TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 56/2020/KDTM-ST
Ngày: 03-9-2020
V/v "Tranh chấp kinh doanh thương mại về hợp đồng thuê mặt bằng".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Lan.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Thu Hằng.

Bà Huỳnh Thị Lệ Quyên.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Thảo Sương – Thư ký Toà án, Toà án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Hoàng Thế Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2020 và ngày 03 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 11/2018/TLST-KDTM ngày 09 tháng 02 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 118/2020/QĐXXST-KDTM ngày 08 tháng 7 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên toà số 111/2020/QĐST-KDTM ngày 11 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH Sài Gòn Ô tô NQ.

Trụ sở: 45 Đường 53, Khu phố 9, phường T, quận BT, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn:

Ông Ngô Huy C, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: 14.1 (Lầu 15) Block 3 Lô A chung cư MP, Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn:

Ông Phạm Trung H - Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV BĐ, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: Công ty TNHH RL.

Trụ sở: 304B đường THT, Phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn:

Ông Phạm Ngọc T, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: số 6/20A Đường số H, phường LĐ, quận TĐ, Tp. Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Công ty cổ phần Tập đoàn ĐB (vắng mặt).
Trụ sở: 20 Lê Lợi, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn V.

2. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một Thành viên BNS.
Trụ sở: Số 6, Đường số 1, KCN LB, phường B, Thành phố BH, tỉnh ĐN.
Người đại diện ủy quyền: Ông Phan Duy D, sinh năm 1985 (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/01/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn là Công ty TNHH Sài Gòn ô tô NQ (gọi tắt là Công ty NQ)- ông Ngô Huy C trình bày:

Công ty NQ có nhu cầu thuê mặt bằng kinh doanh về lĩnh vực ô tô và được Công ty TNHH RL (sau đây gọi tắt là Công ty RL) cam kết đảm bảo đầy đủ cơ sở pháp lý, chức năng và khả năng cung cấp mặt bằng theo nhu cầu và điều kiện của Công ty NQ đưa ra nên ngày 12/02/2015, Công ty NQ ký hợp đồng số 04/2015 với Công ty RL thuê mặt bằng tại địa chỉ số 175B CT (nối dài), Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích mặt bằng 18,5m x 45m = 832m^2 (vị trí bên phải khu Lobby), thời hạn 5 năm, mục đích thuê là tổ chức kinh doanh thương mại và dịch vụ về lĩnh vực xe ô tô, giá thuê là 160.000.000 đồng/tháng (phí thuê mặt bằng có thể thay đổi theo thỏa thuận của hai bên). Cùng ngày, hai bên ký tiếp Phụ lục Hợp đồng 04.01/PL thuê thêm diện tích 122m^2 (bên cạnh mặt bằng trên) làm dịch vụ bảo dưỡng xe ô tô, giá thuê là 20.500.000 đồng/tháng (đã bao gồm VAT). Công ty NQ đã chuyển vào tài khoản của Công ty RL số tiền đặt cọc là 675.000.000 đồng, ngay sau khi ký hợp đồng và chuyển tiền đặt cọc Công ty NQ đã tiếp nhận mặt bằng và tiến hành xây dựng để triển khai các hoạt động kinh doanh.

Đầu năm 2016, Công ty NQ nhận được thông báo từ Công ty cổ phần Tập đoàn ĐB (sau đây gọi tắt Công ty ĐB) với nội dung sẽ thu lại mặt bằng vì mặt bằng này thuộc quyền quản lý, sử dụng và khai thác của Công ty ĐB . Khi xảy ra sự việc, Công ty NQ nhiều lần liên hệ với Công ty RL nhưng không nhận được văn bản trả lời về việc giải quyết, khắc phục hậu quả cho Công ty NQ. Vì vậy, Công ty NQ buộc phải liên hệ với Công ty ĐB để tiếp tục được thuê mặt bằng. Tuy nhiên, thời gian thuê được 01 năm thì Công ty ĐB cũng lấy lại mặt bằng nên Công ty NQ đã phải tự di dời toàn bộ tài sản và giao trả mặt bằng cho Công ty ĐB vào ngày 30/7/2017. Việc Công ty RL không phải chủ sở hữu hợp pháp nhưng ký hợp đồng cho thuê mặt bằng đã gây thiệt hại cho Công ty NQ với số tiền chi phí đầu tư cho mặt bằng là 3.055.383.595 đồng.

