

**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: 14/2025/KDTM-PT

Ngày: 17/01/2025

V/v tranh chấp về hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất”

**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 tòa: Bà Lê Thị Quỳnh Anh

Các Thẩm phán: Bà Mai Thị Thanh Tú

Bà Vũ Thị Hường

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thúy Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Tôn Mạnh Hùng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 25/11/2024, 17/12/2024, 10/01/2025 và 17/01/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, số 131 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 185/KDTM-PT ngày 01/10/2024 về việc “Tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 159/2024/KDTM-ST ngày 17/7/2024 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5610/2024/QĐPT-KDTM ngày 22 tháng 10 năm 2024; Các Quyết định hoãn phiên tòa số 16313/2024/QĐ-PT ngày 07/11/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần GD; địa chỉ: 10-12-14-16 N, Phường N1, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông A, sinh năm 1968; địa chỉ: 171 đường T, phường D, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/11/2024) - có mặt.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Tập đoàn K; địa chỉ: Khu Phức hợp Giải trí K, xã Thạnh Đức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Ngô Hoàng Q, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp 7, xã L huyện B, tỉnh Long An; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/11/2024) – (có mặt vào các ngày 25/11/2024, 17/12/2024, 10/01/2025, vắng mặt vào ngày tuyên án 17/01/2025)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Phan Thị Phương T, sinh năm 1965 – Chủ Doanh nghiệp Tư nhân Nhà hàng Khách sạn PT; địa chỉ: 13A Cư xá Phan Đăng Lưu, Phường 3, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ Chi nhánh: 102-104 Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô Hoàng Q, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp 7, xã L huyện B, tỉnh Long An; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/11/2024) – (có mặt, vắng mặt vào ngày tuyên án 17/01/2025).

3.2 Công ty Cổ phần K; địa chỉ: 102-104 Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp: Ông Masayuki O, sinh năm 1967, quốc tịch: Nhật Bản, chỗ ở hiện tại: 13 Nguyễn Q, Phường M1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo pháp luật – Vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị PT - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân Nhà hàng Khách sạn PT kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 159/2024/KDTM-ST ngày 17/7/2024 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại Đơn khởi kiện ngày 28/11/2018, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 30/10/2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty Cổ phần GD (Sau đây gọi là Công ty Gia Định) trình bày:

Ngày 02/4/2009, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 13669/QĐ-UBND giao khu đất số 102-104 đường Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty GD làm cửa hàng thời trang và văn phòng.

Ngày 15/6/2009, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty GD ký Hợp đồng thuê đất số 4140/HĐ-TNMT-ĐKKTĐ đối với khu đất tại địa chỉ 102-104 Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, mục đích thuê sử dụng làm cửa hàng thời trang; Điều 3 hợp đồng nêu rõ “Việc sử dụng đất trên khu đất thuê phải phù hợp với mục đích sử dụng đất đã ghi trong Điều 1 của hợp đồng”

Ngày 29/6/2009, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00905 cho Công ty GD đối với quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 102-104 đường Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 31, diện tích 216,3m², mục đích sử dụng: Đất sản xuất kinh doanh, thời hạn sử dụng đến ngày 01/4/2059; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

Ngày 09/9/2009, Công ty Cổ phần GD (trước đây là Công ty GD) và Công ty Cổ phần Tập đoàn K (trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ K) ký kết “Hợp đồng thuê công trình xây dựng” số 09/09-2009/HĐ-DMGD-KT, cho thuê toàn bộ công trình xây dựng trên khu đất có diện tích 216,3m², tại địa chỉ số 102-104 đường Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, mục đích thuê để sử dụng và cho thuê lại làm cửa hàng thời trang, thương mại và các dịch vụ khác, thời hạn thuê là 25 năm kể từ ngày ký hợp đồng, giá thuê hàng năm: 1.234.606.000 đồng/năm và 22% lãi sau thuế hàng năm tính từ năm thứ 6 trở đi đến năm thứ 25 của hoạt động khai thác kinh doanh công trình xây dựng; giá thuê toàn bộ công trình trong 25 năm 30.865.152.000 đồng và 22% lãi sau thuế hàng năm tính từ năm thứ 6 trở đi đến năm thứ 25...

Ngày 25/9/2009, Công ty GD được Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy phép xây dựng số 156/GPXD “Được phép xây dựng công trình: Nhà Văn phòng” tại 102-104 đường Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, số tầng được cấp phép: 02 hầm + 8 tầng + lửng tại tầng 1 + mái che thang. Mật độ xây dựng: 78,72%, chiều cao công trình: 32,7m, tổng diện tích sàn xây dựng: 1.845,74m².

Ngày 25/11/2009 Công ty GD và Công ty Cổ phần Tập đoàn K (Sau đây gọi là Công ty K) ký phụ lục hợp đồng số 01 thỏa thuận về thanh toán tiền ứng trước.

Quá trình thực hiện Hợp đồng Công ty K đã vi phạm hợp đồng cụ thể như sau:

- Vi phạm Điều 4, Điều 5 của hợp đồng: Công ty GD đã bàn giao tất cả hồ sơ pháp lý công trình cho Công ty K quản lý (Trừ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và ủy thác cho Công ty K thực hiện toàn bộ các thủ tục đầu tư xây dựng công trình. Tuy nhiên, trong quá trình nhận ủy thác, Công ty K đã để xảy ra việc xây dựng công trình không đúng giấy phép bị Thanh tra Sở Xây dựng xử phạt vi phạm theo Quyết định số 698/QĐ-KPHQ ngày 23/6/2016 với số tiền 1.043.818.205 đồng. Bên cạnh đó, tháng 3/2016 khi công trình xây dựng đã hoàn thành nhưng chưa được hoàn công, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình theo quy định của pháp luật thì Công ty K đã đưa công trình vào kinh doanh và tự ý chuyển đổi công năng sang kinh doanh khách sạn mà không trao đổi với Công ty Gia Định.

- Vi phạm nghĩa vụ về tài chính theo quy định tại Điều 3 và Điều 4 của Hợp đồng: Không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đã cam kết tại Hợp đồng thuê công trình xây dựng nêu trên: Không thanh toán phần tiền thuê công trình bằng 22% lãi sau thuế hàng năm, không thanh toán tiền thuê đất theo cam kết nên Công ty GD đã có nhiều công văn yêu cầu Công ty K thực hiện nghĩa vụ tài chính. Sau nhiều lần trao đổi nhưng không được phía Công ty K thực hiện nên Công ty GD đã có Công văn đề nghị chấm dứt Hợp đồng thuê công trình xây dựng trên.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 28/11/2018, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên Hợp đồng cho thuê công trình xây dựng số 09/09-2009/HĐ-DMGD-KT ngày 09/9/2009 ký kết giữa Công ty GD và Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ K vô hiệu; Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn K phải giao trả mặt bằng cho Công ty Cổ phần GD cùng công trình xây dựng trên đất tại số 102 – 104 Lý Tự Trọng, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần GD có trách nhiệm thanh toán chi phí hợp lệ xây dựng công trình trên đất tại địa chỉ trên cho Công ty Cổ phần Tập đoàn K để hợp thức hóa chủ quyền nhà đất trên theo đúng quy định của pháp luật. Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn K phải bồi thường do việc ký kết hợp đồng trái pháp luật với số tiền 24.534.057.305 đồng.

Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 30/10/2019, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Đình chỉ thực hiện Hợp đồng số 09/09-2009/HĐ-DMGD-KT ngày 09/9/2009 ký kết giữa Công ty GD (nay là Công ty Cổ phần GD) và Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ K (nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn K);

- Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn K phải bồi thường cho Công ty Cổ phần GD số tiền (tạm tính đến ngày khởi kiện) gồm:

+ Khoản tiền bồi thường do Công ty Cổ phần Tập Đoàn K xây dựng sai nội dung giấy phép xây dựng bị Thanh tra Sở xây dựng phạt vi phạm hành chính: 1.043.819.205 đồng.

+ Khoản thanh toán 22% lợi nhuận sau thuế mỗi năm (Tính từ tháng 09/2015 đến năm 2019) tương ứng số tiền 1.000.000.000 đồng/năm x 04 năm = 4.000.000.000 đồng.

+ Khoản tiền lãi do chậm thanh toán các khoản tiền trên: 17.441.723.407 đồng.

+ Khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng: 4.000.000.000 đồng x 8% = 320.000.000 đồng.

+ Tiền thuê đất từ 01/01/2017 đến 31/08/2019 (chưa thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận): 2.498.609.109 đồng.

Tổng cộng: 25.304.151.721 đồng.

- Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn K có trách nhiệm giao lại toàn bộ mặt bằng tại số 102 – 104 đường Lý Tự Trọng, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần GD.

- Công ty Cổ phần GD có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Cổ phần Tập đoàn K chi phí xây dựng công trình 102 – 104 Lý Tự Trọng, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Đình chỉ thực hiện Hợp đồng thuê công trình xây dựng số 09/09-2009/HĐ-DMGD-KT ngày 09/9/2009 giữa Công ty Cổ phần GD và Công ty Cổ phần Tập Đoàn K.

- Buộc Công ty Cổ phần Tập Đoàn K, Công ty Cổ phần K, Bà Phan Thị PT - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân Nhà hàng khách PT phải giao trả toàn bộ căn nhà tại số 102-104 đường Lý Tự Trọng, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh cho Công ty cổ phần GD ngay khi bản án quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc Công ty Cổ phần Tập Đoàn K phải thanh toán cho Công ty Cổ phần GD tổng số tiền tính đến ngày xét xử vụ kiện (17/07/2024) là 21.950.011.086 đồng một lần ngay khi bản án quyết định của toà án có hiệu lực pháp luật bao gồm:

+ Tiền thuê công trình xây dựng tương ứng 22% lãi sau thuế hàng năm chưa thanh toán theo Hợp đồng giữa hai bên từ năm 2016 đến năm 2023 là: 8.000.000.000 đồng.

+ Tiền thuê đất chưa thanh toán theo Hợp đồng giữa hai bên từ ngày 01/01/2017 tính đến năm 2023 là 6.110.378.656 đồng.

+ Tiền nộp phạt vi phạm hành chính do để xảy ra việc xây dựng công trình sai giấy phép bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính phải khắc phục nộp ngân sách nhà nước số tiền là: 1.043.819.205 đồng.

+ Tiền lãi chậm trả phát sinh trên số tiền thuê công trình và tiền thuê đất chưa thanh toán theo quy định Hợp đồng giữa hai bên kể từ thời điểm chậm trả đến ngày 17/07/2024 theo lãi suất 13,8%/năm với số tiền tổng cộng là: 5.667.021.813 đồng, trong đó bao gồm:

+ Tiền lãi chậm trả phát sinh trên số tiền thuê công trình tương đương 22% lãi sau thuế hàng năm của 08 năm (2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 và 2023) chưa thanh toán: 4.129.035.617 đồng.

+ Tiền lãi chậm trả phát sinh trên số tiền thuê đất chưa thanh toán, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn tính tiền lãi của tiền thuê đất trên số tiền 3.019.942.123 đồng theo công văn số 943/CV-DMGD ngày 08/10/2020, số tiền lãi từ ngày 09/11/2020 đến nay là 1.537.986.196 đồng.

+ Tiền phạt vi phạm hợp đồng do vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê công trình và tiền thuê đất là 1.128.827.412 đồng, trong đó bao gồm:

+ Tiền phạt vi phạm hợp đồng 8% của tiền thuê công trình hàng năm tương ứng với 22% lợi nhuận sau thuế là $8.0000.000.000 \text{ đồng} * 8\% = 640.000.000 \text{ đồng}$.

+ Tiền phạt vi phạm hợp đồng 8% tiền thuê đất từ năm 2017 đến năm 2023 bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn là $6.110.378.656 \text{ đồng} * 8\% = 488.827.412 \text{ đồng}$.

- Công ty Cổ phần GD đồng ý thanh toán cho Công ty Cổ phần Tập Đoàn K chi phí xây dựng công trình mà Công ty Cổ phần Tập đoàn K đã tự thanh toán cho nhà thầu Công ty Cổ phần Xây dựng Khang An Long An số tiền là: 8.089.384.000 đồng.

2. Bị đơn là Công ty Cổ phần Tập Đoàn K không có yêu cầu phản tố và tại bản khai ngày 02/01/2019 người đại diện hợp pháp của bị đơn có ý kiến như sau:

Hợp đồng 09/09-2009/HĐ-DMGD-KT ngày 09/9/2019 không trái với quy định của pháp luật như Công ty GD đã trình bày trong Đơn khởi kiện. Có thể thấy rằng Quyết định số 1366/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 02/04/2009 là văn bản hành chính cá biệt được ban hành để áp dụng pháp luật chứ không phải văn bản quy phạm pháp luật, do Quyết định này được ban hành và chỉ áp dụng 01 lần chứ không thể được áp dụng nhiều lần. Đối chiếu với quy định của Luật số 31/2004/QH11 về việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân và điểm c khoản 1 Điều 2 Nghị định số 91/2006/NĐ-CP, Quyết định số 1366/QĐ-UBND không thỏa mãn đặc điểm thứ 3 của văn bản quy phạm pháp luật theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 2 Nghị định số 91/2006/NĐ-CP là “*có chứa quy tắc xử sự chung quy phạm pháp luật, được áp dụng nhiều lần đối với mọi đối tượng hoặc một nhóm đối tượng và có hiệu lực trong phạm vi địa phương*”.

