

**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: 685 /2021/DS - PT

Ngày: 10-12-2021

V/v “Tranh chấp hợp đồng
hợp tác kinh doanh”.

**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 Võ Thị Kim Thương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu

Bà Nguyễn Thị Lan Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Anh Nga – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 7 và 10 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 134/2021/TLPT-DS ngày 19 tháng 4 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 142/2021/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3660/2021/QĐ - PT ngày 18 tháng 10 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 8781/2021/QĐ-PT ngày 17 tháng 11 năm 2021 và thông báo thay đổi thời gian xét xử ngày 01/12/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Vũ Thị L, sinh năm 1967 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 183 đường T, Phường Q, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B.

Địa chỉ trụ sở: Số 384/3 đường N, phường V, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1974; Là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Giấy ủy quyền ngày 01 tháng 11 năm 2021); (có mặt tại phiên tòa ngày 7/12/2021, vắng mặt tại phiên tòa ngày 10/12/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Hồng N; (có mặt tại phiên tòa ngày 7/12/2021, vắng mặt tại phiên tòa ngày 10/12/2021).

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

1. Ông Nguyễn Quốc C, sinh năm 1980 (có mặt).

Trú tại: Số 716/1/9 đường G, Phường O, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Công ty Cổ phần Địa ốc C.

Địa chỉ trụ sở: Số 873 đường H, Phường Q, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty: Bà Vũ Thị L – Giám đốc (xin vắng mặt).

3. Công ty TNHH Một thành viên S.

Địa chỉ trụ sở: Số 873 đường H, Phường Q, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty: Ông Nguyễn Quốc C – Giám đốc (có mặt).

Trú tại: Số 716/1/9 đường G, Phường O, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Huỳnh Ngọc S, sinh năm 1961.

Trú tại: Số 10/11 đường D, phường A, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: ông Nguyễn Đức T (Giấy ủy quyền ngày 15/11/2021); (có mặt tại phiên tòa ngày 7/12/2021, vắng mặt tại phiên tòa ngày 10/12/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S: Luật sư Lê Hồng N; (có mặt tại phiên tòa ngày 7/12/2021, vắng mặt tại phiên tòa ngày 10/12/2021).

5. Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1954. Địa chỉ: Số 873 đường H, Phường Q, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh; (xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B; ông Nguyễn Quốc C; Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Vũ Thị L trình bày:

Bà L là người đứng tên quyền sử dụng đất tại Số 873 đường H, Phường Q, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây được gọi tắt là khu đất). Ngày 20/6/2018, bà L và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B (sau đây được gọi tắt là Công ty B) có ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06/HĐHTKD.18 về việc hợp tác khai thác khu đất để kinh doanh nhà hàng ăn uống. Đến ngày 26/7/2018, giữa hai bên ký phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ.2018 để điều chỉnh lại thời gian hợp tác và tiền đặt cọc. Theo đó, giữa hai bên thỏa thuận thời gian hợp tác là 02 năm, tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng và Công ty B thanh toán lợi nhuận cho bà L là 280.000.000 đồng/tháng (không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh) kể từ tháng 9/2018 cho đến khi kết thúc thời gian hợp tác. Bà L đã giao khu đất cho Công ty B vào tháng 7/2018 để Công ty B tiến hành xây dựng, sửa chữa khu đất.

Thực tế, Công ty B chỉ đặt cọc được 1.600.000.000 đồng và chưa thanh toán lợi nhuận cho bà L.

Sau đó, Công ty B có nhờ bà L thực hiện thủ tục xin phép sửa chữa khu đất và Chủ tịch UBND Quận Y đã có Công văn số 1806 ngày 27/8/2018 đồng ý cho bà L cải tạo, sửa chữa khu đất và làm mái che di động.

Tuy nhiên, Công ty B đã tiến hành cải tạo, xây dựng công trình kiên cố tại khu đất trên để chuẩn bị kinh doanh nhà hàng ăn uống. Việc xây dựng vi phạm pháp luật nên UBND Quận Y đã ban hành quyết định xử phạt hành chính ngày 15/10/2018 đối với Công ty B và tiến hành cưỡng chế, tháo dỡ đối với phần xây dựng vi phạm pháp luật.