Nay, Công ty NQ yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng thuê mặt bằng số 04/2015 và Phụ lục Hợp đồng 04.01/PL ngày 12 tháng 02 năm 2015 giữa Công ty NQ với Công ty RL vô hiệu;

Buộc Công ty RL trả lại cho Công ty NQ số tiền đặt cọc đã nhận là 675.000.000 đồng và chi phí đầu tư đã được khấu hao trong 02 năm là: 1.833.230.157 đồng, ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Đại diện của bị đơn của Công ty TNHH RL - ông Phạm Ngọc T trình bày:

Nguồn gốc mặt bằng 175B CT (nối dài), Phường H, Quận M là sở hữu của Công ty TNHH MTV 756 (sau đây gọi tắt là Công ty BNS) thuộc Binh chủng Công Binh – Bộ Quốc phòng. Công ty ĐB là đối tác tham gia dự án theo Quyết định số 2710/QĐ-BQP ngày 29/7/2011 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng phê duyệt. Trong quá trình khai thác sử dụng mặt bằng, Công ty ĐB kêu gọi các đối tác đầu tư khai thác và cho thuê lại mặt bằng theo biên bản thỏa thuận và biên bản bàn giao mặt bằng ngày 20/9/2014. Công ty RL thuê lại mặt bằng và phải chi phí, đầu tư rất nhiều vào mặt bằng trên.

Ngày 12/02/2015, Công ty RL ký hợp đồng số 04/2015 và Phụ lục 04.01/PL cho thuê lại một phần mặt bằng với Công ty NQ. Quá trình trước và sau khi ký hợp đồng, Công ty NQ đều hiểu rõ cơ sở pháp lý của mặt bằng 175B CT (nối dài) nhưng vẫn chấp nhận thuê.

Ngày 13/02/2015, 09/3/2015 và ngày 03/6/2015, Công ty NQ chuyển khoản tiền đặt cọc 675.000.000 đồng cho Công ty RL. Công ty RL bàn giao mặt bằng cho Công ty NQ kinh doanh.

Ngày 11/3/2016, Công ty ĐB có hành vi vi phạm pháp luật như cho container chắn ngang mặt bằng, thuê người niêm phong mặt bằng, ngăn chặn nhân viên cũng như khách hàng tại địa chỉ 175B CT (nối dài). Không chỉ Công ty NQ mà Công ty RL cũng là người bị thiệt hại bởi hành vi vi phạm pháp luật của Công ty ĐB. Hành vi của Công ty ĐB như trên nhưng Công ty NQ không liên hệ với Công ty RL mà liên hệ làm việc trực tiếp với Công ty ĐB để tiếp tục kinh doanh và trả tiền thuê từ tháng 03/2016 đến tháng 9/2017 cho Công ty ĐB . Ngoài ra, Công ty NQ còn tự ý tháo dỡ, di dời và chuyển đi giao lại mặt bằng cho Công ty ĐB mà không thông báo cho Công ty RL biết. Mặt khác, Công ty NQ được Công ty ĐB hỗ trợ không lấy tiền thuê mặt bằng 04 tháng (từ tháng 5/2017 đến tháng 9/2017).

Đối với số tiền đặt cọc 675.000.000 đồng, Công ty RL không đồng ý trả lại vì quá trình thuê mặt bằng Công ty NQ không thực hiện đúng theo hợp đồng đã ký kết.

Đối với số tiền bồi thường thiệt hại: Công ty ĐB ngăn cản với thời gian rất ngắn, Công ty NQ đã liên hệ trực tiếp với Công ty ĐB để tiếp tục sử dụng mặt bằng trong thời gian dài, Công ty NQ cũng tự ý di dời tài sản, số tiền chi phí đầu tư trang trí trong hợp đồng quy định thuộc về Công ty NQ, việc sửa chữa cải tạo không được sự cho phép bằng văn bản của Công ty RL, do vậy lỗi không thuộc về bị đơn nên việc yêu cầu số tiền bồi thường thiệt hại là 1.833.230.157 đồng là không có cơ sở.