Do Quyết định số 1366/QĐ-UBND không phải là văn bản quy phạm pháp luật nên việc Công ty GD viện dẫn Quyết định này để cho rằng Hợp đồng số 09/09-2009/HĐ-DMGD-KT trái với quy định của pháp luật theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005 là không có cơ sở.

Yêu cầu xử lý hậu quả Hợp đồng số 09/09-2009/NĐ-DMGD-KT vô hiệu của Công ty GD là không có cơ sở.

Bên cạnh nhận định Hợp đồng số 09/09-2009/HĐ-DMGD-KT vô hiệu do trái pháp luật, Công ty GD tiếp tục viện dẫn Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu để yêu cầu Quý Tòa: Buộc Công ty K trả lại mặt bằng cùng công trình xây dựng trên đất tại địa chỉ số 102-104 đường Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Quận 1, Công ty GD đồng ý thanh toán chi phí xây dựng công trình trên đất để hợp thức hóa chủ quyền nhà đất trên theo quy định của pháp luật; Buộc K bồi thường thiệt hại do ký kết hợp đồng trái pháp luật với số tiền là 24.534.057.305 đồng.

Tuy nhiên, như Công ty K đã trình bày ở trên, Hợp đồng số 09/09-2009/HĐ-DMGD KT không trái với quy định pháp luật như Công ty GD đã nhận định trong Đơn khởi kiện. Vì lẽ đó, việc Công ty GD yêu cầu Công ty K bồi thường thiệt hại do Hợp đồng số 09/09-2009/HĐ-DMGD KT vô hiệu là không có cơ sở.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Phan Thị PT – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Nhà hàng khách sạn PT: trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà Thảo không nộp văn bản

ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của người khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án.

3.2 Công ty Cổ phần K: trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm Công ty K không nộp văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của người khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án.

4. Tại bản án sơ thẩm đã tuyên:

4. 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

4.1.1 Đình chỉ thực hiện Hợp đồng thuê công trình xây dựng số 09/09-2009/HĐ-DMGD-KT ngày 09/09/2009 giữa Công ty Cổ phần GD và Công ty Cổ phần Tập đoàn K;

4.1.2 - Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn K, Công ty Cổ phần K và bà Phan Thị PT – Chủ Doanh nghiệp tư nhân nhà hàng khách sạn PT có trách nhiệm trả lại toàn bộ căn nhà số 102 – 104 Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần GD;

4.1.3 - Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn K thanh toán cho Công ty Cổ phần GD số tiền 21.950.011.086 đồng, cụ thể gồm các khoản tiền sau:

- Tiền thuê công trình xây dựng tương ứng 22% lãi sau thuế hàng năm từ năm 2016 đến năm 2023 là: 8.000.000.000 đồng.

- Tiền thuê đất từ ngày 01/01/2017 tính đến ngày 31/12/2023 là 6.110.342.656 đồng.

- Tiền nộp phạt vi phạm hành chính do Cổ phần Tập đoàn K để xảy ra việc xây dựng công trình sai giấy phép bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính phải khắc phục nộp ngân sách nhà nước số tiền là: 1.043.819.205 đồng.

- Tiền lãi chậm trả phát sinh trên số tiền thuê công trình tương đương 22% lãi sau thuế hàng năm của 08 năm (2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2023) là: 4.129.035.617 đồng.

- Tiền lãi chậm trả phát sinh trên số tiền thuê đất chưa thanh toán từ ngày 09/11/2020 đến nay tính trên số tiền 3.019.942.123 đồng là 1.537.986.196 đồng.

- Tiền phạt vi phạm hợp đồng do vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê công trình hàng năm tương ứng với 22% lợi nhuận sau thuế và tiền thuê đất từ năm 2017 đến năm 2023 tổng cộng là 1.128.827.412 đồng.

- 4.2 Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Cổ phần GD hoàn trả cho Cổ phần Tập đoàn K số tiền chi phí hoàn thiện xây dựng công trình 102-104 đường Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh là 8.089.384.000 đồng.

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

5. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Công ty K và bà Phan Thị PT cùng do người đại diện theo ủy quyền là ông Ngô Hoàng Quân có ý kiến giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, hủy bản án sơ thẩm với lý do cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng không đưa ông Phan Quốc TH và Chi nhánh Công trình Viettel vào tham gia tố tụng là không đúng vì liên quan trực tiếp đến quyền lợi của ông TH và Chi nhánh Công trình Viettel.

Nguyên đơn Công ty GDdo ông Trần Đại Nghĩa có ý kiến không đồng ý với nội dung kháng cáo của Công ty K và bà Phan Thị PT. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ngoài ra, nếu trong trường hợp các bên thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, Công ty K và bà Phan Thị PT đồng ý giao trả lại cho Công ty GDCăn nhà 102-104 Lý Tự Trọng thì Công ty GDTự nguyện chi trả thêm cho Công ty K chi phí hoàn thiện xây dựng công trình là 3.000.000.000 đồng.

Công ty K và bà Phan Thị PT – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Nhà hàng Khách sạn PT cùng do ông Quân đại diện theo ủy quyền không đồng ý với ý kiến hòa giải do Công ty GDđề xuất vì số tiền thực tế Công ty K bỏ ra để hoàn thiện công trình xây dựng nhiều hơn số tiền mà bản án sơ thẩm đã tuyên.

6. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về hình thức: Bản án sơ thẩm số 159/2024/KDTM-ST của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh được tuyên vào ngày 17/7/2024. Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn kháng cáo của Công ty K và bà Phan Thị PT – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Nhà hàng Khách sạn PT vào ngày 14/8/2024 đề nghị cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm. Công ty K và bà Thảo vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm và nhận được bản án vào ngày 14/8/2024 nên kháng cáo của Công ty K và bà Thảo còn trong thời hạn theo quy định tại khoản 3 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận về thời hạn.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn Công ty GDCó đơn khởi kiện bị đơn Công ty K tranh chấp Hợp đồng thuê công trình xây dựng. Tranh chấp giữa các bên phát sinh trong

hoạt động kinh doanh thương mại, bị đơn có trụ sở tại Quận 1 nên Tòa án nhân dân Quận 1 thụ lý và giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Phan Quốc TH (do ông Hoàng Văn Tài đại diện theo ủy quyền của ông TH) nộp đơn đề nghị Tòa án cho tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với lý do: Ngày 01/3/2023, Công ty K có ký hợp đồng cho ông Phan Quốc TH mượn một phần của tòa nhà 102 -104 đường Lý Tự Trọng gồm toàn bộ phần diện tích sân thượng trong thời hạn 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Ngày 27/3/2023, Ông TH ký Hợp đồng thuê mặt bằng lắp đặt trạm BTS để cho Chi nhánh Công trình Viettel Hồ Chí Minh thuê mặt bằng có diện tích 12m² tại vị trí sân thượng của tòa nhà 102 -104 Lý Tự Trọng để làm trạm phát sóng BTS, thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 17/5/2023, giá thuê là 60.000.000 đồng/năm.

