

**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: 666/2022/KDTM-PT

Ngày: 15-11-2022

*V/v tranh chấp hợp đồng thuê mặt
bằng*

**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: Ông Đào Quốc Thịnh

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Bà Vũ Thị Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hiệp Định – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Hồng Hoa – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 tháng 9, 19 tháng 10, 10 và 15 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 81/2022/TLPT-KDTM ngày 09 tháng 8 năm 2022 về: “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2022/KDTM-ST ngày 30 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4439/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 11826/2022/QĐ-PT ngày 07 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần A

Địa chỉ: Số 87 đường NH, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Đình K và bà Phạm Hoàng Thiên H (Theo Văn bản ủy quyền số 01/2022/UQ-A ngày 19/01/2022).

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần HC

Địa chỉ: Số 117 đường CQ, phường NCT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Đình T (Theo Giấy ủy quyền số 368/GUQ-VTTH ngày 07/9/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Việt S, Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân Thành phố CM

Địa chỉ: Số 86 đường LTT, phường BN, Quận M, Thành phố CM.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Công ty Cổ phần A và bị đơn Công ty Cổ phần HC.

(Tại phiên tòa: Ông T và ông S có mặt; ông K và bà H có mặt các ngày 29/9/2022, 19/10/2022, xin vắng mặt các ngày 10/11/2022, 15/11/2022; Ủy ban nhân dân Thành phố CM vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nội dung bản án sơ thẩm đã thể hiện:

** Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, các bên đương sự trình bày có nội dung thống nhất như sau:*

Ngày 23/12/2016, Công ty Cổ phần HC (gọi tắt là Công ty HC) và Công ty TNHH HP – nay đổi tên là Công ty Cổ phần A (gọi tắt là Công ty A) cùng ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh. Hợp đồng do người đại diện theo pháp luật của các bên xác lập, nội dung thể hiện: Bên A (Công ty HC) và Bên B (Công ty A) cùng kết hợp lợi thế kinh doanh của mỗi bên để hợp tác kinh doanh nhà hàng ăn uống tại địa điểm số 87 đường NH, phường BN, Quận M, Thành phố CM. Bên A góp vốn bằng tài sản toàn bộ hiện trạng căn nhà thuộc quyền sở hữu của Bên A tại số 87 đường NH, phường BN, Quận M, có tổng diện tích xây dựng: 663m² (trong đó sử dụng chung là 124m²), là sử dụng quyền sử dụng đất theo hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố CM có thời hạn hàng năm tại số 87 đường NH, phường BN, Quận M với diện tích 663m². Bên B góp vốn bằng tiền bao gồm các khoản sau: Vốn lưu động: bằng tiền Việt Nam đồng để đảm bảo việc kinh doanh và vận hành hoạt động của nhà hàng có hiệu quả (kể cả tiền ký quỹ cho Bên A); vốn đầu tư cải tạo, trang trí nội ngoại thất, trang thiết bị cần thiết và phù hợp với công năng và mục đích kinh doanh của nhà hàng.

Về phân chia lợi nhuận: Hai bên thống nhất phân chia lợi nhuận theo hình thức: Phân chia kết quả kinh doanh bằng lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp, với các điều kiện sau: Doanh thu để xác định thu nhập trước thuế là tổng số tiền hàng hoá, kinh doanh dịch vụ do Bên B thực hiện thu được trong quá trình thực hiện hợp đồng. Các bên đồng ý cử và đồng ý nhận làm đại diện của hợp đồng này để xuất hoá đơn, ghi nhận doanh thu và kê khai nộp các loại thuế theo quy định trong quá trình hợp tác kinh doanh. Căn cứ kết quả kinh doanh thể hiện trên báo cáo quyết toán tài chính hàng năm của nhà hàng, số tiền lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp được phân chia cho hai bên theo tỷ lệ: Bên A: 75%; Bên B: 25%. Hàng tháng Bên B tạm ứng cho Bên A số tiền lợi nhuận được phân chia cụ thể: Năm 2017: 4.973.980.000 đồng (Từ tháng 01/01/2017 đến 31/01/2017: 133.980.000 đồng, đã bao gồm thuế GTGT; Từ 01/02/2017 đến 31/12/2017: 440.000.000 đồng/tháng, đã bao gồm thuế GTGT); Năm 2018: 5.808.000.000 đồng/năm (484.000.000 đồng/tháng), đã bao gồm thuế GTGT. Năm 2019: 6.388.800.000 đồng/năm (532.400.000 đồng/tháng), đã bao gồm thuế GTGT. Hai bên sẽ thanh quyết toán phân chia lợi nhuận vào cuối năm tài chính. Ngay sau ký hợp đồng, Bên B chuyển vào tài khoản của Bên A số tiền ký

