

**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: **16/2019/KDTM-PT**

Ngày: 09/01/2019

V/v “Tranh chấp hợp đồng hợp
tác kinh doanh, đòi tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dung.

Các Thẩm Phán: 1. Ông Lê Công Toại
2. Bà Hà Thanh Thủy

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Tâm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa: Ông Trần Anh Tuấn – Kiểm sát viên.

Vào ngày 09 tháng 01 năm 2019, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 105/KDTMPT
30/10/2018, về việc: “Tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh, đòi tài sản”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1686/2018/KDTM-ST ngày
05/9/2018 của Tòa án nhân dân Quận B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5846/2018/QĐXX-PT
ngày 26/11/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9991/2018/QĐ-PT ngày
18/12/2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Tổng Công ty BS - Công ty TNHH M

Địa chỉ: 02 đường T, Phường B, Quận M, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Võ PH- Chánh Văn phòng Tổng Công ty BS- Công ty TNHH M

Địa chỉ: 02 đường T, Phường B, Quận M, Thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Sin TK-
Đoàn Luật sư Thành phố H.

Bị đơn: Công ty TNHH YK (nay là Công ty Cổ phần YK)

Địa chỉ: 35-37 đường N, phường B, Quận M, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn VV

Địa chỉ: 35-37 đường N, phường B, Quận M, Thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn TL -
Văn Phòng luật sư LC - Đoàn luật sư Thành phố H

Địa chỉ: 15A/9 đường L, phường B, Quận M, Thành phố H

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Công ty TNHH HNH

Địa chỉ: Số 57/6/1 đường Đ, phường M, quận B, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Dương Thị TH-Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: 80 Đường M, Khu A, Phường P, Quận D, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền và Luật sư của nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền và Luật sư của bị đơn có mặt tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn trình bày: Ngày 04/05/2009, Xí nghiệp liên hiệp B nay là Tổng Công ty BS - Công ty TNHH M (Gọi tắt là Công ty BS) và Công ty TNHH YK nay là Công ty Cổ phần YK (Gọi tắt là Công ty YK) đã ký Hợp đồng số 50/HĐ/2009 về việc đầu tư khai thác khu đất 960m² tại đường N, Phường H, quận B, Thành phố H (nay là 23/6 đường N, Phường H, quận B, Thành phố H) với mục đích liên kết kinh doanh. Theo đó, Công ty BS đóng góp quyền quản lý, sử dụng trên toàn bộ mặt bằng khu đất nói trên và Công ty YK bỏ vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, bỏ vốn lưu động để kinh doanh và tự chủ trong kinh doanh. Thời hạn hợp đồng là 05 năm (60 tháng) tính từ ngày giao toàn bộ mặt bằng theo Biên bản bàn giao ngày 22/5/2009 (ngày hết thời hạn là ngày 22/05/2014).

Ngày 10/03/2014, Công ty BS gửi văn bản số 181/BS-HC thông báo cho Công ty YK biết Hợp đồng số 50/HĐ/2009 sẽ hết hiệu lực ngày 22/05/2014. Sau đó, Công ty BS đã nhiều lần mời Công ty YK đến làm việc để thống nhất nội dung thanh lý Hợp đồng nhưng Công ty YK không đến.

Ngày 02/12/2014, Công ty YK gửi cho Công ty BS văn bản số 283/2014/CV-YK đề nghị gia hạn Hợp đồng số 50/HĐ/2009 ngày 04/05/2009.

Ngày 24/08/2015 Công ty BS có văn bản số 833/TCTBS-VB đề nghị Tổng cục Công nghiệp QP xem xét xin gia hạn hợp đồng của Công ty YK. Tuy nhiên, Tổng cục Công nghiệp QP đã trả lời bằng văn bản số 6577/TM-QLĐT “*về việc chỉ đạo giải quyết các hợp đồng hợp tác khai thác đất quốc phòng của Tổng Công ty BS*” không chấp nhận việc gia hạn Hợp đồng số 50/HĐ/2009 và yêu cầu hai bên tiến hành các thủ tục thanh lý Hợp đồng.

Ngày 12/10/2015 Công ty BS gửi văn bản số 1035/TCTBS-VP mời Công ty YK đến họp bàn nội dung thanh lý hợp đồng nhưng Công ty YK không đến họp mà gửi văn bản số 270/2015/CV-YK ngày 21/10/2015 và số 297/2015/CV-YK ngày 22/11/2015 cho rằng Hợp đồng số 50/HĐ/2009 vẫn còn hiệu lực và cố tình không hợp tác.

