

**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 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: **Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh**

Bà Ngô Tuyết Băng

Thư ký phiên tòa: **Ông Ninh Việt Hoàng** - Thư ký Tòa 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 Thực phẩm H

Địa chỉ: Số x-y, phố Trần Nhật Duật, phường Đồng Xuân, quận H, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: **Ông N.Đ.L.** Chức vụ: Giám đốc công ty

Người đại diện theo ủy quyền: **Ông C.V.C.** Chức vụ: Phó giám đốc Công ty

Ông P.T.G, sinh 1992

Địa chỉ liên hệ: Tầng a, tòa nhà X, số b T, quận C, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty Cổ phần Thực phẩm H: **Luật sư H.V.D và Luật sư N.V.T** Công ty Luật TNHH B và C

Bị đơn: Công ty Cổ phần T.Đ

Địa chỉ: Số x/y A, xã B, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: **Bà V.T.Q.V.** Chức vụ: Giám đốc công ty

Người đại diện theo ủy quyền: **Ông L.Đ.D.**, sinh 1957. Chức vụ: Cố vấn pháp luật Công ty (Giấy ủy quyền ngày 06/4/2020)

Địa chỉ: Số a, ngõ b, C, quận B, thành phố Hà Nội

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Công ty cổ phần Xây dựng và Thương mại X

Địa chỉ: : Số c, phố M, phường H, quận H, thành phố Hà Nội

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

Hộ kinh doanh T.T.T

Đại diện hộ kinh doanh: **Bà T.T.T**

Địa điểm kinh doanh: : Số c, phố M, phường H, quận H, thành phố Hà Nội

*(Nguyên đơn, Bị đơn, ông K, luật sư D có mặt; Bà T, luật sư T
vắng mặt tại phiên tòa)*

NỘI DUNG VỤ ÁN NHƯ SAU

Nguồn gốc nhà đất tại địa chỉ: Số c, phố M, phường H, quận H, thành phố Hà Nội với diện tích đất 3a,41m² đất và 151m² nhà (tầng 1) là tài sản thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty TNHH MTV Thực phẩm H (Nay là Công ty Cổ phần Thực phẩm H - Gọi tắt là Công ty HN) quản lý, sử dụng.

Ngày 01/3/2007 Công ty HN và Công ty TNHH TĐ (Nay là Công ty Cổ phần T.Đ - Gọi tắt là Công ty T.Đ) 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 HN và Công ty T.Đ khai thác sử dụng địa điểm Số a phố M, quận H 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 T.Đ 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 pH báo cáo cho Công ty HN 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 T.Đ pH đảm bảo nộp thuế và các khoản pH nộp khác theo pháp luật trong quá trình kinh doanh, pH 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 T.Đ còn pH chi trả toàn bộ tiền điện nước và điện thoại trong quá trình sử dụng. Nếu Công ty HN thanh toán chi phí này thì Công ty T.Đ có trách nhiệm thanh toán trả Công ty HN ngay khi có thông báo. Nếu thanh toán chậm thì pH trả lãi theo mức lãi suất Ngân hàng tại thời điểm trả.

Hợp đồng cũng quy định Công ty T.Đ không được chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba nếu chưa có sự chấp thuận bằng văn bản của Công ty HN. Doanh thu Công ty T.Đ pH nộp cho Công ty HN 3 tháng/lần vào ngày mùng 5 đến ngày mùng 10 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 T.Đ sẽ thanh toán cho Công ty HN 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 T.Đ không còn nhu cầu kinh doanh nữa thì Công ty T.Đ để nguyên phần xây dựng cho Công ty HN 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/PLHD-TPHN điều chỉnh từ ngày 01/8/2008 đến hết năm 2012 Công ty T.Đ thanh toán cho Công ty HN mỗi năm tăng thêm 15% tính theo doanh thu của năm trước liền kề.

Thực hiện hợp đồng, Công ty T.Đ đã tiến hành cải tạo tầng 1 nhà Số a, phố M(phần ngoài) và xây dựng mới 1 nhà 3 tầng ở phần trong của thửa đất (diện tích xây dựng 374m² trên 138m² đất); Phần cải tạo tầng 1 và sân trời diện tích 190m² nhưng không có sự chấp thuận của Công ty HN.

