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: 232/2024/KDTM-PT
Ngày: 17-09-2024
V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản

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 toà: Ông Đào Quốc Thịnh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thu Chinh

Bà Trương Thị Quỳnh Trâm

- 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 tòa*: Bà Vũ Thị Yến – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 8, 12 và 17 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 124/2024/TLPT-KDTM ngày 13 tháng 5 năm 2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/KDTM-ST ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3780/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 11554/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2024.

1. Nguyên đơn: Trung tâm D

Địa chỉ: B N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Ngọc N – Sinh năm 1956, ông Nguyễn Sơn L – Sinh năm 1981, ông Nguyễn Minh Đ – Sinh năm 1993; cùng địa chỉ liên hệ: 91 T, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 13/3/2023).

2. Bị đơn: Công ty TNHH X

Địa chỉ: B N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đỗ Thị Ngọc P – Chức vụ: Giám đốc; địa chỉ: A B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người kháng cáo: Công ty TNHH X là bị đơn.

(*Tại phiên tòa:* Ông L có mặt; bà P có mặt ngày 29/8/2024, xin vắng mặt ngày 12/9/2024 và có mặt ngày 17/9/2024)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nội dung bản án sơ thẩm đã thể hiện:

** Tại Đơn khởi kiện đề ngày 13/3/2023, bản tự khai và tại các buổi làm việc tại Tòa án, nguyên đơn Trung tâm D có ông Nguyễn Sơn L là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 03/7/2019 Trung tâm D và Công ty Cổ phần X (nay là Công ty TNHH X, *sau đây gọi tắt là Công ty X*) có ký Biên bản ghi nhớ số: 27/BBGN-TTDV về việc tận dụng khai thác các Kios mặt đường số B N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó:

- Trung tâm D đồng ý Công ty X thuê mặt bằng 03 Kios mặt tiền số B đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Mức giá thuê: 200.000.000 đồng/tháng.

- Thời hạn: Từ ngày 01/08/2019.

- Mục đích: Công ty X nhận mặt bằng hiện trạng để làm quán chay "Tùy Hỷ" cung cấp suất ăn chay và buffet chay miễn phí tại chỗ cho tất cả các tầng lớp nhân dân trong xã hội.

- Công ty X không tự ý cải tạo, thay đổi kết cấu công trình; Chấm dứt hoạt động trả lại mặt bằng khi có yêu cầu bằng văn bản của Trung ương Hội Chữ thập đỏ Việt Nam, trả lại hiện trạng ban đầu, không bồi thường tiền phần chi phí sửa chữa, cải tạo.

Sau khi ký thỏa thuận nêu trên, Công ty X lấy danh nghĩa hoạt động từ thiện (Bếp chay) nhưng là kinh doanh thu lợi nhuận, cố tình kéo dài thời gian sử dụng trụ sở cơ quan nhà nước và hoạt động kinh doanh vi phạm nghiêm trọng về phòng cháy chữa cháy, vệ sinh an toàn thực phẩm, chiếm dụng vỉa hè để hàng hóa vi phạm trật tự đô thị. Việc vi phạm kéo dài và được chính quyền địa phương nhắc nhở nhiều lần và xử phạt vi phạm hành chính.

Do Công ty X vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê theo thỏa thuận hai bên đã ký nên Trung tâm D đã gửi nhiều thông báo yêu cầu chấm dứt thỏa thuận và giao trả mặt bằng số B N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng đến nay Công ty M chiếm giữ mặt bằng và không thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn.

Trung tâm D đã thuê Văn phòng Thừa phát lại huyện B lập vi bằng về việc yêu cầu chấm dứt thỏa thuận và giao trả mặt bằng số B N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh số: 242/2023/VB-TPLHBC ngày 15 và 16/02/2023 và thuê Văn phòng Thừa phát lại Tín B lập vi bằng số: 946/2023/VB-TPL ngày 17-21/8/2023.

Do đó, Trung tâm D yêu cầu Công ty X:

- Thanh toán số tiền thuê nhà còn thiếu từ tháng 11/2019 đến tháng 3/2023 (đã trừ tiền miễn, giảm thời gian C) là 3.250.000.000 đồng.