quỹ là 1.200.000.000 đồng nhằm đảm bảo cho việc hợp tác kinh doanh. Thời hạn hợp tác là 03 năm, kể từ ngày 01/01/2017 đến hết ngày 31/12/2019.

** Ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần A:*

Tại Đơn khởi kiện ngày 11/11/2019, nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc Công ty HC tiếp tục thực hiện hợp đồng hợp tác và các phụ lục hợp đồng đã ký, đồng thời, bồi thường thiệt hại do việc vi phạm hợp đồng gây ra cho nguyên đơn với số tiền là 3.250.000.000 đồng.

Tại Đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/8/2020, nguyên đơn yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HTKD-KH ngày 23/12/2016 giữa Công ty HC và Công ty A vô hiệu toàn bộ; Giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật, cụ thể: Yêu cầu Công ty HC hoàn trả cho Công ty A số tiền 12.464.542.720 đồng.

Căn cứ khởi kiện: Từ khi ký kết Hợp đồng hợp tác, nguyên đơn luôn tuân thủ nghĩa vụ cam kết và tiến hành tạm ứng lợi nhuận đúng hạn theo thỏa thuận cho bị đơn. Trong quá trình hoạt động, do mặt bằng xuống cấp, không còn thu hút được khách hàng nên cần thiết được sửa chữa, cải tạo để đảm bảo hoạt động kinh doanh hiệu quả. Do đó, tháng 02/2019, nguyên đơn đã liên hệ trực tiếp với bị đơn để thông báo và đề nghị cải tạo, sửa chữa mặt bằng. Tuy nhiên, bị đơn không đồng ý cho sửa chữa, cải tạo mặt bằng và đề nghị nguyên đơn tạm ngưng kinh doanh để chuẩn bị kế hoạch tiếp các đoàn thanh tra, kiểm tra của cơ quan có thẩm quyền đối với việc khai thác tài sản của Nhà nước. Đảm bảo tinh thần trong Hợp đồng hợp tác, nguyên đơn không tiến hành sửa chữa và tạm ngưng hoạt động kinh doanh theo đề nghị của bị đơn từ tháng 2/2019 đến tháng 7/2019 nhưng vẫn tạm ứng lợi nhuận cho bị đơn trong khoảng thời gian trên. Trong khoảng thời gian hợp tác từ ngày 01/01/2017, do mặt bằng xuống cấp chưa được cho phép sửa chữa nên hiệu quả kinh doanh không cao, qua các năm nguyên đơn liên tục lỗ, đồng thời việc bị đơn yêu cầu tạm ngưng kinh doanh phục vụ cho công tác thanh tra, kiểm tra kéo dài dẫn đến một thời gian dài không phát sinh doanh thu. Vì vậy, tháng 8/2019, nguyên đơn đã gửi Văn bản số 01/2019/CV-A đề nghị bị đơn miễn phí số tiền phân chia lợi nhuận trong 06 tháng tạm ngưng kinh doanh và đề cập đến vấn đề gia hạn hợp đồng để nguyên đơn có thêm thời gian cải tạo sửa chữa mặt bằng, phục hồi hoạt động kinh doanh tìm kiếm lợi nhuận để bù vào khoản lỗ, nhưng tất cả những đề xuất của nguyên đơn không được xem xét. Theo điểm d khoản 1 Điều 4 Hợp đồng hợp tác quy định bị đơn phải tạo điều kiện và cho phép nguyên đơn sửa chữa, cải tạo mặt bằng đáp ứng nhu cầu hoạt động kinh doanh, và tại khoản 1 Điều 3 Hợp đồng hợp tác quy định nếu nguyên đơn có nhu cầu tiếp tục hợp tác thì bị đơn phải ưu tiên gia hạn. Sau 03 năm hợp tác, nguyên đơn đã tạm ứng cho bị đơn số tiền 14.814.800.000 đồng, mặc dù lũy kế lợi nhuận trước thuế tính đến hết năm 2018, nguyên đơn đang bị lỗ 3.253.879.878 đồng. Căn cứ khoản 2 Điều 4 Hợp đồng thuê đất giữa bị đơn và Ủy ban nhân dân Thành phố CM được ký kết vào ngày 21/8/2009, bị đơn được thực hiện các quyền và phải tuân theo các nghĩa vụ được quy định tại Điều 111 và Điều 114 Luật Đất đai năm 2003. Theo đó, bị đơn không có quyền

góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo hợp đồng thuê đất nói trên. Do vậy, ngay tại thời điểm ký kết Hợp đồng hợp tác, bị đơn đã không đảm bảo về điều kiện tham gia giao kết hợp đồng. Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122 và Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Hợp đồng hợp tác vô hiệu do giả tạo vì thực chất là hợp đồng thuê. Trường hợp phía bị đơn cho rằng đây là hợp đồng hợp tác kinh doanh thì trong trường hợp kinh doanh gặp nhiều khó khăn và mong muốn bị đơn xem xét hỗ trợ, san sẻ rủi ro gây thiệt hại nặng nề cho nguyên đơn, vi phạm trách nhiệm hợp tác theo quy định của pháp luật. Cụ thể, Điều 504 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Hợp đồng hợp tác là sự thỏa thuận giữa các cá nhân, pháp nhân về việc cùng đóng góp tài sản, công sức để thực hiện công việc nhất định, cùng hưởng lợi và cùng chịu trách nhiệm”.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/KTKD ngày 23/12/2016 giữa Công ty HC và Công ty A là vô hiệu, đồng thời, giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định pháp luật, cụ thể: Yêu cầu Công ty HC hoàn trả số tiền mà nguyên đơn đã tạm ứng cho Công ty HC trong 03 năm là 14.814.800.000 đồng; số tiền thuê đất Công ty A phải nộp cho Nhà nước là 4.700.514.560 đồng. Tiền thuê đất phải trả này là nghĩa vụ bắt buộc đối với Nhà nước, hợp đồng vô hiệu do lỗi của các bên nên nguyên đơn đồng ý chịu 50% số tiền thuê đất phải trả cho nhà nước là 2.350.257.280 đồng. Vì vậy, số tiền Công ty HC còn phải trả cho Công ty A là: $14.814.800.000 - 2.350.257.280 = 12.464.542.720$ đồng.

** Ý kiến và quan điểm của bị đơn Công ty Cổ phần HC:*

Công ty HC là doanh nghiệp nhà nước thuộc diện được cổ phần hóa nên Ủy ban nhân dân Thành phố CM đã ban hành Quyết định số 5087/QĐ-UB-CNN ngày 01/8/2000 về việc giao tài sản cố định cho công ty, trong đó có tài sản trên đất là tầng trệt nhà số 87 đường NH, phường BN, Quận M, Thành phố CM. Năm 2003, Công ty HC được cổ phần hóa theo Quyết định số 2724/QĐ-UB ngày 18/7/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố CM về việc chuyển thành Công ty Cổ phần HC. Công ty được giao vốn và tài sản cố định theo Biên bản bàn giao nhà cửa vật kiến trúc ngày 15/7/2005 và Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 02/4/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố CM. Công ty HC đã ký Hợp đồng thuê đất số 6173/HĐ-TNMT-ĐKKTD ngày 21/8/2009 với Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố CM, phương thức thanh toán hàng năm theo thông báo của Cục thuế Thành phố CM về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước và thông báo của Chi cục thuế Quận M về việc nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Công ty HC không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố như sau:

- Ngày 23/12/2016, Công ty HC ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HTKD-KH với Công ty TNHH HP để kinh doanh Nhà hàng ăn uống tại số 87 đường NH, phường BN, Quận M, Thành phố CM. Thời hạn hợp tác là 03 (ba) năm kể từ ngày 01/01/2017 đến hết ngày 31/12/2019.