Tòa án đã lập biên bản ghi nhận ý kiến của đại diện Chi nhánh Công trình Viettel Hồ Chí Minh với nội dung: Chi nhánh Công trình Viettel Hồ Chí Minh không có ý kiến đối với tranh chấp giữa Công ty GD và Công ty K. Công trình Viettel Hồ Chí Minh chấp hành theo phán quyết của Tòa án và mong muốn được tiếp tục thuê và trả tiền thuê cho chủ sử dụng hợp pháp theo bản án, quyết định của Tòa án và không có tranh chấp gì trong vụ án này. Trường hợp có tranh chấp về tiền thuê với ông TH thì sẽ tranh chấp sau.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn Công ty K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị PT – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Kinh doanh Nhà hàng Khách sạn PT yêu cầu xem xét hủy bản án sơ thẩm:

Tại phiên tòa phúc thẩm: ông Phan Quốc TH (do ông Hoàng Văn T đại diện theo ủy quyền của ông TH) xin tham dự phiên tòa và nộp đơn đề nghị Tòa án cho tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với lý do: Ngày 01/3/2023, Công ty K có ký hợp đồng cho ông Phan Quốc TH mượn một phần của tòa nhà 102 -104 Lý Tự Trọng gồm toàn bộ phần diện tích sân thượng trong thời hạn 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Ngày 27/3/2023, Ông TH ký Hợp đồng thuê mặt bằng lắp đặt trạm BTS để cho Chi nhánh Công trình Viettel Hồ Chí Minh thuộc Tổng Công ty Cổ phần Công trình Viettel thuê mặt bằng có diện tích 12m² tại vị trí sân thượng của tòa nhà 102 -104 Lý Tự Trọng để làm trạm phát sóng BTS, thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 17/5/2023, giá thuê là 60.000.000 đồng/năm.

Tòa án đã lập biên bản ghi nhận ý kiến của đại diện Chi nhánh Công trình Viettel Hồ Chí Minh với nội dung: Chi nhánh Công trình Viettel Hồ Chí Minh không có ý kiến đối với tranh chấp giữa Công ty GD và Công ty K. Công ty chấp hành theo phán quyết của Tòa án và mong muốn được tiếp tục thuê và trả tiền thuê cho chủ sử dụng hợp pháp theo bản án, quyết định của Tòa án và không có tranh chấp gì trong vụ án này. Trường hợp có tranh chấp về tiền thuê với ông TH thì sẽ tranh chấp sau.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty GD đồng ý tiếp tục cho Chi nhánh Công trình Viettel Hồ Chí Minh thuê không gian sân thượng để lắp đặt trạm BTS trong trường hợp Tòa tuyên buộc Công ty K trả lại toàn bộ tòa nhà 102 -104 Lý Tự Trọng cho Công ty Gia Định.

Xét, Tòa nhà 102-104 Lý Tự Trọng là tài sản tranh chấp giữa Công ty GD và Công ty K. Chi nhánh Công trình Viettel ký kết hợp đồng thuê một phần sân thượng của Tòa nhà với ông Phan Quốc TH. Việc Chi nhánh Công trình Viettel sử dụng không gian này không làm ảnh hưởng đến mặt bằng của tòa nhà và Công ty GD là bên được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho thuê đất cũng có ý kiến đồng ý tiếp tục cho Chi nhánh Công trình Viettel thuê sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Việc đưa ông Phan Quốc TH và Chi nhánh Công trình Viettel vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không cần thiết. Do đó, yêu cầu này của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[3.1] Xét nguồn gốc tài sản cho thuê là bất động sản tọa lạc tại địa chỉ 102 - 104 đường Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh:

Ngày 19/11/2008, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số 7167/UBND-TM về việc chấp thuận cho Công ty GD thay đổi phương án xử lý nhà đất số 102-104 Lý Tự Trọng từ phương án chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu cao ốc văn phòng cho thuê theo quy hoạch của thành phố sang phương án xây dựng Trung tâm thời trang (Hoạt động đúng ngành nghề được cấp theo Giấy phép đăng ký kinh doanh số 4106000320).

Ngày 02/4/2009, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 13669/QĐ-UBND giao khu đất số 102-104 Lý Tự Trọng cho Công ty GD làm cửa hàng thời trang và văn phòng.

Ngày 15/6/2009, UBND Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty GD ký Hợp đồng thuê đất số 4140/HĐ-TNMT-DKKTĐ đối với nhà đất tại địa chỉ 102-104 Lý Tự Trọng, mục đích thuê sử dụng làm cửa hàng thời trang; Điều 3 hợp đồng nêu rõ “ *Việc sử dụng đất trên khu đất thuê phải phù hợp với mục đích sử dụng đất đã ghi trong Điều 1 của hợp đồng*”

Ngày 29/6/2009, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số T00905 cho Công ty GD đối với Quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 102-104 Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 31, diện tích 216,3m², mục đích sử dụng: Đất sản xuất kinh doanh, thời hạn sử dụng đến ngày 01/4/2059; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

Như vậy, Quyền sử dụng đất tại địa chỉ 102-104 Lý Tự Trọng là tài sản do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quản lý giao cho Công ty GD sử dụng theo hình thức thuê đất trả tiền thuê hàng năm.

[3.2] Xét, Hợp đồng thuê công trình xây dựng số 09/09-2009/HĐ-DMGD-KT ký kết ngày 09/9/2009 và phụ lục số 01 ngày 25/11/2009 giữa Công ty GD và Công ty K.

Theo hợp đồng Công ty GD cho Công ty K thuê toàn bộ diện tích công trình xây dựng trên khu đất có diện tích 216,3m² tại 102-104 Lý Tự Trọng cho đến khi công trình được xây dựng và nghiệm thu hoàn chỉnh, thời hạn thuê 25 năm kể từ ngày 09/9/2009; Giá thuê hàng năm là 1.234.606.000 đồng/năm và 22% lãi sau thuế hàng năm tính từ năm thứ 6 trở đi đến năm thứ 25; Giá thuê toàn bộ công trình trong 25 năm là 30.865.152.000 đồng và 22% lãi sau thuế hàng năm tính từ năm thứ 6 trở đi đến năm thứ 25.