Hiện nay Công ty YK đang hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH HNH (Gọi tắt là Công ty HNH) về việc Công ty HNH đầu tư cơ sở hạ tầng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng. Việc hợp tác giữa Công ty YK với Công ty HNH, Công ty BS không biết và không đồng ý để Công ty HNH tiếp tục kinh doanh dịch vụ nhà hàng.

Do đó, Công ty BS yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty YK, Công ty HNH bàn giao lại cho Công ty BS toàn bộ 960m² mặt bằng khu đất tại đường N, phường H, quận B, Thành phố H.

Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tiếp tục

thực hiện hợp đồng số 50/HĐ/2009 ngày 04/5/2009. Vì thời hạn hợp đồng đã hết vào ngày 22/5/2014, từ khi hết hạn đến nay hai bên không tiếp tục ký hợp đồng gia hạn mới.

Nguyên đơn đồng ý trả lại số tiền 100.000.000 đồng tiền đặt cọc hợp đồng khi bị đơn bàn giao mặt bằng.

Công ty BS chỉ yêu cầu Công ty YK, Công ty HNH là người đang kinh doanh và những người đang sinh sống trên khu đất số 23/6 đường N, phường H, quận B, Thành phố H phải giao lại mặt bằng cho nguyên đơn, không yêu cầu phần đầu tư xây dựng và các thiết bị đã lắp đặt. Do đó, Công ty YK, Công ty HNH được tháo dỡ toàn bộ phần đầu tư xây dựng và các thiết bị đã lắp đặt trên đất và chỉ phải bàn giao mặt bằng cho Công ty BS.

- Đối với chi phí tố tụng về xem xét thẩm định tại chỗ, nguyên đơn tự nguyện chịu, không yêu cầu Tòa án xem xét.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty YK - ông Nguyễn VV trình bày:

Xác nhận việc Công ty YK và Công ty BS ký Hợp đồng liên kết số 50/HĐ/2009 ngày 04/5/2009 như nguyên đơn trình bày là chính xác.

Công ty YK không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Công ty BS, không đồng ý thanh lý Hợp đồng số 50/HĐ/2009 ký ngày 04/5/2009 được ký kết giữa hai bên, không đồng ý bàn giao lại mặt bằng, phần xây dựng cơ bản và các công trình xây dựng phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty YK đã đầu tư trên khu đất tại đường N, Phường H, quận B, Thành phố H vì:

1. Ngày 04/5/2009, giữa Công ty YK và Công ty BS đã ký kết Hợp đồng liên kết số 50/HĐ/2009 về việc đầu tư khai thác mặt bằng khu đất 960m² tại đường N, phường H, quận B, Thành phố H. Căn cứ Hợp đồng đã ký thì khoản 2.2 Điều 2 quy định: *“Khi hết hạn Hợp đồng. Nếu chưa có quyết định di dời của cấp có thẩm quyền Nhà nước thì hai bên tiếp tục ký gia hạn hợp đồng với đơn giá tăng hoặc giảm nhưng không quá 5%, cứ 05 năm tiếp theo cho đến khi có lệnh di dời, giải tỏa của cấp thẩm quyền.”* theo quy định này, về pháp lý thì hợp đồng tiếp tục thực hiện cho đến khi có Quyết định di dời của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Đến nay vẫn chưa có quyết định di dời của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên Công ty BS không có quyền yêu cầu Công ty YK thanh lý hợp đồng, bàn giao lại mặt bằng cho Công ty BS.

2. Sau khi hợp đồng thực hiện được 05 năm, Công ty YK vẫn tiếp tục thực hiện Hợp đồng đã ký; cho đến tháng 4 năm 2108, Công ty YK vẫn thực hiện thanh toán đầy đủ và đúng cho Công ty BS theo hợp đồng. Công ty BS vẫn nhận thanh toán đúng hạn từ khi ký hợp đồng cho đến nay, điều đó cho thấy rằng hai bên vẫn tiếp tục và việc thời hạn hợp đồng được xác định đến thời điểm di dời là phù hợp theo thỏa thuận của hai bên.

3. Tin tưởng vào thời gian hợp tác lâu dài nên sau khi nhận mặt bằng Công ty YK đã đầu tư nhiều vốn, công sức xây dựng các tòa nhà kiên cố trên mặt bằng khu đất để đưa vào khai thác kinh doanh (có vi bằng kèm theo), nhưng đến nay việc khai thác kinh doanh trên mặt bằng khu đất vẫn chưa mang lại hiệu quả kinh tế thì Công ty BS yêu cầu thanh lý hợp đồng, điều này là vô lý, không

có cơ sở và hoàn toàn sai trái với những thỏa thuận ký kết giữa các bên, gây ra thiệt hại rất lớn và hậu quả vô cùng nghiêm trọng đối với Công ty YK và trái đạo đức kinh doanh.