Trong thời gian kinh doanh, Công ty T.Đ 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 a, phố M giao cho Công ty cổ phần Xây dựng và Thương mại X (Gọi là Công ty X) để kinh doanh với thời hạn 30 nhưng không có sự đồng ý của Công ty HN.

Hậu quả của các vi phạm nêu trên đã gây sự cố cháy nổ dẫn đến hậu quả chết người tại địa chỉ Số a, phố M 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 HN đã nhiều lần thông báo yêu cầu thanh lý hợp đồng trước thời hạn và yêu cầu Công ty T.Đ pH bàn giao trả lại địa điểm kinh doanh nhưng Công ty T.Đ không thực hiện. Đến thời điểm kết thúc hợp đồng 29/02/2012 Công ty T.Đ và Công ty X vẫn tiếp tục chiếm giữ, sử dụng tài sản suốt từ đó đến nay. Công ty HN không được sử dụng nhà đất nhưng vẫn pH nộp tiền thuê đất và tiền thuế đất cho Nhà nước. Vì vậy, **Công ty HN khởi kiện đề nghị Tòa án buộc:**

- Công ty T.Đ và các tổ chức, cá nhân đang chiếm giữ địa điểm Số a, phố M pH trả lại nhà đất Số a, phố M, H, Hà Nội.
- Công ty T.Đ pH thanh toán số tiền còn thiếu theo hợp đồng 169 (từ tháng 7/2011 đến tháng 2/2012) là 189.348.940đ.
- Công ty T.Đ, Công ty X và các tổ chức cá nhân khác pH bồi thường cho Công ty HN 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 T.Đ 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 HN 90.000.000đ tiền đặt cọc. Hợp đồng quy định Công ty T.Đ có trách nhiệm cải tạo, xây dựng các khu nhà ở Số a, phố M nhưng

để được phép xây dựng, Công ty đã pH rất vất vả và khó khăn khi xin được giấy phép xây dựng.

Tổng số vốn Công ty T.Đ 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 pH 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 HN. Trước yêu cầu khởi kiện của Công ty HN, Công ty T.Đ không đồng ý bởi hai bên ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh theo hướng lời ăn lỗ chịu nhưng Công ty T.Đ bị thua lỗ rất lớn khi hợp tác. Công ty T.Đ và Công ty X pH 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 HN yêu cầu vì các tài sản này đều do Công ty T.Đ bỏ ra xây dựng, mua sắm. Ngược lại Công ty T.Đ 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 T.Đ (Ông L.Đ.D) có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc Công ty X trả lại địa điểm kinh doanh cùng công trình nguyên trạng ban đầu và trả Công ty T.Đ số tiền 1.980.000.000đ cùng lãi suất chậm trả. Công ty X pH bồi thường thiệt hại gần 7 năm tương đương khấu hao công trình để Công ty T.Đ thu hồi một phần số tiền đầu tư đã bỏ ra.

Ngày 27/6/2019 ông D.V.H (người đại diện theo pháp luật trước của Công ty T.Đ) có đơn đề nghị thay đổi tư cách tham gia tố tụng. Ông H trình bày là Công ty T.Đ và bà V (Người đại diện hiện tại của Công ty T.Đ) không kế thừa quyền và nghĩa vụ đối với Hợp đồng giữa Công ty HN và Công ty T.Đ, cũng không kế thừa quyền và

nghĩa vụ giữa Công ty HN và Công ty T.Đ và Công ty X; Việc tranh chấp hợp đồng là do ông ký với Công ty HN trong thời gian còn đương nhiệm chức danh Giám đốc với tư cách người đại diện theo pháp luật của Công ty T.Đ. Theo quy định tại khoản 4 điều 157 Luật Doanh nghiệp 2014 quy định giám đốc pH chịu trách nhiệm trước pháp luật trong quá trình điều hành kinh doanh của công ty.

Công ty X trình bày: Việc cổ phần hóa của Công ty HN là vi phạm Nghị định số 59/NĐ-CP năm 2011. Công ty HN 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 a M 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 pH nhà đất của Công ty HN.

Việc đầu tư xây dựng vào nhà đất Số a, phố M trước và sau ngày 07/7/2011 cho đến nay Công ty X là đơn vị bị thiệt hại nặng nhất. Từ sau vụ cháy Công ty HN không có thành viên nào đầu tư, quản lý nhà đất Số a, phố M. 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 HN tự nhận không có tài sản gì cho nên Tòa án không mời.