Theo thỏa thuận tại mục 4.2 Điều 4 của hợp đồng, Công ty GD có nghĩa vụ: *“Cung cấp đầy đủ các tài liệu, giấy tờ pháp lý và hiện trạng hiện có của công trình trên đất tại khu đất số 102-104, Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho Bên B thay mặt Bên A thực hiện toàn bộ các thủ tục đầu tư xây dựng công trình như khảo sát, thiết kế, lập dự án; đàm phán, ký kết các hợp đồng với các nhà thầu chính và nhà thầu phụ khác như nhà tư vấn thiết kế, các đơn vị thầu thi công, giám sát...trong quá trình triển khai thực hiện dự án; Bàn giao tất cả hồ sơ pháp lý của công trình (trừ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho Bên B quản lý trong suốt thời gian hiệu lực của Hợp đồng; Bên A cam kết và đảm bảo Bên A có đầy đủ thẩm quyền ký kết và thực hiện Hợp Đồng theo Giấy phép kinh doanh; ...”*. Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng thuê năm 2009, công trình xây dựng trên đất chưa hình thành, Công ty K là bên nhận ủy thác đầu tư xây dựng.

Theo văn bản số 30/KT-2016 ngày 06/9/2016 của Công ty K gửi cho Công ty GD thì công trình đã xây dựng xong, diện tích sàn công trình là 1.625,4m², tăng thêm 1.482m² so với giấy phép xây dựng, quy mô: 01 hầm, 01 tầng, 09 lầu. Công trình đưa vào hoạt động từ ngày 08/3/2016.

Ngày 11/11/2016, Công ty GD có văn bản số 252/2016/DMGD-KHĐT yêu cầu chấm dứt hoạt động tại công trình 102-104 Lý Tự Trọng với các vi phạm theo liệt kê.

Như vậy, từ khi công trình xây dựng xong và đưa vào hoạt động cho đến nay, các bên đã có tranh chấp liên quan đến quyền và nghĩa vụ của hợp đồng, các bên đã có nhiều văn bản thể hiện quan điểm của các bên nhưng cho đến nay vẫn không giải quyết được.

Xét Hợp đồng thuê Công trình Xây dựng ký kết ngày 09/9/2009, giữa Công ty GD (bên cho thuê) và Công ty K (bên thuê) có nội dung Công ty GD đồng ý cho Công ty K thuê toàn bộ công trình xây dựng trên khu đất tại địa chỉ 102 – 104 Lý Tự Trọng với mục đích để bên thuê sử dụng và cho thuê lại làm cửa hàng thời trang, thương mại và các dịch vụ khác. Giao kết giữa các bên thực chất là hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.

Về hình thức: hợp đồng được lập thành văn bản là phù hợp với quy định Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015.

Về nội dung: Công ty GD cho Công ty K thuê lại diện tích đất mà Công ty GD đã thuê của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Hợp đồng thuê đất ký kết ngày 15/6/2009 giữa Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (bên

cho thuê đất) và Công ty GD (bên thuê đất) thể hiện nội dung : *Điều 1: Bên cho thuê đất cho bên thuê đất thuê khu đất....tại địa chỉ 102 -104 Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Quận 1 để sử dụng làm cửa hàng thời trang.*

...

Điều 3. Việc sử dụng đất trên khu đất thuê phải phù hợp với mục đích sử dụng đất ghi tại Điều 1. ”

Như vậy, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao cho Công ty GD quyền sử dụng đất tại địa chỉ 102-104 Lý Tự Trọng theo hình thức thuê đất trả tiền thuê hàng năm với mục đích để sử dụng làm cửa hàng thời trang và văn phòng.

Việc Công ty GD ký kết hợp đồng cho Công ty K thuê lại là sử dụng sai mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 170 và Điều 175 của Luật Đất đai năm 2013. Các bên biết rõ việc sử dụng đất thuê của Công ty GD phải đúng mục đích sử dụng đất là làm cửa hàng thời trang và văn phòng nhưng vẫn giao kết hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất. Do đó, giao dịch giữa các bên có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của luật nên vô hiệu về nội dung theo quy định tại Điều 128 của Bộ luật Dân sự.

Tại bản án sơ thẩm đã tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên đình chỉ thực hiện hợp đồng thuê công trình xây dựng giữa các bên là chưa chính xác. Cấp phúc thẩm cần xác định lại quan hệ tranh chấp giữa các bên là tranh chấp về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất. Về nội dung: tuyên bố Hợp đồng K bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

[3.3] Xét yêu cầu khởi kiện buộc Công ty K phải bồi thường khoản tiền xây dựng sai nội dung giấy phép xây dựng bị Thanh tra Sở xây dựng phạt vi phạm hành chính là 1.043.819.205 đồng.

Theo giấy phép xây dựng số 156/GPXD ngày 25/9/2009 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty GD được xây dựng 02 hầm, 08 tầng, 01 lửng tại tầng 1 và mái che thang; chi tiết từng tầng theo giấy phép xây dựng.

Theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính về hoạt động xây dựng số 835/QĐ-XPHC ngày 24/6/2011, của UBND Quận 1, xử phạt Công ty GD 25.000.000 đồng và buộc tháo dỡ công trình xây dựng sai giấy phép. Theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính về hoạt động xây dựng số 177/QĐ-XPHC ngày 24/6/2011, của UBND Quận 1 xử phạt Công ty GD 25.000.000 đồng và buộc tháo dỡ công trình xây dựng sai giấy phép

Ngày 23/6/2016, Thanh tra Sở xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả số 698/QĐ-KPHQ buộc Chủ đầu tư là Công ty GD khắc phục hậu quả thi công nhà văn phòng sai giấy phép số 156/GPXD ngày 25/9/2009, không ra quyết định xử phạt do hết thời hiệu, được giữ nguyên hiện trạng nhưng không được công nhận quyền sở hữu, buộc nộp số tiền thu lợi bất hợp pháp là 1.043.819.205 đồng. (BL95, 108)

Số tiền 1.043.819.205 đồng Công ty GD đã nộp tiền phạt vào Kho bạc Nhà nước theo Giấy nộp tiền vào Ngân sách Nhà nước ngày 06/7/2016.

Tại văn bản số 57/CV.KT-2017 ngày 08/9/2017 Công ty K có ý kiến đề nghị Công ty GD tạm ứng số tiền trên nộp vào kho bạc nhà nước để khắc phục hậu quả, sau đó Công ty K sẽ thanh toán lại số tiền trên cho Công ty GD và hiện Công ty K đã thanh toán 1.000.000.000 đồng, số tiền còn lại K sẽ thanh toán trong tháng 12/2017 cùng với tiền lãi do chậm thanh toán.

