hợp đồng hợp tác là hành vi lừa dối.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (Công ty C) cho rằng bà Trần Thị Th2 chỉ là cổ đông của Công ty C, không có quyền hay lợi ích gì liên quan đến vụ án nên không đồng ý việc bà Thuần tham gia phiên tòa. Hiện tại Công ty C đã gửi Đơn khiếu nại lên Quốc Hội, UBND thành phố Hà Nội đề nghị xem xét đối với việc cổ phần hóa Công ty A và hành vi sử dụng đất nhà sai phép của Công ty đối với nhà đất tại 55, phố Mã Mây, quận Hoàn Kiếm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn trình bày luận cứ có nội dung chính: Tại phiên tòa Bị đơn cho rằng giao dịch dân sự giữa Nguyên đơn và Bị đơn là vô hiệu đã vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu của Bị đơn. Xét toàn bộ nội dung của Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Nguyên đơn và Bị đơn không có từ ngữ nào liên quan việc cho thuê đất. Bị đơn cho rằng Hợp đồng thuê đất giữa Công ty A và Sở Địa chính đã loài trừ một số quyền của Công ty A không được đem giá trị quyền sử dụng đất để liên kết, dinh doanh nhưng Hợp đồng hợp tác kinh doanh không có nội dung đem quyền sử dụng đất để góp vốn. Bị đơn cho rằng giao dịch giữa Nguyên đơn và Bị đơn là do Nguyên đơn

gian dối sau đổi thành không đúng sự thật nhưng thực tế Bị đơn còn mang tài sản đi giao dịch tiếp với bên thứ ba là không hợp lý. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án có nội dung chính: 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. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án tại cấp phúc thẩm cũng như tại phiên tòa Nguyên đơn đã chấp hành đúng theo qui định tại Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự, Bị đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo qui định tại Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty B. Hợp đồng hợp tác giữa Công ty B và Công ty A là vô hiệu nên số tiền thu lời từ hợp đồng hợp tác nêu trên phải sung công quỹ Nhà nước. Số tiền khấu hao tài sản mà Công ty A khởi kiện cũng không có căn cứ chấp nhận. Đề xuất sửa bản án sơ thẩm. Buộc Công ty B phải trả lại Công ty A nhà đất tại số 55, phố Mã Mây và phải thanh toán tiền thuế đất và tiền thuê đất mà Công ty A đã trả thay từ năm 2007 đến tháng 8/2019.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về quyền kháng cáo: Quyết định chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 02/2020/QĐ-PT ngày 14/01/2020 của TAND thành phố Hà Nội đã chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của Công ty Cổ phần B (Công ty B). Công ty đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo được chấp nhận.

Đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần C (Công ty C) làm và nộp trong thời hạn luật định, Công ty cũng đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nhưng qua kiểm tra thì người đứng tên trong đơn kháng cáo là ông Trần Ngọc Quang - Người đại diện theo ủy quyền của Công ty nhưng ông Quang không được người đại diện hợp pháp của

Công ty C ủy quyền cho lập và ký đơn kháng cáo nên kháng cáo này không được chấp nhận.

Bà Trần Thị Th2 đại diện Hộ kinh doanh D được Tòa án đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án nêu trên vì bà Thuần đang sử dụng một phần nhà đất tại số 55, phố Mã Mây để kinh doanh.

Xét về quan hệ pháp luật: Hợp đồng hợp tác kinh doanh (Hợp đồng 169) giữa Công ty A và Công ty B thể hiện việc hai bên thỏa thuận sử dụng nhà đất tại địa chỉ số 55, phố Mã Mây, phường Hàng Buồm, quận Hoàn Kiếm làm nhà hàng bán bia tươi và bán hàng lưu niệm có thời hạn là 5 năm kể từ ngày 01/3/2007 đến 29/2/2012. Sau khi ký hợp đồng và nhận bàn giao nhà đất từ Công ty A, Công ty B tiếp tục ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty C thời hạn là 30 tháng. Khi hết hạn hợp tác kinh doanh, Công ty A đã yêu cầu Công ty B thanh lý hợp đồng nhưng Công ty B không thực hiện. Công ty A khởi kiện đòi lại nhà đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại sau khi hợp đồng hợp tác đã hết hạn từ lâu nên đây là tranh chấp phát sinh ngoài hợp đồng, không phải tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh như Tòa án cấp sơ thẩm xác định.

Về tư cách khởi kiện của Công ty A: Theo Kết luận số 3422/KL-TTTP ngày 27/12/2013 của Thanh tra thành phố Hà Nội thì nhà đất số 55 Mã Mây thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty A quản lý, sử dụng. UBND thành phố Hà Nội ủy quyền cho HĐQT Tổng công ty Thương mại Hà Nội làm đại diện chủ sở hữu của Công ty TNHH MTV A, trong đó diện tích thuê của Nhà nước, trả tiền thuê đất hàng năm.