Công ty HN và Tòa án nhân dân quận H thành lập Hội đồng định giá tài sản tại nhà đất Số a, phố M là không đúng với pháp luật quy định. Đối với bà N.T.P và bà T.T.T, 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 H, thành phố Hà Nội đã xét xử và quyết định:

- “1. Chấp nhận Đơn khởi kiện của Công ty Cổ phần Thực phẩm H.
2. Xác định Công ty Cổ phần Thực phẩm H được giao nhà đất tại Số a, M, phường H, quận H, thành phố Hà Nội có diện tích khu đất 3a,41m² (gồm thửa 1 là 176,75m²; thửa 2 là 144,67m²) Diện tích do đơn vị xây dựng 151m², 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 Thực phẩm H và Công ty Cổ phần T.Đ và các phụ lục hợp đồng là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.
4. Xác định Công ty Cổ phần T.Đ 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 T.Đ đã vi phạm Điều 1, Điều 3.3, Điều 3.9 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 169/HD-TPHN.
6. Buộc Công ty Cổ phần T.Đ, Công ty cổ phần Xây dựng và Thương mại Đ.P.T, hộ kinh doanh T.T.T và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan (nếu có) pH hoàn trả

toàn bộ quyền sử dụng đất, cũng như diện tích xây dựng đang tồn tại tại địa điểm kinh doanh nhà a M, phường H, quận H, thành phố Hà Nội có diện tích khu đất $3a,41m^2$ (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 M (thửa 1) có diện tích $176,75m^2$; Toàn bộ diện tích tầng 1, tầng 2, tầng 3 phải trong (thửa 2) có tổng diện tích sàn xây dựng là $434,01m^2$ cho Công ty Cổ phần Thực phẩm H

7. Công nhận thỏa thuận Công ty Cổ phần T.Đ thanh toán cho Công ty Cổ phần Thực phẩm H 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 T.Đ pH thanh toán cho Công ty Cổ phần Thực phẩm H số tiền là: 99.348.940 đồng.

8. Buộc Công ty Cổ phần T.Đ pH bồi thường cho Công ty Cổ phần Thực phẩm H 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 Thực phẩm H đã pH nộp cho Nhà nước ... tính từ tháng 3/2012 đến hết tháng 8/2019 là: 2.a4.397.036 đồng.

8.2. Khoản tiền khấu hao tài sản cố định đối với nhà a, M, ... tính từ tháng 3/2012 đến hết tháng 8/2019 là: 2a.073.150 đồng.

Tổng cộng số tiền Công ty Cổ phần T.Đ pH thanh toán cho Công ty Cổ phần Thực phẩm H là: 2.874.819.126 đồng.

9. Bác yêu cầu của Công ty Cổ phần T.Đ buộc Công ty Cổ phần Thực phẩm H pH thanh toán số tiền xây dựng nhà a M, ... là 4.500.000.000 đồng cho Công ty cổ phần T.Đ

10. Công ty Cổ phần T.Đ, Công ty cổ phần Xây dựng và Thương mại X, hộ kinh doanh T.T.T và các tổ chức, cá nhân khác nếu có tranh chấp về sửa chữa, xây dựng tại nhà a M, phường H, quận H, 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 X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 9/10/2019 Công ty T.Đ 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 HN và Công ty T.Đ do vi phạm cả về hình thức và nội dung. Cụ thể về hình thức ông D.V.H ký kết vi phạm Luật doanh nghiệp. Về nội dung vi phạm hợp đồng thuê đất giữa Sở Địa chính Hà

Công ty HN năm 2007. Đề nghị xác định vai trò của Công ty X là bên thứ ba có vi phạm về quyền và lợi ích hợp pháp với Công ty T.Đ.

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 HN 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 để hưởng lợi. Hợp đồng thuê đất giữa Nguyên đơn và Sở Địa chính H 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 X) cho rằng bà T.T.T chỉ là cổ đông của Công ty X, không có quyền hay lợi ích gì liên quan đến vụ án nên không đồng ý việc bà T tham gia phiên tòa. Hiện tại Công ty X 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 HN và hành vi sử dụng đất nhà sai phép của Công ty đối với nhà đất tại a, phố M, quận H.