Xét sự thỏa thuận của các bên về thanh toán lại khoản tiền 1.043.819.205 đồng không trái quy định của pháp luật nên được thừa nhận. Công ty K đồng ý thanh toán và phản hồi là đã thanh toán 1.000.000.000 đồng, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, Công ty K không nộp chứng từ thanh toán số tiền trên, không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện này của Công ty Gia Định, đồng thời Công ty GD không thừa nhận số tiền mà Công ty K cho rằng đã trả 1.000.000.000 đồng cho Công ty GD nên không có căn cứ ghi nhận ý kiến của Công ty K tại văn bản số 57/CV.KT-2017. Nhận thấy, tiền xử phạt vi phạm hành chính phải nộp cho nhà nước do Công ty K để xảy ra việc xây dựng sai phép trong thời gian được ủy thác xây dựng công trình theo Hợp đồng mà Công ty K đã cam kết thanh toán cho Công ty GD nhưng chưa thanh toán là có căn cứ, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[3.4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê công trình xây dựng là 22% lợi nhuận sau thuế mỗi năm (Từ tháng 09/2016 tạm tính đến tháng 7/2024) tương ứng số tiền 1.000.000.000 đồng/năm x 08 năm = 8.000.000.000 đồng; tiền thuê đất từ ngày 01/01/2017 đến năm 2023 là 6.110.378.656 đồng:

Do hợp đồng vô hiệu nên giá thuê theo hợp đồng không có giá trị thực hiện, tuy nhiên việc chiếm hữu của Công ty K là không có căn cứ pháp luật và Công ty K được lợi về tài sản từ việc chiếm hữu không có căn cứ pháp luật này. Giá trị được lợi từ tài sản được tính bằng giá trị hợp đồng thuê (thay vì Công ty K không thuê của Công ty GD thì Công ty K thuê mặt bằng tương tự thì cũng có giá trị thuê tương ứng). Căn cứ vào Điều 579 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định về nghĩa vụ hoàn trả đối với người sử dụng tài sản của người khác mà không có căn cứ pháp luật thì Công ty K phải có nghĩa vụ trả lại cho Công ty GD số tiền bằng hợp đồng thuê.

Theo nội dung tại hợp đồng, các bên thỏa thuận giá thuê gồm: tiền thuê cố định hàng năm là 1.234.606.000 đồng/năm (1), tiền thuê tương đương 22% lợi nhuận sau thuế mỗi năm được tính từ năm thứ 6 của hợp đồng (2) và tiền thuê đất theo hợp đồng ký giữa Công ty GD và Nhà Nước tính từ năm 2014 (3). Tại văn bản số 30/KT-2016 ngày 06/9/2016 của Công ty K thể hiện nội dung Công ty K đồng ý trả tiền thuê là 22% lợi nhuận sau thuế hàng năm tương đương 1.000.000.000 đồng/năm. Như vậy số tiền thuê hàng năm bao gồm: (1) + (2) + (3).

Đối với khoản tiền thuê (1), Công ty K đã trả cho Công ty GD tổng số tiền là 18.952.810 đồng và các bên không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét đối với số tiền này.

Đối với số tiền thuê (2) được tính từ năm thứ 6 của hợp đồng tức từ tháng 9/2016 đến tháng 7/2024 là 8 năm: $1.000.000.000 \text{ đồng/năm} \times 8 \text{ năm} = 8.000.000.000 \text{ đồng}$.

Đối với tiền thuê đất (3) được tính từ năm 2012, Công ty K đã nộp tiền thuê đất cho Công ty GD đến năm 2016 nên Công ty K còn phải nộp tiền thuê đất tính đến năm 2024 là 6.110.378.656 đồng

Như vậy, Công ty K phải có nghĩa vụ trả cho Công ty GD số tiền bằng hợp đồng thuê là: $8.000.000.000 \text{ đồng} + 6.110.378.656 \text{ đồng} = 14.110.378.656 \text{ đồng}$.

[3.5] Về khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng do vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê công trình và tiền thuê đất là: 1.128.827.412 đồng và các khoản tiền lãi chậm trả phát sinh trên số tiền thuê công trình tương đương 22% lãi sau thuế hàng năm của 08 năm (2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2023) là: 4.129.035.617 đồng, tiền lãi chậm trả phát sinh trên số tiền thuê đất chưa thanh toán từ ngày 09/11/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm tính trên số tiền 3.019.942.123 đồng là 1.537.986.196 đồng:

Như đã phân tích tại mục [3.2] Hợp đồng vô hiệu nên thỏa thuận về việc trả tiền thuê không có giá trị nên không phát sinh nghĩa vụ phạt vi phạm hợp đồng cũng như nghĩa vụ chậm trả từ việc trả tiền thuê.

[4] Công ty Cổ phần GD tự nguyện thanh toán cho Công ty Cổ phần Tập đoàn K chi phí xây dựng công trình 102 – 104 Lý Tự Trọng đúng quy định của pháp luật.

[4.1] Căn cứ tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp liên quan đến xây dựng công trình 102-104 Lý Tự Trọng gồm hợp đồng, biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục đưa vào sử dụng, biên bản nghiệm thu khối lượng thực hiện, biên bản thanh lý, Ủy nhiệm chi, phiếu chi và hóa đơn GTGT sau:

- Hợp đồng dịch vụ đo đạc số 674/HĐ-DVTV ngày 05/5/2016 giữa Công ty GD và Trung tâm đo đạc bản đồ về việc đo đạc lập bản vẽ sơ đồ hiện trạng công trình xây dựng 102-104 Lý Tự Trọng, giá trị hợp đồng là 22.755.845 đồng.

- Hợp đồng kinh tế số 04/HĐKT 2016 ngày 25/01/2016 giữa Công ty GD và Công ty Khảo sát - Thiết kế - Tư vấn Sài Gòn (TNHH) về kiểm định công trình 102-104 Lý Tự Trọng, giá trị hợp đồng là 73.815.000 đồng.

- Hợp đồng giao thầu xây lắp số 01-GĐTCTXD1 ngày 24/11/2009 giữa Công ty GD và Tổng Công ty Xây dựng Số 1 về việc thi công công trình 102-104 Lý Tự Trọng có giá trị hợp đồng là 12.065.976.481 đồng (Đơn giá cố định).

- Hợp đồng số 28/DMGD/DP.11 ngày 22/3/2011 giữa Công ty GD và Công ty TNHH Tư vấn D.P về cung cấp máy phát điện dự phòng, giá trị hợp đồng là 36.707 USD tương đương 773.878.034 đồng.