- Quá trình thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh, năm 2017, Công ty TNHH HP chuyển đổi thành Công ty A theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh

ng nghiệp Công ty Cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/8/2017. Ngày 13/9/2017, Công ty A thông báo thay đổi tên công ty, ngày 15/9/2017 Công ty HC và Công ty A đã ký Phụ lục số 1 hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HTKD-KH, trong đó nêu rõ: Công ty A chịu trách nhiệm thực hiện toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Công ty TNHH HP trong Hợp tác kinh doanh số 01/HTKD-KH ngày 23/12/2016 (khoản 2 Điều 1 của Phụ lục số 1).

- Ngày 20/9/2017, Công ty A có văn bản về việc xin phép bổ sung ngành nghề kinh doanh, cụ thể là mở thêm cửa hàng bán thời trang như quần áo, giày dép, nón mũ và phụ kiện liên quan đến thời trang. Để bổ sung ngành nghề mới, Công ty A đã chuyển đến Công ty HC phương án kinh doanh ngày 05/10/2017 trong đó nêu rõ: hình thức kinh doanh, quy mô hoạt động kinh doanh (ghi rõ diện tích các khu vực kinh doanh) và phương thức kinh doanh. Ngày 09/10/2017 Công ty HC và Công ty A ký Phụ lục số 2 để bổ sung thêm ngành nghề mới theo yêu cầu và phương án kinh doanh của Công ty A đề nghị.

- Ngày 20/11/2017, qua kiểm tra thực tế phát hiện Công ty A không thực hiện đúng mục đích hợp tác kinh doanh, do đó, ngày 21/11/2017 hai bên đã gặp nhau làm việc liên quan đến vấn đề trên và đã lập biên bản làm việc kết luận phải thực hiện đúng mục đích hợp tác kinh doanh theo hợp đồng đã ký, trường hợp Công ty A không thực hiện các nội dung theo kết luận của biên bản này thì Công ty HC sẽ làm thủ tục chấm dứt hợp đồng do Công ty A vi phạm hợp đồng đã ký.

- Trong năm 2017, Công ty A đã phân chia lợi nhuận trước thuế cho Công ty HC số tiền là 4.973.980.000 đồng, đã bao gồm thuế GTGT. Năm 2018: Công ty A đã phân chia lợi nhuận trước thuế cho Công ty HC số tiền là 5.808.000.000 đồng, đã bao gồm thuế GTGT.

- Năm 2019: Ngày 15/8/2019 Công ty A đã gửi Văn bản số 01/2019/CV-A về việc xin miễn tiền thuê từ tháng 02/2019 đến tháng 8/2019, lý do xin miễn là do ngừng kinh doanh theo yêu cầu của Công ty HC và Công ty A đã đưa ra phương án sửa chữa, cải tạo mặt bằng và bàn về vấn đề gia hạn hợp đồng. Sau khi kiểm tra các hồ sơ liên quan đến việc thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa hai bên, kể từ tháng 02/2019 đến tháng 8/2019, Công ty HC chưa nhận được phương án sửa chữa, cải tạo mặt bằng nào do Công ty A cung cấp kể cả phương án kinh doanh. Công ty HC cũng không ban hành và gửi văn bản yêu cầu Công ty A ngừng kinh doanh trong giai đoạn này. Công ty A vẫn tạm ứng lợi nhuận trước thuế hàng tháng đúng hạn từ tháng 01/2019 đến tháng 7/2019 cho Công ty HC. Ngày 09/9/2019, Công ty HC đã gửi cho Công ty A Văn bản số 316/CV-VTTH về việc thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh trong đó nêu rõ: Công ty HC không có cơ sở xem xét việc xin miễn tiền thuê mặt bằng vì nghĩa vụ của Công ty A là đảm bảo phân chia phần lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp tối thiểu năm 2019 là 6.388.800.000 đồng (532.400.000 đồng/tháng) đã bao gồm thuế GTGT và Công ty A đã thực hiện đến tháng 7/2019; Không tiếp tục gia hạn hợp đồng khi hợp đồng hết hạn do yêu cầu của Kiểm toán nhà nước và chủ sở hữu vốn nhà nước Công ty HC phải trực tiếp tổ