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 HN và Sở Địa chính đã loại trừ một số quyền của Công ty HN 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 T.Đ. Hợp đồng hợp tác giữa Công ty T.Đ và Công ty HN là vô hiệu nên số tiền thu lời từ hợp đồng hợp tác nêu trên pH sung công quỹ Nhà nước. Số tiền khấu hao tài sản mà Công ty HN khởi kiện cũng không có căn cứ chấp nhận. Đề xuất sửa bản án sơ thẩm. Buộc Công ty T.Đ pH trả lại Công ty HN nhà đất tại Số a, phố M và pH thanh toán tiền thuê đất và tiền thuê đất mà Công ty HN 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 T.Đ (Công ty T.Đ). 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 Xây dựng và Thương mại X (Công ty X) 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 T.N.Q- Người đại diện theo ủy quyền của Công ty nhưng ông Q không được người đại diện hợp pháp

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

Bà T.T.T đại diện hộ kinh doanh T.T.T 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 T đang sử dụng một phần nhà đất tại Số a, phố M để kinh doanh.

Xét về quan hệ pháp luật: Hợp đồng hợp tác kinh doanh (Hợp đồng 169) giữa Công ty HN và Công ty T.Đ thể hiện việc hai bên thỏa thuận sử dụng nhà đất tại địa chỉ Số a, phố M, phường H, quận H 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 HN, Công ty T.Đ tiếp tục ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty X thời hạn là 30 tháng. Khi hết hạn hợp tác kinh doanh, Công ty HN đã yêu cầu Công ty T.Đ thanh lý hợp đồng nhưng Công ty T.Đ không thực hiện. Công ty HN 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 HN: Theo Kết luận số 3422/KL-TTTP ngày 27/12/2013 của Thanh tra thành phố Hà Nội thì nhà đất Số a M thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty HN quản lý, sử dụng. UBND thành phố Hà Nội ủy quyền cho HĐQT Tổng công ty Thương mại H làm đại diện chủ sở hữu của Công ty TNHH MTV Thực phẩm H, 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 Thực phẩm H thuộc Tổng công ty Thương mại H. Điểm 4.2 khoản 4 Điều 1 của Quyết định 5965 ghi “Số a M, 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 T.Đ chưa bàn giao lại địa điểm cho Thực phẩm H. Thực phẩm H tổ chức việc thu hồi nhà đất Số a M giao cho Thực phẩm H 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 HN có quyền khởi kiện yêu cầu Công ty T.Đ trả lại toàn bộ diện tích đất tại Số a, phố M. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty HN về việc đòi trả lại nhà đất là có căn cứ.

Xét về hợp đồng số 169 giữa Công ty HN và Công ty T.Đ: Thực chất đây là hợp đồng cho thuê mặt bằng để kinh doanh. Tài sản mà Công ty HN ký kết cho Công ty T.Đ thuê cũng chính là tài sản Công ty HN đang được thuê của UBND thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thuê đất Số x4-245-98/ĐC-HĐTD ngày 13/10/1998 giữa Sở Địa chính H và Công ty HN. Theo Điều 2.3 của Hợp đồng quy định thì trong thời gian thực hiện hợp đồng này, Công ty HN 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 HN và Công ty T.Đ pH 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 T.Đ thanh toán cho Công ty HN 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 T.Đ còn pH thanh toán là: 99.348.940 đồng là không phù hợp.

Đối với yêu cầu buộc Công ty T.Đ pH bồi thường thiệt hại tương đương với khoản tiền thuê đất và thuế đất mà Công ty HN đã pH nộp suốt từ thời điểm bàn giao tài sản cho Công ty T.Đ 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 T.Đ và Công ty HN quy định: “ *Bên B (Công ty T.Đ) có trách nhiệm đảm bảo nộp thuế và các khoản pH 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 a, phố M đã được sửa chữa, cải tạo nhiều lần và hiện nay hộ kinh doanh T.T.T đang kinh doanh dịch vụ ăn uống tại tầng 1 (toàn bộ 3a,41 m²); tầng 2 thừa 2 làm cầu thang và bếp kinh doanh dịch vụ ăn uống; tầng 3 thừa 2 làm cầu thang và văn phòng Công ty X.