Ngày 20 tháng 7 năm 2016 Công ty YK có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án nhân dân Quận B buộc Công ty BS phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 50/HĐ/2009 ký ngày 04/5/2009 đã được ký kết giữa hai bên.

Vì những lẽ trên, Công ty YK không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty BS. Đồng thời, Công ty YK đề nghị Tòa án nhân dân Quận B chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty YK về việc buộc nguyên đơn phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 50/HĐ/2009 ký ngày 04/5/2009 để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Đối với việc giải quyết quyền lợi, nghĩa vụ giữa Công ty HNH và Công ty YK, hai bên tự giải quyết không có yêu cầu tòa án giải quyết.

Người đại diện hợp pháp của Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty HNH bà Dương Thị Thu Hà trình bày:

Công ty HNH là một bên hợp tác kinh doanh với Công ty YK để khai thác kinh doanh nhà hàng trên khu đất có diện tích 960m² tọa lạc tại số 23/6 đường N, Phường H, quận B, Thành phố H theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 07/2012/HDDTKD ký ngày 01/08/2012. Hiện tại, hai bên đang thực hiện theo hợp đồng và chỉ chịu trách nhiệm với nhau theo hợp đồng này. Công ty HNH thống nhất với ý kiến của bị đơn và không có yêu cầu nào khác đối với nguyên đơn.

4. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn TL trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn, không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

5. Hiện nay, tại địa chỉ số 23/6 đường N, phường H, quận B, Thành phố H do Công ty HNH đang sử dụng để hoạt động kinh doanh nhà hàng có những người làm công ăn lương đang cư trú gồm: Ông Dương ĐH, ông Nguyễn N, ông Huỳnh MC, ông Huỳnh LTA, ông Nguyễn TS, ông Vũ HT, ông Nguyễn QK, ông Hồ HT, ông Võ TT, ông Nguyễn VH, ông Hoàng QD, bà Nguyễn TV. Các ông bà trên đều có đơn trình bày chỉ là người làm thuê tại nhà hàng NNB và có đăng ký tạm trú tại địa chỉ 23/6 đường N, phường H, quận B, Thành phố H, ngoài ra không có liên quan đến vụ kiện nói trên và không có bất kỳ yêu cầu gì liên quan đến vụ án. Đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bản án số 1686/2018/KDTM-ST ngày 05/9/2018 của Tòa án nhân dân Quận B đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tổng Công ty BS - Công ty TNHH M:

1.1. Buộc bị đơn Công ty Cổ phần YK, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH HNH và những người đang sinh sống tại số 23/6 đường N, phường H, quận B, Thành phố H phải giao toàn bộ diện tích đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 28/6/2017 của Trung Tâm đo đạc bản đồ, Sở Tài

nguyên và Môi trường Thành phố H là 989,3m² tại số 23/6 đường N, Phường H, quận B, Thành phố H cho Tổng Công ty BS - Công ty TNHH M (không có kết cấu kiến trúc xây dựng, công trình xây dựng và tài sản trên đất).

1.2. Ghi nhận ý kiến của Tổng Công ty BS - Công ty TNHH M trả cho Công ty Cổ phần YK số tiền 100.000.000 đồng tiền đặt cọc hợp đồng. Việc trả tiền cùng thời điểm khi Công ty Cổ phần YK, Công ty TNHH HNH và những người đang sinh sống tại số 23/6 đường N, Phường H, quận B, Thành phố H bàn giao mặt bằng (không có kết cấu kiến trúc xây dựng, công trình xây dựng và tài sản trên đất) tại số 23/6 đường N, Phường H, quận B, Thành phố H.

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện chịu các chi phí tố tụng như đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ của nguyên đơn.

2. Đình chỉ yêu cầu buộc bị đơn phải để lại phần đầu tư xây dựng và các thiết bị đã lắp đặt trên đất.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần YK về việc yêu cầu Tổng Công ty BS - Công ty TNHH M phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng liên kết số 50/HĐ/2009 ngày 04/5/2009.