Mặt bằng đã được giao lại cho chủ sở hữu và các bên đồng ý chấm dứt hợp đồng. Do vậy, Công ty RL không yêu cầu đưa các công ty mà Công ty RL thuê trước đây vào tham gia tố tụng và không có yêu cầu đối với các công ty này.

Công ty RL có yêu cầu phản tố ngày 13/01/2020, đã nhận được thông báo của Tòa án về việc nộp tiền tạm ứng án phí nhưng Công ty RL xin rút yêu cầu phản tố.

Ông D đại diện cho Công ty BNS là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Khu đất 175B CT (nối dài), Phường H, Quận M là đất của Bộ Quốc Phòng, được Bộ Quốc Phòng giao cho Công ty BNS đứng tên sở hữu, đại diện cho Bộ Quốc phòng. Trong khi xin chờ phê duyệt dự án Công ty BNS ký hợp đồng hợp tác với Công ty ĐB , tuy nhiên Công ty ĐB tự ý cho thuê lại các đối tác khác mà không được phép của Công ty BNS. Do vậy, Công ty ĐB đã vi phạm các điều khoản ký kết trong hợp đồng hợp tác ngày 17/10/2011 giữa Công ty BNS và Công ty ĐB .

Công ty BNS đã nhiều lần liên hệ với Công ty ĐB nhưng không có văn bản hồi đáp. Việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, Công ty BNS không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy dịnh của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt Thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, triệu tập Công ty ĐB đến Tòa để trình bày ý kiến và giao nộp chứng cứ nhưng bị đơn vắng mặt cũng như không nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Mặt bằng 175B CT (nối dài), Phường H, Quận M thuộc quyền quản lý và sử dụng của Công ty ĐB, bị đơn không phải là chủ sở hữu nhưng vẫn tiến hành ký hợp đồng với nguyên đơn. Để đảm bảo đủ điều kiện kinh doanh tại mặt bằng trên, nguyên đơn đã phải chi phí đầu tư rất nhiều. Do vậy, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố Hợp đồng thuê mặt bằng số 04/2015 và Phụ lục hợp đồng số 04.01/PL ngày 12/02/2015 vô hiệu. Buộc bị đơn phải trả số tiền đặt cọc là 675.000.000 đồng và bồi thường chi phí đầu tư đã được khấu hao trong 02 năm là 1.833.230.157 đồng, ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 10 phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, kiến nghị về việc Tòa án chậm đưa vụ án ra xét xử.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên toà hôm nay nguyên đơn, bị đơn và Công ty BNS đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Công ty ĐB đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và đã được triệu tập hợp lệ

tham gia phiên toà lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Đề nghị Toà án căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

Về nội dung:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đề nghị Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên bố Hợp đồng thuê mặt bằng số 04/2015 và Phụ lục số 04.01/PL ngày 12/02/2015 vô hiệu.

Buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc là 675.000.000 đồng cho nguyên đơn ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu bồi thường chi phí đầu tư: Việc đầu tư của nguyên đơn vào mặt bằng 175B CT (nối dài) là có thật, tuy nhiên khi xảy ra tranh chấp nguyên đơn đã tự ý di dời tài sản đã đầu tư tại mặt bằng nên việc xác định thiệt hại thực tế đối với tất cả các tài sản đã đầu tư là không thể thực hiện được. Do vậy, căn cứ vào các hợp đồng, hóa đơn nguyên đơn cung cấp đề nghị Tòa án xác định tài sản nào đã được đầu tư tại mặt bằng là thiệt hại thực tế để bồi thường. Ngoài ra, hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên thiệt hại này hai bên đều phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Tranh chấp giữa Công ty TNHH Sài Gòn Ô tô NQ và Công ty TNHH RL là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại giữa các tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng và phụ lục hợp đồng thuê mặt bằng, yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền đặt cọc và bồi thường chi phí đầu tư, có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp giữa hai bên là "Tranh chấp trong hoạt động kinh doanh thương mại về hợp đồng thuê mặt bằng". Xét thấy bị đơn có địa chỉ trụ sở chính tại Quận 10, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.1] Xét, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu bổ sung tuyên bố Phụ lục Hợp đồng số 04.01/PL ngày 12/02/2015 vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy do Phụ lục Hợp đồng không tách dời Hợp đồng số 04/2015 ngày 12/02/2015, đồng thời yêu cầu này không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được Tòa án chấp nhận.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Tại khoản 2 Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: "Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp

dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên". Nhận thấy không có đương sự yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[1.3] Xét, giấy ủy quyền ngày 30/12/2017 của Công ty TNHH Ô tô Nguyễn Quang cho ông Ngô Huy Cẩn; giấy ủy quyền ngày 26/4/2018 và giấy ủy quyền ngày 10/01/2020 của Công ty TNHH Sản xuất thương mại đèn trang trí HGP (tên mới là Công ty TNHH RL) cho ông Phạm Ngọc T; giấy ủy quyền ngày 22/5/2020 của Công ty TNHH Một thành viên BNS cho ông Phan Duy D và giấy ủy quyền ngày 23/9/2019 của Công ty cổ phần tập đoàn ĐB cho ông Nguyễn Văn V đại diện tham gia tố tụng tại Toà án phù hợp quy định tại Điều 85 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Toà án chấp nhận.

[1.4] Xét, Công ty TNHH Đầu tư CĐ, Công ty cổ phần đầu tư Địa ốc BT là những công ty ký trực tiếp thuê mặt bằng với Công ty ĐB và Công ty RL nhưng các đương sự đều xác định các Công ty trên không liên quan và không có yêu cầu đối với các công ty này. Vì vậy, Tòa án không đưa các công ty trên vào tham gia tố tụng với tư cách là người có nghĩa vụ liên quan.

[1.5] Xét, Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai đối với Công ty ĐB nhưng Công ty ĐB vẫn vắng mặt mà không có người đại diện tham gia phiên tòa, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt Công ty ĐB .

[2]. Về yêu cầu của nguyên đơn:

[2.1] Xét, yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng số 04/2015 và Phụ lục hợp đồng số 04.01/PL ngày 12/02/2015 là vô hiệu, buộc bị đơn phải trả lại tiền đặt cọc 675.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Mặt bằng số 175B CT (nối dài), Phường H, Quận M mà Công ty RL cho thuê có nguồn gốc thuộc sở hữu của Bộ Tư lệnh Công binh (nhà máy Z756) nay là Công ty BNS là doanh nghiệp Quốc phòng – An ninh thuộc Bộ Tư lệnh Công binh giao cho quản lý, sử dụng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liên với đất số BE 524049, số vào sổ cấp GCN: CT08059 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/9/2011.

Khu đất số 175B CT (nối dài), Phường H, Quận M đã được Bộ Quốc phòng cho phép Công ty BNS hợp tác đầu tư kinh doanh dự án xây dựng "Cao ốc văn phòng, căn hộ và Trung tâm thương mại, dịch vụ cao cấp" theo phương án sử dụng đất được phê duyệt tại Quyết định số 2710/QĐ-BQP ngày 29/7/2011 của Bộ trưởng Bộ Quốc Phòng. Ngày 17/10/2011, Công ty BNS và Công ty ĐB ký hợp đồng số 114/HĐKT-756&ĐB về hợp tác đầu tư, xây dựng và kinh doanh dự án nêu trên.

Căn cứ văn bản số 5036/BTL-KT ngày 04/12/2018 của Bộ Tư lệnh Công binh và văn bản số 484/CT756-KH ngày 28/4/2020 của Công ty BNS đều xác định trong thời gian chờ điều chỉnh phương án sử dụng đất theo quy hoạch của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty ĐB đã tự ý cho các đối tác thuê mặt bằng trên khu đất số 175B CT (nối dài), Phường H, Quận M, Thành

phố Hồ Chí Minh mà không được sự đồng ý của Bộ Tư lệnh Công binh và Công ty BNS. Hành vi cho thuê mặt bằng số 175B CT (nối dài) của Công ty ĐB không được sự chấp thuận của Bộ Tư lệnh Công binh và Công ty BNS là trái với quy định của Bộ Quốc phòng và vi phạm các khoản 2.5 Điều 2 và điểm 7.2.11 khoản 7.2 Điều 7 của Hợp đồng số 114/HĐKT-756&ĐB ngày 17/10/2011.

Như vậy, Công ty ĐB chỉ là đối tác của Công ty BNS nhưng đã tự ý cho thuê mặt bằng số 175B CT (nối dài), Phường H, Quận M với các công ty khác là trái với quy định của pháp luật.