- Yêu cầu Công ty X giao trả mặt bằng số B đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

** Bị đơn có bà Đỗ Thị Ngọc P là người đại diện theo pháp luật trình bày:*

Ngày 03/7/2019 Giám đốc Trung tâm D là ông Trần Bá T mời bà P về hợp tác để làm bếp chay thiện nguyện. Ông T đã làm sẵn Biên bản ghi nhớ số: 27/BBGN-TTDV ngày 03/7/2019 với mức 200.000.000 đồng/tháng nộp về trung tâm. Ban đầu bà P từ chối nhưng tin Trung tâm D chuyên cứu trợ nhân đạo nên đồng ý.

Ông T tìm mặt bằng mở quán ăn cho bà con nghèo, dù chưa có hợp đồng pháp lý rõ ràng nhưng bà P đã nhận và đầu tư sửa chữa mặt bằng hết 3.700.000.000 đồng thành nơi phục vụ buffet chay miễn phí nhưng do thuê công nhân ngoài nên không xuất trình được hóa đơn chứng từ. Bếp chay thiện nguyện Mãn Tự bắt đầu hoạt động từ tháng 11/2019. Bị đơn không có đơn yêu cầu phản tố và không yêu cầu hoàn trả số tiền nêu trên.

Ngày 26/7/2021 Trung tâm D ra thông báo chấm dứt hợp đồng và yêu cầu bàn giao mặt bằng. Trong thời điểm dịch bệnh, bà P vẫn hoạt động bếp thiện nguyện dù kinh tế khó khăn, ông T hù dọa bà P phải vay mượn và cầm cố đất để nộp 2.050.000.000 đồng về Trung tâm Chữ thập đỏ, đồng thời, nộp 100.000.000 đồng tiền mặt và 900.000.000 vào tài khoản cá nhân của ông T. Sau khi Đoàn kiểm tra trung ương Chữ thập đỏ thực hiện việc kiểm tra thì mới nộp tiền vào tài khoản của Trung tâm Chữ thập đỏ. Bà P không nhận được hóa đơn VAT hay phiếu thu từ phía trung tâm.

Nguyên đơn cho rằng phía Bếp chay Mãn T1 và bà P còn nợ số tiền 3.450.000.000 đồng là không đúng sự thật. Theo biên bản xác nhận công nợ ngày 08/11/2022 và biên bản của đoàn kiểm tra ngày 13/4/2022 của Trung ương Hội Chữ thập đỏ Việt Nam các bên đã thống nhất đến năm 2022, Công ty X chỉ nợ số tiền 650.000.000 đồng. Nguyên do nguyên đơn đơn ép buộc bị đơn bàn giao mặt bằng và phải đóng đủ tiền nhưng vẫn phải bị thu hồi mặt bằng. Cuối năm 2020, nguyên đơn tiếp tục gây áp lực lấy lại một phần mặt bằng. Bà P cũng đã đầu tư sửa chữa phần diện tích đó nhưng nguyên đơn vẫn yêu cầu phải trả đủ 200.000.000 đồng theo biên bản ghi nhớ.

Vào năm 2023, nguyên đơn đã cắt điện, cắt nước từ ngày 30 tết âm lịch cho đến nay để ép bị đơn phải trả lại mặt bằng. Bị đơn đã nhiều lần xin được gắn đồng hồ riêng nhưng không được chấp thuận, ảnh hưởng đến tinh thần nhân viên và thiệt hại vật chất rất nhiều cho bị đơn. Bà P không biết vì lý do gì mặt bằng đang sử dụng của bị đơn nhưng bắt đầu từ cuối năm 2020 có rất nhiều đơn vị công ty, cá nhân xuống khảo sát và đi xem mặt bằng khi chưa có sự đồng ý.

Do đó, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xác nhận hiện tại chỉ còn nợ 650.000.000 đồng. Đối với yêu cầu giao trả mặt bằng bị

đơn không đồng ý giao trả mặt bằng vì Công ty X hiện vẫn đang dùng mặt bằng để phục vụ hoạt động thiện nguyện, phục vụ bà con nghèo, sinh viên.