4. Về thời gian thực hiện giao mặt bằng (không có công trình xây dựng, kết cấu kiến trúc xây dựng, tài sản gắn liền với đất): Thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

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

- Ngày 13/9/2018 Đại diện theo ủy quyền Công ty YK ông Nguyễn VV có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện bị đơn cũng như Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm với những lý do: Cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng nghiêm trọng: Thứ nhất là giai đoạn đầu thụ lý cấp sơ thẩm xác định đây là tranh chấp dân sự cho nên đã cho các bên đóng tiền tạm ứng án phí cũng như tạm ứng án phí phản tố chỉ có 200.000 đồng. Thời hạn tố tụng kéo dài hơn 23 tháng. Thứ hai là về nội dung: Theo biên bản giao mặt bằng ngày 22/5/2009 thì diện tích mà Công ty BS giao cho Công ty YK chỉ có 960m², nhưng bản án sơ thẩm lại tuyên là buộc Công ty YK phải giao trả 989,3m². Cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích chênh lệch. Thứ ba là đánh giá chứng cứ hồ sơ không đúng, bản án không nên được chấm dứt hợp đồng với những lý do gì.

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Đại diện nguyên đơn cũng như luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm với những lý do: Khi giao đất thuê, lúc đó chỉ ước lượng, đo bằng phương pháp thủ công nên diện tích ghi trong biên bản giao mặt bằng ngày 22/5/2009 là khoảng 960m², hợp đồng thuê phải chấm dứt do đất có nguồn gốc của Bộ Quốc Phòng và đã có quyết định thu hồi đồng thời hợp đồng thuê đã hết hạn từ năm 2014, phía Công ty BS rất nhiều lần yêu cầu Công ty YK phải

hoàn trả mặt bằng nhưng Công ty YK cứ kéo dài nhằm thu lợi và cũng không thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 4 năm 2018 cho đến nay.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H:

Qua kiểm sát vụ án từ khi thụ lý hồ sơ đến thời điểm xét xử thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định về thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định đúng quan hệ tranh chấp, xác định tư cách người tham gia tố tụng trong vụ án, tiến hành lập hồ sơ, ra quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn, việc cấp và tổng đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng và Viện kiểm sát theo đúng quy định tại Điều 41 Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Về thời gian giải quyết vụ án chưa đảm bảo đúng thời hạn theo quy định tại Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay, phiên tòa tiến hành đúng trình tự pháp luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn, đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 58, Điều 59, Điều 60, Điều 61, Điều 74, Điều 199, Điều 200, Điều, 201 Điều 209 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của Công ty YK. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận của các đương sự;

Sau khi nghe ý kiến của các luật sư, đại diện Viện kiểm sát;

Sau khi thảo luận và nghị án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định nên được chấp nhận.

[1.1] Xét thấy người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty HNH đã được tổng đạt hợp lệ 2 lần, ngày 08/01/2019 đại diện của Công ty HNH có đơn đề nghị tiếp tục hoãn phiên tòa nhưng cũng không nêu được lý do chính đáng. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt Công ty HNH.

[2] Về ý kiến của đại diện bị đơn cũng như Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm với những lý do như: Cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng nghiêm trọng vì xác định đây là tranh chấp dân sự cho nên đã cho các bên đóng tiền tạm ứng án phí cũng như tạm ứng án phí phản tố chỉ có 200.000 đồng, thời hạn tố tụng kéo dài hơn 23 tháng và không làm rõ sự chênh lệch của diện tích đất khi tuyên án.

[2.1] Xét thấy, tranh chấp của các bên liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa hai pháp nhân, do đó đây là tranh chấp kinh doanh thương mại theo khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Cấp sơ thẩm ban đầu xác định là tranh chấp dân sự và cho đóng tạm ứng án phí cho yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố là 200.000 đồng là chưa đúng quy định Pháp lệnh số 09 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuy nhiên sau đó, cấp sơ

thẩm đã ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử là tranh chấp kinh doanh thương mại và phần quyết định của bản án đã xác định các đương sự trong vụ án chịu án phí kinh doanh thương mại. Bên cạnh đó, thời hạn tố tụng của vụ án kéo dài là do Tòa án thu thập chứng cứ, đo vẽ, thẩm định tại chỗ... Trong đó, phía bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cũng có đơn đề nghị hoãn phiên tòa vào các ngày 06/8/2018 và 30/8/2018.

[2.2] Về diện tích đất: Căn cứ vào biên bản bàn giao mặt bằng ngày 22/5/2009 thì diện tích đất thuê là khoảng 960m², biên bản này cũng xác định tứ cận của khuôn viên đất. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện của nguyên đơn cho rằng khi giao đất cho bị đơn, thời điểm đó diện tích đất được xác định và đo vẽ bằng phương pháp thủ công, bình thường nên có sự chênh lệch so với thực tế. Đồng thời, đại diện bị đơn cũng thừa nhận trong quá trình thuê từ đó đến nay vẫn sử dụng đúng ranh đất được giao và không có lần ranh tứ cận của hộ dân nào. Vì vậy, diện tích đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đo vẽ ngày 28/6/2017 xác định tổng diện tích 989,3m² là chính xác. Do đó, không có cơ sở chấp nhận ý kiến của bị đơn về sự chênh lệch diện tích đất thuê.