Nay bà L có yêu cầu khởi kiện như sau: Tuyên bố Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06/HĐHTKD.18 ngày 20/6/2018 giữa bà L và Công ty B bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; Buộc Công ty B trả khu đất theo đúng hiện trạng ban đầu cho bà L; Thiệt hại được xác định là tiền cho thuê khu đất bị chiếm dụng từ tháng 9/2018 cho đến tháng 01/2021 theo giá thuê được xác định tại chứng thư thẩm định giá ngày 31/12/2020: (154.800.000 đồng/tháng x 28

tháng) = 4.334.400.000 đồng và yêu cầu mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại; Đồng ý trả lại cho Công ty B số tiền đặt cọc là 1.100.000.000 đồng; Không đồng ý thanh toán chi phí đầu tư xây dựng, sửa chữa của Công ty B vì việc xây dựng vi phạm pháp luật và Công ty B phải hoàn trả lại hiện trạng ban đầu cho bà L. Thực hiện nghĩa vụ ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Về chi phí thẩm định giá tài sản, kiểm định xây dựng: bà L đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại đơn phản tố và quá trình tham gia tố tụng, bị đơn có ông Lê Văn Huyện đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 20/6/2018, Công ty B ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06/HĐHTKD.18 với bà L về việc hợp tác khai thác kinh doanh mặt bằng khu đất.

Theo đó, Công ty B bỏ vốn đầu tư toàn bộ hạng mục xây dựng trên khu đất, mục đích để kinh doanh dịch vụ ăn uống và các dịch vụ khác. Thời gian hợp tác là 02 năm.

Để đảm bảo thực hiện hợp tác kinh doanh, Công ty B đã đặt cọc cho bà L với số tiền là 1.600.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng hợp tác, để có cơ sở pháp lý triển khai xây dựng, Công ty B đã yêu cầu bà L cung cấp hồ sơ pháp lý của khu đất để lập hồ sơ xin phép xây dựng công trình. Sau nhiều lần hứa hẹn, bà L không cung cấp được hồ sơ pháp lý của khu đất dẫn đến các hạng mục thi công bị đình chỉ do chính quyền không cho phép xây dựng trên khu đất khi chưa có giấy tờ sở hữu.

Đến ngày 21/11/2018, Công ty B có mời bà L đến làm việc, nhắc lại yêu cầu cung cấp hồ sơ pháp lý của khu đất để Công ty lập hồ sơ xin phép xây dựng. Bà L đã cam kết như sau: khu đất sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kể từ ngày 22/11/2018 và đề nghị Công ty B thanh toán tiền đặt cọc và tiền thuê mặt bằng. Nếu sau ngày 05/12/2018, bà L chưa được cơ quan chức năng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà L sẽ chờ Công ty B hoàn thành các hạng mục công trình đưa vào khai thác kinh doanh, rồi các bên mới tiến hành thực hiện nội dung đã ký tại hợp đồng trên.

Như vậy, do bà L không cung cấp được hồ sơ pháp lý của khu đất cũng đồng nghĩa khi nào xây dựng xong và đi vào hoạt động thì Công ty B mới có trách nhiệm phân chia lợi nhuận cho bà L.

Trong quá trình chờ bà L cung cấp hồ sơ pháp lý, Công ty B có chủ động liên hệ với UBND Quận Y và UBND Phường 9, Quận Y và được chính quyền

cho phép thực hiện thi công xây dựng và đã xây dựng hoàn thành các hạng mục sau: tráng nền; xây tường rào, thủy đài, bồn nước; hệ thống cấp, thoát nước; mái che, hệ thống điện; nhà vệ sinh, nhà bếp, nhà kho, quây thu ngân. Thực tế, Công ty B đã đầu tư xây dựng công trình với tổng số tiền là 3.828.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L: Công ty B không đồng ý với yêu cầu này. Trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng hợp tác giữa hai bên bị vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Công ty B có yêu cầu phản tố, buộc bà L thanh toán: Tiền đặt cọc đã nhận là 1.600.000.000 đồng; Chi phí đầu tư xây dựng công trình tại khu đất là 3.828.000.000 đồng. Tổng cộng 5.428.000.000 đồng. Thực hiện trả tiền ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của ông C: Công ty B đồng ý thanh toán cho ông C số tiền đã nhận là 2.500.000.000 đồng và không đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông C vì ông C không chứng minh được thiệt hại.