** Tại phiên tòa sơ thẩm:*

Trung tâm D chỉ yêu cầu số tiền còn thiếu tính đến ngày các bên ký Biên bản xác nhận công nợ 08/11/2022 là 550.000.000 đồng và số tiền còn thiếu kể từ tháng 12/2022 đến ngày xét xử là: 14 tháng x 200.000.000 đồng = 2.800.000.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu là 3.350.000.000 đồng.

Trung tâm D yêu cầu Công ty X mặt tiền số B đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh như hiện trạng ban đầu cho Trung tâm D ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/KDTM-ST ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trung tâm D:

Buộc Công ty TNHH X phải thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật số tiền thuê nhà còn thiếu cho Trung tâm D tạm tính đến ngày 27/02/2024 là: 3.350.000.000 (Ba tỷ ba trăm năm mươi triệu) đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý cho bị đơn Công ty TNHH X mang đi toàn bộ tài sản, vật dụng hiện có tại mặt bằng thuê, chỉ yêu cầu giao trả mặt bằng trống như khi bản giao cho bị đơn. Công ty TNHH X có nghĩa vụ hoàn trả mặt bằng 03 (Ba) Kios mặt tiền số B đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh như hiện trạng ban đầu cho Trung tâm D ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Trung tâm D có đơn yêu cầu thi hành án (Đối với các khoản tiền Công ty TNHH X phải trả cho Trung tâm D) cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH X còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các bên thi hành dưới sự giám sát của cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 19/3/2024 Công ty X có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng Công ty X đồng ý trả 650.000.000 đồng, không đồng ý trả lại mặt bằng vì chưa được bồi thường thỏa đáng theo thỏa thuận ban đầu.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty X là bà Đỗ Thị Ngọc P trình bày:

- Bị đơn đồng ý sẽ di dời toàn bộ tài sản, vật dụng của bị đơn có tại mặt bằng thuê là 03 (Ba) Kios mặt tiền số B đường N, phường N, Quận A, Thành

phố Hồ Chí Minh và giao trả cho nguyên đơn mặt bằng trống như khi được bàn giao ngay sau khi có bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

- Nguyên đơn cho rằng phía bị đơn còn nợ số tiền 3.450.000.000 đồng là không đúng sự thật. Theo biên bản xác nhận công nợ ngày 08/11/2022 và biên bản của đoàn kiểm tra ngày 13/4/2022 của Trung ương Hội Chữ thập đỏ Việt Nam các bên đã thống nhất đến năm 2022, bị đơn chỉ nợ số tiền 650.000.000 đồng.

- Do nguyên đơn đã cắt điện, cắt nước từ đầu năm 2023 cho đến nay để ép bị đơn phải trả lại mặt bằng đã gây thiệt hại rất lớn cho bị đơn, bị đơn làm công tác thiện nguyệt không có thu lợi nhuận nên không có điều kiện trả cho nguyên đơn số tiền 650.000.000 đồng còn nợ.

- Để bị đơn hoàn trả mặt bằng thì đề nghị nguyên đơn hỗ trợ chi phí di dời vì bị đơn đã đầu tư sửa chữa mặt bằng hết 3.700.000.000 đồng thành nơi phục vụ buffet chay miễn phí.

- Về số tiền thuê mặt bằng, tiền điện nước đã thanh toán và yêu cầu trả tiền thuê còn nợ của nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Trung tâm D là ông Nguyễn Văn L1 giữ nguyên các ý kiến đã trình bày, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Nguyên đơn đồng ý cho bị đơn di dời toàn bộ tài sản, vật dụng của bị đơn có tại mặt bằng thuê là 03 (Ba) Kios mặt tiền số B đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và giao trả cho nguyên đơn mặt bằng trống như khi được bàn giao ngay sau khi có bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa, cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm đối với vấn đề giao trả mặt bằng mà các đương sự đã thỏa thuận được, đối với các phần khác của bản án sơ thẩm đề nghị giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty X còn trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Về giá trị pháp lý của Biên bản ghi nhớ số 27/BBGN-TTDV ngày 03/7/2019:

Xét, căn cứ Giấy thỏa thuận số 146/TTTĐ ngày 11/12/1995 của Ban Tổ chức chính quyền thành phố - Ủy ban nhân dân Thành phố H, Công văn số 5022/STC-CS ngày 28/7/2023 của Sở Tài chính Thành phố H, Công văn số 2599/UBND-TNMT ngày 28/7/2023 của Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có cơ sở xác định, nhà đất tại số B N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh do Cơ quan đại diện phía Nam Hội Chữ thập đỏ Việt Nam quản lý, sử dụng.

Tại Quyết định số 935/QĐ-TƯHCTĐ ngày 23/10/2008 của Trung ương Hội Chữ thập đỏ Việt Nam về việc thành lập Trung tâm D thể hiện:

- Trung tâm D trực thuộc Cơ quan đại diện phía Nam – Trung ương Hội Chữ thập đỏ Việt Nam, có con dấu và tài khoản riêng, trụ sở tại Cơ quan đại diện phía Nam – Trung ương Hội Chữ thập đỏ Việt Nam, số B N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Trung tâm D có nhiệm vụ: …tận dụng cơ sở vật chất (mặt bằng, phòng làm việc, hội trường, nhà khách,…) và sử dụng cán bộ hiện tại của Cơ quan đại diện phía Nam – Trung ương Hội Chữ thập đỏ Việt Nam bố trí để tổ chức các hoạt động dịch vụ phù hợp với chức năng nhiệm vụ của Hội và đúng quy định của pháp luật, góp phần tạo nguồn thu bổ sung cho các hoạt động của Hội; Liên kết với các tổ chức cá nhân tổ chức các hoạt động dịch vụ đáp ứng nhu cầu xã hội, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của Hội và tuân thủ các quy định của pháp luật.

Tại Quyết định số 917/QĐ-TƯHCTĐ ngày 24/11/2017 của Trung ương Hội Chữ thập đỏ Việt Nam thay thế nội dung Quyết định số 935/QĐ-TƯHCTĐ về đầu mối trực thuộc của Trung tâm D thể hiện: Trung tâm D là đơn vị sự nghiệp công lập do Thường trực Trung ương Hội quyết định thành lập và trực thuộc Trung ương Hội Chữ thập đỏ Việt Nam, hoạt động theo Quy chế do Thường trực Trung ương Hội phê duyệt.

Xét, căn cứ nội dung Biên bản ghi nhớ số 27/BBGN-TTDV ngày 03/7/2019, phù hợp với lời trình bày của các đương sự trong suốt quá trình giải quyết vụ án, có cơ sở xác định, T Chữ thập đỏ cho Công ty X thuê mặt bằng 03 Kios mặt tiền số B N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 200.000.000 đồng/tháng, thời gian cho thuê từ ngày 01/8/2019 cho đến khi có yêu cầu bằng văn bản của Trung ương Hội Chữ thập đỏ Việt Nam.

Theo đó, việc Trung tâm D và Công ty X ký Biên bản ghi nhớ số 27/BBGN-TTDV ngày 03/7/2019 là không phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Trung tâm D quy định tại Quy chế tổ chức và hoạt động của Trung tâm D được ban hành kèm theo Quyết định số 385/QĐ-TƯHCTĐ ngày 17/5/2017 của Trung ương Hội Chữ thập đỏ Việt Nam nên vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như sau: "*1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả. 3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó. 4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. 5. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định*".