Từ những nhận định trên, xét thấy cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng nhưng không nghiêm trọng và không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp các đương sự trong vụ án nên không hủy bản án sơ thẩm theo yêu cầu của bị đơn, nhưng cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3] Về nội dung: Bị đơn Công ty YK giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Nguyên đơn Công ty BS đề nghị cấp phúc thẩm y án sơ thẩm. Đây là những vấn đề cần xem xét.

[3.1] Xét thấy căn cứ giấy giao nhận nhà cửa đất đai ngày 14/7/1976 của Sư Đoàn A, Bộ tư lệnh Quân Đoàn B giao cho Xưởng BS một số nhà cửa đất đai tại khu C, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Căn cứ Quyết định số 566/QĐ-TM ngày 31/7/1976 của Bộ Tổng tham mưu giao Cư xá C (mục số 9) cho Tổng Cục kỹ thuật sử dụng quản lý; Căn cứ Công văn số 27/TM ngày 23/9/1994 của Bộ Tổng tham mưu đồng ý về nguyên tắc cho Xí nghiệp liên hiệp Ba Sơn sử dụng khu đất 960m² (thực tế là 989,3m²) tại khu C, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Căn cứ Công văn số 1486/TM-ĐT ngày 02/4/2009 của Cục Tham mưu Kế hoạch Tổng cục Công nghiệp QP đồng ý về chủ trương cho phép Xí nghiệp BS tiếp tục cho thuê đất tại đường M, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 23/6 đường N, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) thì Tổng Công ty BS - Công ty TNHH M là cơ quan được giao quyền quản lý, sử dụng có quyền được cho thuê đất tại số 23/6 đường N, phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 23/12/2015 Tổng cục Công nghiệp Bộ Quốc Phòng đã ban hành Quyết định số 8951/QĐ-CNQP về việc thu hồi 960m² diện tích đất (thực tế là 989,3m²) tại số 23/6 đường N, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh để sử dụng vào mục đích Quốc Phòng. Do đó, căn cứ vào các điều khoản chấm dứt hợp đồng tại mục 6.1.2. Điều 6 của Hợp đồng liên kết số 50/HĐ/2009 ngày 04/5/2009 quy định thì Hợp đồng liên kết số 50/HĐ/2009 ngày 04/5/2009 đã được chấm dứt. Tại phiên tòa hôm nay, Công ty YK thừa nhận Công ty BS đã nhiều lần yêu cầu giao trả mặt bằng cũng như chưa từng ký kết gia hạn hợp đồng. Do đó, cấp sơ thẩm chấp

nhận yêu cầu của Tổng Công ty BS và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở.

[3.2] Ngoài ra các quyết định khác của bản án như: Ghi nhận ý kiến của Công ty BS trả cho Công ty YK số tiền 100.000.000 đồng tiền đặt cọc hợp đồng. Ghi nhận ý kiến của Công ty YK và Công ty HNH về việc tự giải quyết quyền lợi, nghĩa vụ với nhau mà không yêu cầu tòa án giải quyết. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu các chi phí tố tụng như đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ, cũng như không yêu cầu Tòa án giải quyết tiền thuê nhà trong vụ án này là có cơ sở nên giữ nguyên.

[4] Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Giữ nguyên án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là Công ty YK phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Từ những phân tích trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Pháp lệnh số 09 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí tòa án:

Tuyên xử:

1 Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần YK. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Về án phí:

2.1 Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty Cổ phần YK phải nộp 2.000.000 (Hai triệu) đồng;

2.2 Án phí phản tố 2.000.000 (Hai triệu) đồng, Công ty Cổ phần YK phải nộp nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2014/0008401 ngày 01/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố H. Công ty Cổ phần YK còn phải nộp 1.800.000 (Một triệu tám trăm ngàn) đồng.

2.3 Hoàn trả số tiền 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí cho nguyên đơn Tổng Công ty BS - Công ty TNHH M theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2014/0008137 ngày 28/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố H.

Việc thi hành được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2.4 Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty Cổ phần YK phải chịu là 2.000.000 (Hai triệu) đồng, được cản trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0005515 ngày

02/10/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố H. Công ty Cổ phần YK đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THA DS TP.HCM;
- TAND quận Bình Thạnh;
- Chi cục THADS quận Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Thùy Dung