chức hoạt động kinh doanh tại số 87 đường NH, phường BN, Quận M, Thành phố CM; Trong trường hợp Công ty A không thể tiếp tục thực hiện việc hợp tác kinh doanh, hai bên sẽ tiến hành chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Không nhận được ý kiến phản hồi của Công ty A, Công ty HC đã liên tiếp gửi 03 văn bản cho Công ty A về việc thanh toán tiền lợi nhuận tháng 8/2019 và tháng 9/2019, trường hợp đến ngày 04/10/2019, Công ty A chưa thanh toán thì Công ty HC sẽ đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và dự kiến thu hồi mặt bằng vào ngày 07/10/2019.

Như vậy, bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên yêu cầu phản tố theo Đơn yêu cầu bổ sung phản tố số 112/VTTH-20 ngày 16/3/2020, cụ thể: Yêu cầu Công ty A thanh toán cho Công ty HC tổng số tiền là 3.311.080.000 đồng, trong đó gồm: Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp tối thiểu còn lại của năm 2019 với số tiền là 2.662.000.000 đồng, tiền thuê đất tháng 01/2020 và tháng 02/2020 là 649.080.000 đồng; Bàn giao ngay mặt bằng số 87 đường NH, phường BN, Quận M, Thành phố CM cho Công ty HC do Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HTKD-KH ngày 23/12/2016 đã hết thời hạn vào ngày 31/12/2019; Lập thủ tục với Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố CM để chuyển trụ sở Công ty A ra khỏi địa chỉ số 87 đường NH, phường BN, Quận M, Thành phố CM.

- Tại phiên toà sơ thẩm, bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố về việc buộc Công ty A lập thủ tục với Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh để chuyển trụ sở Công ty A ra khỏi địa chỉ số 87 đường NH, phường BN, Quận M, Thành phố CM. Buộc Công ty A thanh toán cho Công ty HC số tiền là 1.713.880.000 đồng, bao gồm: Số tiền phân chia lợi nhuận tháng 8/2019 và tháng 9/2019 là 1.064.800.000 đồng; số tiền thuê đất tháng 01/2020 và 02/2020 là 649.080.000 đồng. Toàn bộ số tiền trên Công ty HC sẽ nộp bổ sung ngân sách nhà nước.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2022/KDTM-ST ngày 30 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ giải trí A: Tuyên bố Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐKD-KH ngày 23/12/2016 do các bên xác lập là vô hiệu. Buộc Công ty Cổ phần HC hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần A số tiền là 4.578.943.931 (*Bốn tỷ năm trăm bảy mươi tám triệu chín trăm bốn mươi ba nghìn chín trăm ba mươi mốt*) đồng. Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn - Công ty Cổ phần HC: Buộc Công ty Cổ phần A thanh toán số tiền nộp thuế thuê đất năm 2020 là: 324.540.000 (*ba trăm hai mươi bốn triệu năm trăm bốn mươi nghìn*) đồng. Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên thi hành

còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố Công ty Cổ phần HC về việc buộc Công ty Cổ phần A thay đổi địa chỉ trụ sở chính khỏi số 87 đường NH, phường BN, Thành phố CM.

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

Ngày 10/6/2022, nguyên đơn Công ty A có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 14/6/2022, bị đơn Công ty HC có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty A là ông Vũ Đình Khôi và bà Phạm Hoàng Thiên Hương trình bày như sau:*

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tuyên Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐKD-KH ngày 23/12/2016, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc Bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền là 12.158.522.720 đồng với các lý do sau đây:

- Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng hợp tác kinh doanh vô hiệu là đúng nhưng giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng, cụ thể:

+ Nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận và chỉ đồng ý hỗ trợ bị đơn 50% số tiền thuê đất phải trả cho nhà nước là 2.350.257.280 đồng.

+ Các đương sự đều không có yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xem số tiền thuê đất bị đơn đã trả cho nhà nước là 4.700.514.560 đồng, là thiệt hại để căn trừ vào số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn, là không đúng.

+ Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá tỷ lệ lỗi của hai bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu, là không thỏa đáng.

- Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn thanh toán số tiền thuê đất năm 2020 là 324.540.000 đồng, trong khi, đã trừ số tiền này vào số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn, là không đúng, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty HC là ông Võ Đình Tuấn trình bày như sau:*

1. Về việc thực hiện hợp đồng:

Tổng số tiền lợi nhuận tối thiểu mà bị đơn phải thu được tại mặt bằng số 87 Nguyễn Huệ theo hợp đồng đã ký là 17.170.780.000 đồng.

Từ tháng 01/2017 đến tháng 7/2019 nguyên đơn đã thanh toán phần phân chia lợi nhuận trước thuế TNDN bao gồm thuế GTGT cho bị đơn với số tiền là 14.508.780.000 đồng (bao gồm doanh thu là 13.189.800.000 đồng và thuế GTGT là 1.318.980.000 đồng).

Tháng 8 và 9/2019 bị đơn đã cung cấp hóa đơn GTGT nhưng nguyên đơn vẫn chưa thanh toán là 1.064.800.000 đồng (bao gồm doanh thu là 968.000.000 đồng và thuế GTGT là 96.800.000 đồng).

Như vậy, tổng số tiền bị đơn còn phải thu được của nguyên đơn tính đến ngày 31/12/2019 là 2.662.000.000 đồng (17.170.780.000 đồng - 14.508.780.000 đồng).

2. Về thực hiện nghĩa vụ nộp Ngân sách Nhà nước của bị đơn khi thực hiện hợp đồng:

Từ tháng 01/2017 đến tháng 09/2019 hàng tháng bị đơn đều kê khai và nộp thuế GTGT, tổng số tiền đã nộp thuế GTGT 1.415.780.000 đồng (số tiền thuế GTGT này Công ty A đã kê khai khấu trừ).

Hàng quý từ năm 2017 đến 2019 bị đơn đều kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đúng và đủ theo quy định pháp luật. Tổng số tiền đã nộp thuế thu nhập doanh nghiệp là 1.890.597.573 đồng.

Căn cứ vào thông báo của cơ quan thuế, bị đơn đã nộp tiền thuế đất vào Ngân sách Nhà nước năm 2017, 2018, 2019 và tháng 1+2/2020 là 5.350.892.137 đồng.

Thực hiện Quyết định số 1931/QĐ-KTNN ngày 14/9/2018 của Tổng Kiểm toán Nhà nước. Kiểm toán nhà nước Khu vực IV đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính, các hoạt động liên quan đến quản lý, sử dụng vốn và tài sản Nhà nước năm 2017 tại Công ty HC kê từ ngày 17/09/2018 đến ngày 27/09/2018. Theo Thông báo kết quả kiểm toán số 64/TB-KV IV ngày 17/01/2019 Kiểm toán Nhà nước Khu vực IV đã xác định các khoản doanh thu phát sinh, các khoản đã nộp theo quy định và yêu cầu bị đơn phải nộp bổ sung Ngân sách Nhà nước toàn bộ số tiền chênh lệch lợi nhuận cho thuê lại tài sản tại mặt bằng 87 đường NH, với số tiền nộp bổ sung Ngân sách Nhà nước năm 2017 là 2.849.486.266 đồng.

Tổng số tiền bị đơn đã nộp Ngân sách Nhà nước khi hai bên thực hiện hợp đồng này là 11.506.755.976 đồng (1.415.780.000 đồng + 1.890.597.573 đồng + 5.350.892.137 đồng + 2.849.486.266 đồng).

3. Về thiệt hại:

Tổng số tiền lợi nhuận tối thiểu mà bị đơn phải thu được khi kinh doanh tại mặt bằng số 87 đường NH từ năm 2017 đến tháng 02/2020 là 17.196.280.000 đồng. Tổng số tiền nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn từ tháng 01/2017 đến tháng 7/2019 là 14.508.780.000 đồng. Vì vậy, bị đơn đề nghị nguyên đơn còn phải thanh toán thêm số tiền là 2.687.500.000 đồng (17.196.280.000 đồng - 14.508.780.000 đồng).