Theo đó, Biên bản ghi nhớ số 27/BBGN-TTDV ngày 03/7/2019 không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của Trung tâm D và Công ty X kể từ ngày 03/7/2019. Trung tâm D và Công ty X khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, các đương sự có trình bày về: Tình trạng mặt bằng 03 Kios nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả; hiện trạng mặt bằng 03 Kios bị đơn đang quản lý sử dụng; số tiền thuê bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn; số tiền bị đơn đã đầu tư vào mặt bằng 03 Kios,… Tuy nhiên, nguyên đơn tự nguyện cho bị đơn mang đi toàn bộ tài sản, vật dụng hiện có tại mặt bằng thuê, chỉ yêu cầu bị đơn hoàn trả mặt bằng trống như khi bàn giao cho bị đơn; bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu Tòa án giải quyết về số tiền thuê bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn; số tiền bị đơn đã đầu tư vào mặt bằng 03 Kios.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thống nhất việc bị đơn sẽ di dời toàn bộ tài sản, vật dụng của bị đơn có tại mặt bằng thuê là 03 Kios mặt tiền số B đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và giao trả cho nguyên đơn mặt bằng trống như khi được bàn giao ngay sau khi có bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Đây là sự thỏa thuận mới, tự nguyện của các đương sự, phù hợp với quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 về việc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và đảm bảo nguyên tắc hai cấp xét xử vì yêu cầu này đã được giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm nên Hội đồng xét xử ghi nhận và sửa một phần bản án sơ thẩm về việc giao trả mặt bằng.

Tuy nhiên, bị đơn vẫn không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc thanh toán tiền thuê mặt bằng còn thiếu, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, đồng thời có yêu cầu Tòa án giải quyết về số tiền thuê, tiền điện nước bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn và tiền bị đơn đã đầu tư vào mặt bằng. Đây cũng là tình tiết mới liên quan đến việc bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, để đảm bảo giải quyết

toàn diện vụ án, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các đương sự và đảm bảo hai cấp xét xử, cần thiết phải hủy một phần bản án sơ thẩm về việc thanh toán tiền thuê mặt bằng còn thiếu và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2.3] Về việc giải quyết lại vụ án:

Sau khi thụ lý, giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần xem xét các vấn đề sau đây:

- Xác định tranh chấp giữa Trung tâm D và Công ty M1 từ Biên bản ghi nhớ số 27/BBGN-TTDV ngày 03/7/2019 có phải là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận hay không để xác định lại quan hệ tranh chấp phù hợp với quy định của pháp luật.

- Cần đưa ông Trần Bá T là Giám đốc Trung tâm D ký kết Biên bản ghi nhớ số 27/BBGN-TTDV ngày 03/7/2019 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ việc ông T nhận và bàn giao số tiền thuê, tiền điện nước mà Công ty X đã thanh toán cho Trung tâm D và trách nhiệm của ông T (nếu có).

- Cần đưa Trung ương Hội Chữ thập đỏ Việt Nam vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì là người đang quản lý, sử dụng nhà đất tại số B N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nơi có 03 Kios đang tranh chấp), là đơn vị chủ quản của Trung tâm D và để làm rõ việc Trung tâm D có được thu, quản lý, sử dụng số tiền thuê, tiền điện nước mà Công ty X đã thanh toán cho Trung tâm D hay không, việc Trung tâm D có chức năng kinh doanh, thu lợi nhuận hay không.

- Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án.

[3.4] Từ những nhận định nêu trên, phù hợp với một phần phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, cần sửa một phần bản án sơ thẩm, hủy một phần bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí:

Căn cứ các khoản 2 và 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án do Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm và hủy một phần bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần bản án sơ thẩm bị sửa; nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm đối với phần bản án sơ thẩm bị hủy.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các khoản 2 và 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH X.

1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/KDTM-ST ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn cụ thể như sau: Công ty TNHH X sẽ di dời toàn bộ tài sản, vật dụng của Công ty TNHH X có tại mặt bằng thuê là 03 (Ba) Kios mặt tiền số B đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và giao trả cho Trung tâm D mặt bằng trống như khi được bàn giao ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/KDTM-ST ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trung tâm D về việc buộc Công ty TNHH X phải thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật số tiền thuê nhà còn thiếu cho Trung tâm D tạm tính đến ngày 27/02/2024 là 3.350.000.000 đồng.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện nêu trên.

3. Về án phí:

3.1. Công ty TNHH X chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.000.000 đồng.

3.2. Hoàn trả cho Công ty TNHH X số tiền 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 0038044 ngày 22/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND Quận 1;
- Chi cục THADS Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đào Quốc Thịnh