Ngày 13/11/2014 UBND thành phố Hà Nội ban hành quyết định số 5965/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp và phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV A thuộc Tổng công ty Thương mại Hà Nội. Điểm 4.2 khoản 4 Điều 1 của Quyết định 5965 ghi "*số 55 Mã Mây, diện tích khu đất: 312,41m2. Diện tích do đơn vị xây dựng: 151m2. Diện tích do đối tác xây dựng: 337,5m2. Hiện đang bị chiếm dụng địa điểm phát sinh từ Hợp đồng, hết thời hạn hợp đồng là ngày 28/02/2012 nhưng B chưa bàn giao lại địa điểm cho A. A tổ chức việc thu hồi nhà đất số 55 Mã Mây giao cho A tiếp tục quản lý sử dụng theo Quyết định số 6199/QĐ-UBND, báo cáo ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội kết quả thực hiện"*

Nên Công ty A có quyền khởi kiện yêu cầu Công ty B trả lại toàn bộ diện tích đất tại số 55, phố Mã Mây. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty A về việc đòi trả lại nhà đất là có căn cứ.

Xét về hợp đồng số 169 giữa Công ty A và Công ty B: Thực chất đây là hợp đồng cho thuê mặt bằng để kinh doanh. Tài sản mà Công ty A ký kết cho Công ty B thuê cũng chính là tài sản Công ty A đang được thuê của UBND thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thuê đất số 324-245-98/ĐC-HĐTĐ ngày 13/10/1998 giữa Sở Địa chính Hà Nội và Công ty A. Theo Điều 2.3 của Hợp đồng quy định thì trong thời gian thực hiện hợp đồng này, Công ty A chưa được thực hiện các quyền thế chấp giá trị quyền sử dụng đất, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất, chuyển giao quyền sử dụng đất cho tổ chức hoặc cá nhân dưới bất kỳ hình thức nào...

Vì vậy, Hợp đồng 169 bị coi là vô hiệu, số tiền cho thuê tài sản giữa Công ty A và Công ty B phải được nộp vào ngân sách Nhà nước. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận thỏa thuận của Nguyên đơn và Bị đơn để Công ty B thanh toán cho Công ty A số tiền từ tháng 7/2011 đến hết tháng 02/2012 là: 189.348.940 đồng sau khi đối trừ số tiền đặt cọc 90.000.000 đồng đã nhận, Công ty B còn phải thanh toán là: 99.348.940 đồng là không phù hợp.

Đối với yêu cầu buộc Công ty B phải bồi thường thiệt hại tương đương với khoản tiền thuê đất và thuế đất mà Công ty A đã phải nộp suốt từ thời điểm bàn giao tài sản cho Công ty B suốt từ tháng 1/3/2007 đến hết tháng 8/2019, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại điểm 3.4 Điều 3 Hợp đồng số 169 giữa Công ty B và Công ty A quy định: *" Bên B (Công ty B) có trách nhiệm đảm bảo nộp thuế và các khoản phải nộp khác theo pháp luật ... trong quá trình kinh doanh..."*Theo biên bản xem xét hiện trạng thẩm định tại chỗ ngày 2/4/2019 của Tòa án cấp sơ thẩm thì tại số 55, phố Mã Mây đã được sửa chữa, cải tạo nhiều lần và hiện nay Hộ kinh doanh D đang kinh doanh dịch vụ ăn uống tại tầng 1 (toàn bộ 321,41 m2); tầng 2 thửa 2 làm cầu thang và bếp kinh doanh dịch vụ ăn uống; tầng 3 thửa 2 làm cầu thang và văn phòng Công ty C.

Việc Công ty C sử dụng nhà đất số 55, phố Mã Mây để kinh doanh quán bar, sàn nhày, karaoke là do Công ty B tự ý ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty C nhưng không được sự đồng ý của Công ty A. Chính vì vậy Công ty C tự ý chiếmm giữ tài sản nhà đất trái ý muốn của Công ty A là do lỗi của Công ty B nên hết hạn hợp tác liên doanh Công ty B không bàn giao được nhà đất trả lại cho Công ty A thì Công ty B phải có nghĩa vụ đóng thuế đất và trả tiền thuê đất là đúng đắn. Công ty A đã phải nộp các khoản tiền này cho Nhà nước (từ tháng 3/2012 đến hết tháng 8/2019) là 2.554.397.036 đồng. Nay Công ty B có nghĩa vụ phải trả lại cho Công ty A. Việc tranh chấp khoản tiền thuê đất và thuế đất giữa Công ty B với Công ty C và Hộ kinh doanh bàTrần Thị Th2 nếu có sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi các đương sự có đơn khởi kiện và chứng cứ nộp kèm theo.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc cả Công ty C, Hộ kinh doanh D cũng như các tổ chức, cá nhân khác chiếm giữ có trách nhiệm thanh toán trả lại số tiền thuê đất và thuế đất cho Công ty A là vượt quá phạm vi khởi kiện của Nguyên đơn.