- Hợp đồng kinh tế số 12/052011SG3-DMGIADINH ngày 12/05/2011 giữa Công ty GD và Công ty Xây dựng và Thương mại Sài Gòn 3 (TNHH) về mua các mặt hàng thiết bị vệ sinh, giá trị hợp đồng là 193.011.500 đồng

- Hợp đồng kinh tế số 130511/SGR-DMGD/HCM ngày 13/5/2011 giữa Công ty GD và Công ty TNHH Sài Gòn – Rita về cung cấp mặt hàng thiết bị vệ sinh Kohler, giá trị hợp đồng là 122.582.486 đồng.

- Hợp đồng kinh tế số 69/2011/TC/HĐKT ngày 24/8/2011 giữa Công ty GD và Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Tâm Chấn về cung cấp lắp đặt cửa thép chống cháy, giá trị hợp đồng là 196.183.240 đồng.

- Hợp đồng mua bán số 09/2011/HLT/GD ngày 29/8/2011 giữa Công ty GD và Công ty TNHH Thiết bị Công nghệ Hải Long về cung cấp và lắp đặt hệ thống bơm cấp nước, thoát nước và PCCC công trình nhà văn phòng 102-104 Lý Tự Trọng, giá trị hợp đồng là 415.760.570 đồng.

- Hợp đồng mua bán tài sản số VN107005 ngày 04/8/2010 giữa Công ty GD và Công ty TNHH Thang máy Yungtay Việt Nam về việc mua thang máy phục vụ công trình nhà văn phòng tại địa chỉ 102-104 Lý Tự Trọng, giá trị hợp đồng là 62.040 USD tương đương 1.277.386.704 đồng.

- Hợp đồng số 03/2010/TD-HĐKT ngày 22/9/2010 giữa Công ty GD và Công ty cổ phần xây dựng Trường Đạt về tư vấn lập cam kết bảo vệ môi trường đối với dự án nhà văn phòng tại số 102-104 Lý Tự Trọng, giá trị hợp đồng là 18.500.000 đồng.

- Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 16/HĐTC/2010 ngày 23/6/2010 giữa Công ty GD và Công ty TNHH TM-XD Mười Tín về thiết kế thi công và cung cấp vật tư đầu nối hệ thống thoát nước cao ốc 102-104 Lý Tự Trọng, giá trị hợp đồng là 36.190.000 đồng.

- Hợp đồng bảo hiểm công trình số D 20002901 CAR ngày 22/03/2010 giữa Công ty TNHH Bảo hiểm PNT MSIG Việt Nam – Chi nhánh TPHCM và Công ty GD về bảo hiểm rủi ro về xây dựng công trình, giá trị hợp đồng: 16.500.000 đồng.

- Thiết kế ống ngành, thay đồng hồ nước tại công trình 102-104 Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Quận 1 giữa Công ty GD và Công ty cổ phần cấp nước Bến Thành, trị giá: 3.179.647 đồng.

- Hợp đồng số 1005/2011-CCTV ngày 02/6/2011 giữa Công ty GD và Công ty TNHH TMDV Sao Nam An về việc cung cấp lắp đặt hệ thống camera quan sát và tổng đài cho công trình 102-104 Lý Tự Trọng, giá trị hợp đồng là 154.994.128 đồng.

- Hợp đồng số 21 HĐ-170311 ngày 20/4/2011 giữa Công ty GD và Công ty cổ phần Cơ Điện lạnh Đại Việt về việc cung cấp thi công lắp đặt hệ thống điều hoà nhiệt độ Panasonic cho công trình 102-104 Lý Tự Trọng, giá trị hợp đồng là 280.141.495 đồng.

- Hợp đồng giao nhận thầu thi công số 29/HĐ-TC ngày 12/4/2010 giữa Công ty GD và Công ty cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Điện Sài Gòn về việc thi công lắp đặt hệ thống điện cho công trình 102-104 Lý Tự Trọng, giá trị hợp đồng là 1.511.761.000 đồng.

.....

[4.3] Căn cứ kết quả thẩm định giá theo chứng thư Thẩm định giá số 3531/22/CER.VVALUES ngày 08/11/20225 do Công ty TNHH Thẩm định giá Chuẩn Việt lập thì công trình xây dựng mới trên đất tại số 102-104 Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Quận 1 có giá trị 19.318.000.000 đồng.

Căn cứ Biên bản định giá ngày 10/01/2024 do Hội đồng định giá Ủy ban nhân dân Quận 1 (Lập theo Quyết định số 8993/2023/QĐ-ĐGST ngày 20/12/2023 của Tòa án nhân dân Quận 1) thì giá trị xây dựng hiện tại là 15.336.120.000 đồng.

Tại văn bản số 30/KT-2016 ngày 06/9/2016 của Công ty K gửi cho Công ty GD để phúc đáp Thông báo số 16 ngày 22/8/2016 có nêu:

“Về tài chính: Tính đến nay tổng vốn đã đầu tư cho công trình là: 65.516.505.073 đồng (Sáu mươi lăm tỷ, năm trăm mười sáu triệu, năm trăm lẻ năm ngàn, không trăm bảy mươi ba đồng) bao gồm:

- Chi phí thuê đất và các chi phí khác: 6.559.910.234 đồng*
- Chi phí xây dựng phần thô, trang thiết bị: 17.755.681.906 đồng*
- Chi phí hoàn thiện (sau khi Tổng công ty Xây dựng số 1 dừng thi công): 8.089.384.000 đồng.*
- Chi phí trang trí và mua sắm nội thất (Do CN KS PT đầu tư): 13.767.818.924 đồng.*
- Chi phí tài chính từ việc đầu tư từ năm 2007 đến 2015: tạm tính: $60\% \times \text{Tổng vốn đầu tư} \times 8 \text{ năm} \times \text{lãi vay trung bình hằng năm kỳ hạn 12 tháng} = 60\% \times 33.000.000.000 \text{ đồng} \times 8 \text{ năm} \times 12\%/\text{năm} = 19.008.000.000 \text{ đồng}.$*
- Chi phí khác trong quá trình thực hiện dự án (tạm tính): 5.000.000.000 đồng.*

Trong đó:

+ Công ty K thực hiện thanh toán qua GD số tiền 21.512.345.332 đồng. Đính kèm Bảng kê danh mục ủy nhiệm chi và còn nợ số tiền: 2.803.246.817 đồng

+ Công ty K đã thực hiện và thanh toán trực tiếp cho khách hàng số tiền: 8.125.084.000 đồng, tiền nội thất đầu tư vào công trình là: 13.767.818.924 đồng.”