4. Về yêu cầu kháng cáo:

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc bị đơn hoàn trả số tiền 12.464.542.720 đồng; đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn, buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền 2.687.500.000 đồng, buộc nguyên đơn có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ nộp Ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật kể cả khoản xử lý về số tiền chênh lệch lợi nhuận cho thuê lại tài sản tại mặt bằng 87 đường NH khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

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

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa, cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; do có lý do khách quan nên không vi phạm thời hạn giải quyết vụ án.

- Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn; căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần A và đơn kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần HC còn trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn hoàn trả số tiền là 12.158.522.720 đồng; bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Theo đó, nguyên đơn không kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc tuyên bố hợp đồng hợp tác kinh doanh vô hiệu và đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác định chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn hoàn trả số tiền 12.464.542.720 đồng; đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn, buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền 2.687.500.000 đồng, buộc nguyên đơn có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ nộp Ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật kể cả khoản xử lý về số tiền chênh lệch lợi nhuận cho thuê lại tài sản tại mặt bằng 87 Nguyễn Huệ khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Theo đó, bị đơn không kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc tuyên bố hợp đồng hợp tác kinh doanh vô hiệu và đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Xét, mặc dù các đương sự chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc tuyên bố hợp đồng hợp tác kinh

doanh vô hiệu và đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuy nhiên, nội dung kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn liên quan đến việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu với nội dung Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng hợp tác kinh doanh vô hiệu và đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là có liên quan, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm.

[3] Về kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Theo Đơn khởi kiện ngày 11/11/2019, các Đơn đề nghị thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 24/02/2020, 13/3/2020 và 13/8/2020, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HTKD-KH ngày 23/12/2016 vô hiệu toàn bộ; Giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật, cụ thể: Yêu cầu bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 12.464.542.720 đồng. Theo đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng hợp tác kinh doanh vô hiệu toàn bộ và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, về hậu quả của hợp đồng vô hiệu nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền đã nhận, không yêu cầu giải quyết vấn đề bồi thường thiệt hại.

Theo Đơn phản tố ngày 14/02/2020, Đơn yêu cầu bổ sung phản tố ngày 16/3/2020 và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn tổng số tiền là 1.713.880.000 đồng, bao gồm: Số tiền phân chia lợi nhuận tháng 8/2019 và tháng 9/2019 là 1.064.800.000 đồng. Số tiền thuê đất tháng 01/2020 và 02/2020 là 649.080.000 đồng. Theo đó, bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án buộc nguyên đơn thanh toán số tiền còn nợ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh.

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

Xét, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng hợp tác kinh doanh vô hiệu toàn bộ nhưng chỉ yêu cầu giải quyết một phần hậu quả hợp đồng vô hiệu về việc yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền đã nhận, không yêu cầu giải quyết vấn đề bồi thường thiệt hại, là quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong khi, bị đơn không đồng ý hợp đồng vô hiệu.

Xét, hồ sơ vụ án thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích cho các bên đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn cũng xác định không được Tòa án cấp sơ thẩm giải thích về vấn đề này. Theo đó, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, dẫn đến việc không giải quyết đầy đủ hậu quả của hợp

đồng vô hiệu, là không giải quyết toàn diện vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Xét, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn mới trình bày các thiệt hại và yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề bồi thường thiệt hại khi hợp đồng hợp tác kinh doanh vô hiệu, là tình tiết mới. Vì vậy, để đảm bảo giải quyết toàn diện vụ án, đảm bảo quyền lợi của các đương sự và đảm bảo hai cấp xét xử nên cần hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

[5] Về án phí:

Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 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 Tòa án, do Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2022/KDTM-ST ngày 30 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

3. Hoàn trả cho Công ty Cổ phần HC số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0005978 ngày 16/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Hoàn trả cho Công ty Cổ phần A số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0005997 ngày 21/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. 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;
- TAND Q. M;
- VKSND Q. M;
- Chi cục THADS Q. M;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đào Quốc Thịnh