Đối với yêu cầu đòi khấu hao tài sản trên đất, HĐXX thấy rằng: Công trình trên đất do Công ty B xây dựng, cải tạo bao gồm nhà, quầy bar, biển hiệu…giá trị: 2.196.404.000đồng (Biên bản thẩm định ngày 2/4/2019 của cấp sơ thẩm) để phục vụ kinh doanh, Công ty B đã được hưởng lợi từ những công trình xây dựng này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty B có lời khai toàn bộ hóa đơn chứng từ chứng minh việc Công ty đầu tư xây dựng, cải tạo nhà tại số 55, phố Mã Mây đã bị trận hỏa hoạn thiêu cháy hết. Biên bản thoả thuận về số tiền chi phí do Công ty B bỏ ra xây dựng, cải tạo cũng không được Công ty A ký xác nhận nên Công ty B không có chứng cứ để nộp cho Tòa án. Công ty còn khai ở cấp sơ thẩm, Công ty đã có yêu cầu phản nhưng không làm đơn yêu cầu phản tố và nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố vì thẩm phán cấp sơ thẩm nói không chấp nhận yêu cầu nên không phải làm đơn.

Việc Công ty B không làm đơn phản tố và không nộp tiền tạm ứng án phí nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xem xét giải quyết và bác yêu cầu đòi số tiền 4.500.000.000đ của Công ty B là vi phạm về phạm vi xét xử.

Tòa án cấp sơ thẩm tính khấu hao tài sản cố định từ tháng 3/2012 đến 8/2019 là 221.073.150 đồng và buộc Công ty B thanh toán cho Công ty A khi căn cứ vào phụ lục hợp đồng số 01 "*hết thời hạn liên doanh, nếu bên Công ty B không có nhu cầu kinh doanh nữa thì bên Công ty B tự nguyện để nguyên phần xây dựng cho Công ty A"* là không hợp lý bởi hợp đồng 169 vi phạm điều cấm của pháp luật như đã nhận định nên Phụ lục hợp đồng cũng không phát sinh hiệu lực. Do đó, cần buộc Công ty B, Công ty C, Hộ kinh doanh D phải di dời trả lại đất 321,41m2, và toàn bộ diện tích xây dựng trên đất cho Công ty TP Hà Nội là có căn cứ. Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khấu hao tài sản trên đất của Công ty A.

Kháng cáo của Công ty B được chấp nhận một phần nên Công ty không phải chịu án phí phúc thẩm.

Kháng cáo của Công ty C không được giải quyết do người kháng cáo không có quyền kháng cáo nên được hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Quan điểm của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội cơ bản phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

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 18/2019/KDTM-ST ngày 06/9/2019 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Xử:

1. Xác định Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 169/HĐ-TPHN ngày 01/3/2008 giữa Công ty Cổ phần A và Công ty Cổ phần B cùng các phụ lục kèm theo mang số 01 và 02 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật không phát sinh hiệu lực.

2.Công ty Cổ phần B cùng Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại C, Hộ kinh doanh D và các tổ chức, cá nhân khác đang sinh sống hoặc kinh doanh tại địa chỉ số 55, phố Mã Mây,phường Hàng Buồm, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội phải tự di dời để trả lại Công ty Cổ phần A toàn bộ nhà và công trình kiến trúc xây dựng trên

diện tích đất 321,41m^2 (gồm thửa 1 là 176,75m^2; thửa 2 là 144,67m^2).

3. Sung công toàn bộ số tiền đặt cọc 90.000.000đ đ Công ty Cổ phần A đã nhận từ Công ty Cổ phần B.

4. Công ty Cổ phần B phải hoàn trả Công ty Cổ phần A số tiền 2.554.397.036đ là tiền thuế đất và tiền thuê đất Công ty Cổ phần A đã nộp thay vào ngân sách Nhà nước từ tháng 3/2012 đến hết tháng 8/2019.

Kể từ sau ngày xét xử phúc thẩm, Công ty Cổ phần B 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 A.

Kể từ khi sau ngày xét xử sơ thẩm (06/9/2019) thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất đối với khoản tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí: Công ty Cổ phần B phải chịu 84..631.000đ án kinh doanh thương mại sơ thẩm. Công ty đã nộp 2.000.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0003323 ngày 24/10/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội; Công ty Cổ phần Thực phẩm Hà Nội phải chịu 30.422.000đ án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Công ty đã nộp 30.000.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0002868 ngày 25/02/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Hoàn trả Công ty cổ phần Xây dựng và Thương mại C 2.000.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai 03292 ngày 30/9/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm, 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 Hoàn Kiếm

-Chi cục THA quận Hoàn Kiếm

-Lưu hồ sơ vụ án

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

.