Xét, mặt bằng số 175B CT (nối dài), Phường H, Quận M thuộc sở hữu của Công ty BNS nhưng Công ty RL và Công ty NQ ký hợp đồng số 04/2015 và Phụ lục Hợp đồng số 04.01/PL ngày 12/02/2015 để thực hiện việc kinh doanh tại mặt bằng trên mà không được sự đồng ý của chủ sở hữu. Do đó, bị đơn không phải là chủ thể để ký Hợp đồng thuê mặt bằng số 04/2015 và Phụ lục Hợp đồng số 04.01/PL ngày 12/02/2015 với nguyên đơn, như vậy giao dịch dân sự ngày 12/02/2015 giữa Công ty NQ và Công ty RL là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ các ủy nhiệm chi ngày 13/02/2015, 09/3/2015 và ngày 03/6/2015, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định Công ty NQ đã chuyển số tiền đặt cọc 675.000.000 đồng vào tài khoản cho Công ty RL nhằm bảo đảm thực hiện Hợp đồng số 04/2015 và Phụ lục Hợp đồng số 04.01/PL ngày 12/02/2015 để thuê mặt bằng tại địa chỉ 175B CT (nối dài), Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Như trên đã phân tích, giao dịch dân sự ngày 12/02/2015 giữa Công ty NQ và Công ty RL vô hiệu nên căn cứ vào Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy *định "giao dịch vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên dân sự kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận"*.

Từ những căn cứ trên, yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng số 04/2015 và Phụ lục Hợp đồng số 04.01/PL ngày 12/02/2015 vô hiệu và buộc bị đơn trả lại tiền đặt cọc là 675.000.000 đồng là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận ***(1).***

Đối với mặt bằng 175B CT (nối dài), Phường 12, Quận 10 các bên đều thừa nhận hiện nay đã trả mặt bằng; số tiền thuê mặt bằng nguyên đơn đã trả cho bị đơn từ tháng 02/2015 đến 01/2016. Các bên không thắc mắc và tranh chấp về mặt bằng và số tiền đã trả nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[2.2] Về lỗi của các bên làm cho giao dịch dân sự vô hiệu:

Xét, phía bị đơn không phải là chủ sở hữu hợp pháp của mặt bằng số 175B CT (nối dài), Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng đã tiến hành ký hợp đồng và nhận tiền đặt cọc thuê mặt bằng của nguyên đơn.

Xét, lời trình bày của nguyên đơn cho rằng khi ký hợp đồng, bị đơn đã khẳng định về tình trạng pháp lý nên nguyên đơn tin tưởng ký hợp đồng thuê mặt bằng. Hội đồng xét xử xét thấy, khi thực hiện việc giao dịch dân sự nguyên đơn

phải có nghĩa vụ tìm hiểu thông tin, xem xét về tình trạng pháp lý của khu đất cũng như quyền và nghĩa vụ của mình khi tham gia ký kết hợp đồng. Như vậy, nguyên đơn cũng có lỗi khi thực hiện ký hợp đồng với bị đơn.

Do vậy, trong giao dịch dân sự trên Hội đồng xét xử có cơ sở xác định hợp đồng vô hiệu là lỗi của hai bên.

[2.3] Về yêu cầu bồi thường chi phí đầu tư, xây dựng mặt bằng là 1.833.230.157 đồng, theo các Hợp đồng, hóa đơn VAT mà nguyên đơn cung cấp về chi phí đầu tư, xây dựng mặt bằng số 175B CT (nối dài), Phường H, Quận M, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 30/7/2017, Công ty NQ đã tự ý di dời tất cả các tài sản và giao trả mặt bằng cho Công ty ĐB , đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án Công ty NQ không cung cấp các tài liệu, chứng cứ để chứng minh những thiệt hại thực tế do hành vi các bên tham gia ký kết hợp đồng. Tuy nhiên, căn cứ Hợp đồng số iL/HD/D009002015 ngày 09/02/2015 giữa Công ty NQ và Công ty cổ phần Tôi Học, hóa đơn VAT số 0000035 ngày 12/05/2015 với chi phí thiết kế 28.600.000 đồng và Hợp đồng số 0008/2015 ngày 25/4/2015 giữa Công ty NQ và Công ty TNHH MTV Kỹ thuật ĐK, hóa đơn VAT số 0000027 ngày 25/8/2015 với chi phí lắp đặt, thi công hệ thống điện 421.699.905 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy các chi phí trên đã được Công ty NQ đầu tư vào mặt bằng 175B CT (nối dài) là những tài sản mà khi chuyển đi Công ty NQ không thể di dời, tháo dỡ hoặc sử dụng lại được nên được xác định là thiệt hại thực tế.