Như vậy, tiền đầu tư xây dựng cơ bản công trình là khoản tiền thuê cố định mà bị đơn đã chuyển cho nguyên đơn. Tại mục nhận định [3.3] tổng số tiền bị đơn đã thanh toán tiền thuê cố định cho nguyên đơn là 18.952.435.810 đồng, số tiền trên phù hợp với ý kiến của Công ty K tại văn bản số 30/KT-2016 cũng phù hợp với các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn xuất trình và kết quả định giá cũng như thẩm định giá.

Theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do nguyên đơn cung cấp thì công trình 102-104 Lý Tự Trọng có 02 giai đoạn thi công:

Giai đoạn 1, quá trình xây dựng do Công ty GD ký các Hợp đồng thi công với các Nhà thầu và trực tiếp thanh toán cho các Nhà thầu.

Giai đoạn 2, khi hai bên bắt đầu phát sinh tranh chấp, quá trình xây dựng Công ty K đã ký 02 Hợp đồng thi công với Nhà thầu và tự thanh toán trực tiếp cho Nhà thầu. Các Hợp đồng này do Công ty K cung cấp cho Công ty GD gồm: Hợp đồng thi công xây dựng số 01/HDTC-KT.KALA giữa Công ty K và Công ty CP Xây dựng Khang An Long An ngày 02/01/2012 để xây dựng và hoàn thiện từ tầng 1 đến tầng 8, giá trị hợp đồng 2.931.610.000 đồng và Hợp đồng thi công xây dựng số 02/HDTC-KALA giữa Công ty K và Công ty Khang An Long An ngày 18/01/2012 để xây dựng tầng Penhouse và lắp đặt hoàn thiện toàn bộ công trình, giá trị hợp đồng là 5.157.774.000 đồng. Tổng cộng giá trị 02 hợp đồng trên là 8.089.384.000 đồng.

Cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền chi phí hoàn thiện xây dựng công trình là 8.089.384.000 đồng. Xét sự tự nguyện của nguyên đơn không trái pháp luật nên cấp sơ thẩm ghi nhận là đúng.

[5] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, phân tích cho rằng hợp đồng cho thuê công trình xây dựng giữa các đương sự là có hiệu lực và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị PT, sửa một phần bản án sơ thẩm số 159/2024/KDTMST ngày 17/7/2024 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu do sửa bản án sơ thẩm. Công ty K và bà Phan Thị PT – Chủ Doanh nghiệp tư nhân PT được trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.
- Căn cứ vào 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.
- Căn cứ vào Điều 6, Điều 7, Điều 9, Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty Cổ phần Tập đoàn K và bà Phan Thị PT – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Nhà hàng Khách sạn PT. Sửa một phần bản án sơ thẩm:

1.1 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố Hợp đồng thuê công trình xây dựng số 09 ký kết ngày 09/9/2009 giữa Công ty GD và Công ty K là vô hiệu.

1.2 Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn K, Công ty Cổ phần K và bà Phan Thị PT – Chủ Doanh nghiệp tư nhân nhà hàng khách sạn PT có nghĩa vụ trả lại toàn bộ căn nhà số 102 – 104 Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần GD;

1.3 Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn K có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty Cổ phần GD do được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật với số tiền là 14.110.378.656 đồng (mười bốn tỷ một trăm mười triệu ba trăm bảy mươi tám nghìn sáu trăm năm mươi sáu đồng).

1.4 Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn K có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty Cổ phần GD số tiền nộp phạt vi phạm hành chính do Công ty Cổ phần Tập đoàn K để xảy ra việc xây dựng công trình sai giấy phép bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính phải khắc phục nộp ngân sách nhà nước số tiền là: 1.043.819.205 đồng (một tỷ không trăm bốn mươi ba triệu tám trăm mười chín nghìn hai trăm lẻ năm đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần GD đối với các yêu cầu sau:

- Tiền lãi chậm trả phát sinh trên số tiền thuê công trình tương đương 22% lãi sau thuế hàng năm của 08 năm (2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2023) là: 4.129.035.617 đồng (bốn tỷ một trăm hai mươi chín triệu không trăm ba mươi lăm nghìn sáu trăm mười bảy đồng).

- Tiền lãi chậm trả phát sinh trên số tiền thuê đất chưa thanh toán từ ngày 09/11/2020 đến nay tính trên số tiền 3.019.942.123 đồng là 1.537.986.196 đồng (một tỷ năm trăm ba mươi bảy triệu chín trăm tám mươi sáu nghìn một trăm chín mươi sáu đồng).

- Tiền phạt vi phạm hợp đồng do vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê công trình hàng năm tương ứng với 22% lợi nhuận sau thuế và tiền thuê đất từ năm 2017 đến năm 2023 tổng cộng là 1.128.827.412 đồng (một tỷ một trăm hai mươi tám triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn bốn trăm mười hai đồng).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Cổ phần GD hoàn trả cho Công ty Cổ phần Tập đoàn K chi phí hoàn thiện xây dựng công trình 102-104 đường Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh số tiền là 8.089.384.000 đồng (tám tỷ không trăm tám mươi chín triệu ba trăm tám mươi bốn nghìn đồng).

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Các quyền và nghĩa vụ về thi hành án của các đương sự được thực hiện tại Cơ quan có thẩm quyền về thi hành án dân sự.

Trong trường hợp quyết định được thi hành theo Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

6. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Tập đoàn K phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 123.154.198 đồng (một trăm hai mươi ba triệu một trăm năm mươi bốn nghìn một trăm chín mươi tám đồng).

Công ty Cổ phần GD phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 122.885.233 đồng (một trăm hai mươi hai triệu tám trăm tám mươi lăm nghìn hai trăm ba mươi ba đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 66.267.028 đồng (sáu mươi sáu triệu hai trăm sáu mươi bảy nghìn không trăm hai mươi tám đồng) theo biên lai số AA/2017/0023752 ngày 29/11/2018 và 17.401.888 đồng (mười bảy triệu bốn trăm lẻ một nghìn tám trăm tám mươi tám đồng) theo biên lai số AA/2019/0030296 ngày 05 tháng 01 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần GD còn phải nộp 39.216.317 đồng (ba mươi chín triệu hai trăm mười sáu nghìn ba trăm mười bảy đồng).

7. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty Cổ phần Tập đoàn K và bà Phan Thị PT – Chủ Doanh nghiệp Tư nhân Nhà hàng Khách sạn PT không phải chịu. Công ty Cổ phần Tập đoàn K và bà Phan Thị PT – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Nhà hàng Khách sạn PT mỗi đương sự được trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) theo các biên lai số 0007020 và 0007021 cùng ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Tp. Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận 1;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Quỳnh Anh