Việc Công ty X sử dụng nhà đất Số a, phố M để kinh doanh quán bar, sàn nhày, karaoke là do Công ty T.Đ tự ý ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty X nhưng không được sự đồng ý của Công ty HN. Chính vì vậy Công ty X tự ý chiếm giữ tài sản nhà đất trái ý muốn của Công ty HN là do lỗi của Công ty T.Đ nên hết hạn hợp tác liên doanh Công ty T.Đ không bàn giao được nhà đất trả lại cho Công ty HN thì Công ty T.Đ pH có nghĩa vụ đóng thuế đất và trả tiền thuê đất là đúng đắn. Công ty HN đã pH nộp các khoản tiền này cho Nhà nước (từ tháng 3/2012 đến hết tháng 8/2019) là 2.439.036 đồng. Nay Công ty T.Đ có nghĩa vụ pH trả lại cho Công ty HN. Việc tranh chấp khoản tiền thuê đất và thuế đất giữa Công ty T.Đ với Công ty X và Hộ kinh doanh bà T.T.T 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 X, Hộ kinh doanh T.T.T 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 HN 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 T.Đ xây dựng, cải tạo bao gồm nhà, quầy bar, biển hiệu... giá trị: 2.196.404.000 đồng (Biên bản thẩm định ngày 2/4/2019 của cấp sơ thẩm) để phục vụ kinh doanh, Công ty T.Đ đã được hưởng lợi từ những công trình xây dựng này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty T.Đ có lời khai toàn bộ hóa đơn chứng từ chứng minh việc Công ty đầu tư xây dựng, cải tạo nhà tại Số a, phố M đã bị trận hỏa hoạn thiêu cháy hết. Biên bản thỏa thuận về số tiền chi phí do Công ty T.Đ bỏ ra xây dựng, cải tạo cũng không được Công ty HN ký xác nhận nên Công ty T.Đ 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 pH làm đơn.

Việc Công ty T.Đ 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 T.Đ 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 2a.073.150 đồng và buộc Công ty T.Đ thanh toán cho Công ty HN khi căn cứ vào phụ lục hợp đồng số 01 “*hết thời hạn liên doanh, nếu bên Công ty T.Đ không có nhu cầu kinh doanh nữa thì bên Công ty T.Đ tự nguyện để nguyên phần xây dựng cho Công ty HN*” 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 T.Đ, Công ty X, Hộ kinh doanh T.T.T pH di dời trả lại đất 3a,41m², và toàn bộ diện tích xây dựng trên đất cho Công ty TP HN là có căn cứ. Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khấu hao tài sản trên đất của Công ty HN.

Kháng cáo của Công ty T.Đ được chấp nhận một phần nên Công ty không pH chịu án phí phúc thẩm.

Kháng cáo của Công ty X 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 H, 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 Thực phẩm H và Công ty Cổ phần T.Đ 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 T.Đ cùng Công ty cổ phần Xây dựng và Thương mại Đ.P.T, hộ kinh doanh T.T.T và các tổ chức, cá nhân khác đang sinh sống hoặc kinh doanh tại địa chỉ Số a, phố M, phường H, quận H, thành phố Hà Nội pH tự di dời để trả lại Công ty Cổ

phần Thực phẩm H toàn bộ nhà và công trình kiến trúc xây dựng trên diện tích đất 3a,41m² (gồm thửa 1 là 176,75m²; thửa 2 là 144,67m²).

3. Sung công toàn bộ số tiền đặt cọc 90.000.000đ đ Công ty Cổ phần Thực phẩm H đã nhận từ Công ty Cổ phần T.Đ.

4. Công ty Cổ phần T.Đ pH hoàn trả Công ty Cổ phần Thực phẩm H số tiền 2.a4.397.036đ là tiền thuế đất và tiền thuê đất Công ty Cổ phần Thực phẩm H 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 T.Đ còn pH 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 Thực phẩm H.

Kể từ khi sau ngày xét xử sơ thẩm (06/9/2019) thì hàng tháng người pH thi hành án còn pH 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 T.Đ pH 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 H, thành phố Hà Nội; Công ty Cổ phần Thực phẩm Hà Nội pH 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 H, thành phố Hà Nội. Hoàn trả Công ty cổ phần Xây dựng và Thương mại X 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 H, 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 H
- Chi cục THA quận H

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

-Lưu hồ sơ vụ án

Nguyễn Thị Thúy Hạnh

.