Do đó, căn cứ khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định bên có lỗi gây thiệt hại, phải bồi thường. Tuy nhiên, theo như đã phân tích, nguyên nhân và lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do hai bên. Vì vậy, số tiền thiệt hại thực tế xảy ra sau khi đã khấu hao thời gian sử dụng là từ tháng 02/2015 đến tháng 10/2017 (32 tháng) là 210.139.955 đồng được chia đôi, mỗi bên phải chịu ½ giá trị thiệt hại thực tế là 105.069.977đồng ***(2).***

[2.4] Số tiền thuê mặt bằng từ tháng 03/2016 đến tháng 10/2017 mà nguyên đơn trả cho Công ty ĐB các bên không có yêu cầu, tranh chấp về số tiền này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3]. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Yêu cầu Công ty NQ trả tiền thuê mặt bằng 1.920.000.000 đồng. Ngày 14/01/2020, Công ty RL đã được Tòa án nhân dân Quận 10 thông báo nộp tiền tạm ứng án phí nhưng bị đơn không nộp, đồng thời tại biên bản hòa giải ngày 26/5/2020 của Tòa án nhân dân Quận 10, đại diện ủy quyền của bị đơn xác định rút yêu cầu phản tố và không nộp tiền tạm ứng án phí về yêu cầu phản tố. Do bị đơn không có yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4]. Án phí dân sự sơ thẩm về kinh doanh thương mại:

Yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu số tiền án phí trên yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Nguyên đơn phải chịu tiền án phí do yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 Toà án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 121, 131, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 6, khoản 1 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 Toà án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn:

Tuyên bố Hợp đồng thuê mặt bằng số 04/2015 và Phụ lục Hợp đồng số 04.01/PL ngày 12/02/2015 giữa Công ty TNHH Sài Gòn Ô tô NQ và Công ty Trách nhiệm hữu hạn RL vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH RL trả cho Công ty TNHH Sài Gòn Ô tô NQ số tiền là 780.069.977 (Bảy trăm tám mươi triệu không trăm sáu mươi chín ngàn chín trăm bảy mươi bảy) đồng [trong đó tiền đặt cọc là 675.000.000 đồng *(Sáu trăm bảy mươi lăm triệu đồng), tiền bồi thường thiệt hại là* 105.069.977 (Một trăm lẻ năm triệu không trăm sáu mươi chín ngàn chín trăm bảy mươi bảy) đồng .

Kể từ ngày bên được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành không thi hành các khoản tiền phải nộp, thì hàng tháng phải chịu thêm số tiền lãi với mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự trên số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

- Án phí dân sự sơ thẩm về kinh doanh thương mại:

* Công ty TNHH RL phải chịu 35.202.799 (Ba mươi lăm triệu hai trăm lẻ hai ngàn bảy trăm chín mươi chín) đồng.

* Công ty TNHH Sài Gòn Ô tô NQ phải chịu 63.844.805 (Sáu mươi ba triệu tám trăm bốn mươi bốn ngàn tám trăm lẻ năm) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà công ty TNHH Sài Gòn ô tô NQ đã nộp là 41.082.302 (Bốn mươi mốt triệu không trăm tám mươi hai nghìn ba trăm linh hai) đồng theo Biên lai thu tiền số 0040357 ngày 09/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH Sài Gòn ô tô NQ phải nộp thêm số tiền 22.762.503 (Hai mươi hai triệu, bảy trăm sáu mươi hai ngàn năm trăm lẻ ba) đồng.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 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.

Thời hạn kháng cáo đối với bản án là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM,
- VKSND Quận 10,
- Chi cục THADS Quận 10,
- Các đương sự,
- Lưu VP, hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Phương Lan