Tại đơn yêu cầu độc lập và quá trình tham gia tố tụng, ông Nguyễn Quốc C trình bày:

Căn cứ Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa bà L và Công ty B thì ông C và Công ty B có ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0718-873HS/2018/HĐHTKD ngày 6/7/2018 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ.2018 ngày 19/10/2018, có nội dung là giữa 02 bên đồng ý hợp tác đầu tư kinh doanh khai thác mặt bằng tại khu đất để kinh doanh dịch vụ ăn uống, thời hạn hợp tác là 02 năm. Cụ thể, Công ty B chịu trách nhiệm đầu tư xây dựng nhà hàng theo bản vẽ và dự toán 02 bên đã thống nhất. Công ty B có trách nhiệm đảm bảo cho ông C quyền sử dụng ổn định công trình trong thời gian hợp tác. Ông C có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký kinh doanh dịch vụ ăn uống, đầu tư trang thiết bị nhà hàng và trực tiếp tổ chức quản lý điều hành kinh doanh. Và ông C thanh toán lợi nhuận cho Công ty B là 430.000.000 đồng/tháng.

Sau khi ký hợp đồng hợp tác kinh doanh, ông C đã tạm ứng cho Công ty B tổng số tiền 2.500.000.000 đồng. Tuy nhiên đến nay, Công ty B vẫn chưa bàn giao công trình cho ông C để kinh doanh cũng như không trả lại tiền tạm ứng.

Nay ông C yêu cầu Công ty B trả lại số tiền là 2.500.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại (bao gồm tiền mua trang thiết bị, tiền lương nhân viên...) là 1.250.000.000 đồng.

Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 20/2/2020, ông Huỳnh Ngọc S trình bày: Ông S có nhận chuyển khoản từ ông C số tiền là 2.000.000.000 đồng, ông S đã giao số tiền trên cho Công ty B nên giữa ông S và ông C không phát sinh giao dịch liên quan đến 2.000.000.000 đồng cũng như không liên quan đến yêu cầu độc lập của ông C trong vụ án.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, Công ty TNHH Một thành viên S có ông Nguyễn Quốc C là người đại diện theo pháp luật và Công ty Cổ phần Địa ốc C có bà Vũ Thị L là người đại diện theo pháp luật cùng trình bày: Công ty TNHH Một thành viên S và Công ty Cổ phần Địa ốc C không liên quan đến vụ án nên không có yêu cầu gì.

Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt, ông Nguyễn Văn U trình bày: ông U được Công ty B thuê bảo vệ khu đất từ tháng 8/2018 đến tháng 6/2019 và ông U không có liên quan đến vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

1. Bà L có yêu cầu như sau: Tuyên bố Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06/HĐHTKD.18 ngày 20/6/2018 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ.2018 ngày 26/7/2018 giữa bà L và Công ty B bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; Buộc Công ty B trả khu đất cho bà L theo đúng hiện trạng ban đầu là đất trống và có tường rào bao quanh. Trường hợp, Công ty B không khôi phục lại hiện trạng ban đầu của khu đất thì bà L đồng ý nhận lại khu đất theo hiện trạng thực tế và không yêu cầu Công ty B thanh toán chi phí phá dỡ công trình trên khu đất; Thiệt hại của bà L được xác định là tiền cho thuê khu đất bị Công ty B chiếm dụng từ tháng 7/2018 cho đến tháng 02/2021 theo giá cho thuê được xác định tại chứng thư thẩm định giá ngày 31/12/2020: $(154.800.000 \text{ đồng/tháng} \times 31 \text{ tháng}) = 4.798.800.000 \text{ đồng}$. Mỗi bên chịu 50% thiệt hại. Như vậy, Công ty B phải bồi thường cho bà L là: $(4.798.800.000 \text{ đồng} \times 50\%) = 2.399.400.000 \text{ đồng}$.

Đối với số tiền cọc đã nhận: bà L đồng ý trả số tiền 1.600.000.000 đồng cho Công ty B.

Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ ngay khi án có hiệu lực pháp luật; Về chi phí thẩm định giá tài sản, kiểm định xây dựng: bà L đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

2. Công ty B và Luật sư K cùng yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06/HĐHTKD.18 ngày 20/6/2018 và Phụ lục hợp đồng số

01/PLHĐ.2018 ngày 26/7/2018 giữa bà L và Công ty B bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; Buộc bà L trả lại số tiền cọc đã nhận là 1.600.000.000 đồng; Thiệt hại được xác định là chi phí mà Công ty B đã đầu tư xây dựng công trình tại khu đất, được tính theo kết quả kiểm định công trình số 20038/DV.32/SCQC ngày 13/7/2020 của Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng N là 2.479.195.000 đồng. Lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu thuộc về bà L nên bà L có nghĩa vụ bồi thường toàn bộ thiệt hại cho Công ty B là 2.479.195.000 đồng; Công ty B không đồng ý bồi thường tiền cho thuê khu đất từ tháng 7/2018 cho đến tháng 02/2021 cho bà L vì Công ty B không có kinh doanh gì trong khoảng thời gian này.

Đối với yêu cầu độc lập của ông C: Công ty B đề nghị tuyên bố Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0718-873HS/2018/HĐHTKD ngày 6/7/2018 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ.2018 ngày 19/10/2018 giữa ông C và Công ty B bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Nên Công ty B đồng ý trả cho ông C số tiền đã nhận là 2.500.000.000 đồng và Công ty B không đồng ý thanh toán tiền lãi do chậm thanh toán cho ông C vì không phù hợp quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự. Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Về chi phí thẩm định giá tài sản, kiểm định xây dựng: Công ty B đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

3. *Ông C có yêu cầu:* Đồng ý tuyên bố Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0718-873HS/2018/HĐHTKD ngày 6/7/2018 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ.2018 ngày 19/10/2018 giữa ông C và Công ty B bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; Buộc Công ty B trả số tiền đã nhận là 2.500.000.000 đồng; Ông C tự nguyện rút yêu cầu Công ty B bồi thường thiệt hại với số tiền là 1.250.000.000 đồng.

Ông C yêu cầu Công ty B thanh toán tiền lãi do chậm thanh toán số tiền 2.500.000.000 đồng theo mức lãi suất 10%/năm, cụ thể được tính như sau:

Đối với số tiền 2.000.000.000 đồng đã giao vào ngày 12/7/2018 được tính đến ngày xét xử: $(2.000.000.000 \text{ đồng} \times 31 \text{ tháng} \times 0,83\%/\text{tháng}) = 514.600.000$ đồng; Đối với số tiền 200.000.000 đồng đã giao vào ngày 19/10/2018 được tính đến ngày xét xử: $(200.000.000 \text{ đồng} \times 28 \text{ tháng} \times 0,83\%/\text{tháng}) = 46.480.000$ đồng; Đối với số tiền 300.000.000 đồng đã giao vào ngày 07/11/2018 được tính đến ngày xét xử: $(300.000.000 \text{ đồng} \times 27 \text{ tháng} \times 0,83\%/\text{tháng}) = 67.230.000$ đồng. Tổng cộng là 628.310.000 đồng. Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 142/2021/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L:

- Tuyên bố Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06/HĐHTKD.18 ngày 20/6/2018 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ.2018 ngày 26/7/2018 giữa bà Vũ Thị L và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B trả khu đất theo hiện trạng thực tế tại địa chỉ Số 873 đường H, Phường Q, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Vũ Thị L.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B bồi thường thiệt hại cho bà Vũ Thị L là 2.399.400.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B:

- Buộc bà Vũ Thị L trả số tiền cọc đã nhận là 1.600.000.000 đồng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B về việc buộc bà Vũ Thị L bồi thường chi phí đầu tư xây dựng công trình tại Số 873 đường H, Phường Q, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền là 2.479.195.000 đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc C:

- Tuyên bố Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0718-873HS/2018/HĐHTKD ngày 6/7/2018 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ.2018 ngày 19/10/2018 giữa ông Nguyễn Quốc C và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B phải thanh toán cho ông Nguyễn Quốc C số tiền đã nhận là 2.500.000.000 đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc C về việc buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B thanh toán tiền lãi do chậm thanh toán với số tổng số tiền là 628.310.000 đồng.

6. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc C về việc buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B bồi thường thiệt hại là 1.250.000.000 đồng.

7. Về chi phí thẩm định giá tài sản, kiểm định xây dựng:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B phải thanh toán lại cho bà Vũ Thị L số tiền là 60.000.000 đồng.

8. Các đương sự thực hiện nghĩa vụ ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi người phải thi hành án thi hành án xong, trường hợp người phải thi hành án chậm thi hành án thì người phải thi hành án phải chịu tiền lãi do chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Vũ Thị L phải nộp là 60.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 41.200.000 đồng theo biên lai số 0014271 ngày 23/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Y. Bà Vũ Thị L còn phải nộp tiếp 18.800.000 đồng.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B phải nộp là 243.571.900 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.714.000 đồng theo biên lai số 0021090 ngày 16/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Y. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B còn phải nộp tiếp 186.857.900 đồng.

- Ông Nguyễn Quốc C phải nộp là 29.132.400 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 53.500.000 đồng theo biên lai số AA/2017/0021098 ngày 22/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Y. Hoàn lại cho ông Nguyễn Quốc C số tiền chênh lệch là 24.367.600 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 10 tháng 3 năm 2021: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết như sau: Sửa một phần bản án sơ thẩm: Bác bỏ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L, Công ty B không phải thanh toán bất kỳ khoản tiền nào liên quan đến khu đất cho bà L; Buộc bà L phải có trách nhiệm đền bù thiệt hại, tương ứng với số tiền 2.479.195.000 đồng, là chi phí đầu tư xây dựng cho Công ty B theo hồ sơ kiểm định ngày 13/7/2020 của Công ty CP Kiểm định Xây dựng Sài Gòn (SCQC); Bà L phải thanh toán chi phí thẩm định giá thuê, số tiền 60.000.000 đồng, đối với chứng thư thẩm định giá số 2044/CT-Eximvas ngày 24/02/2020 của Công ty Cổ phần Giám định Eximvas; Bà L phải thanh toán chi phí kiểm định xây dựng, số tiền 75.000.000 đồng của Công ty Cổ phần Kiểm định Sài Gòn.

Ngày 10 tháng 3 năm 2021, ông Nguyễn Quốc C kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết như sau: Đình chỉ một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền 1.250.000.000 đồng; yêu cầu công ty B bồi thường thiệt hại do chiếm dụng vốn 21 tháng (từ ngày 17/7/2019 cho đến tháng 2/2021) với lãi suất cơ bản theo quy định là 10%/năm, cụ thể số tiền là 437.500.000 đồng.

Ngày 10 tháng 3 năm 2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận Y kháng nghị một phần bản án sơ thẩm số 142/2021/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận Y.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Người kháng cáo không rút đơn kháng cáo; Viện kiểm sát không rút kháng nghị; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày bổ sung yêu cầu kháng cáo: đề nghị hủy bản án sơ thẩm, cụ thể: Vẫn giữ nguyên những nội dung như đơn kháng cáo; Đồng ý với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát, mỗi bên cùng chịu trách nhiệm theo tỷ lệ như thế nào thì do Hội đồng xét xử xem xét. Bổ sung những vi phạm về tố tụng của cấp sơ thẩm như sau:

Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập UBND Quận Y tham gia phiên tòa với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Sau khi ký hợp đồng hợp tác kinh doanh nhà hàng, cả bà L và Công ty B đều có văn bản đề nghị UBND Quận Y cho phép sửa chữa, xây dựng tạm công trình tại khu đất 873 Hoàng Sa. Sau khi có văn bản cho phép của UBND Quận Y, Công ty B đã thi công sửa chữa, xây dựng các hạng mục được phép. Đối với phần xây dựng thêm hơn 140m², ngày 15/10/2018 UBND Quận Y đã xử phạt hành chính phần xây thêm ngoài giấy phép và bị đơn đã tháo dỡ phần này. Việc bị đơn xây dựng, sửa chữa các hạng mục công trình với hiện trạng thực tế như hiện nay là được sự cho phép của UBND Quận Y. Do đó, UBND Quận Y phải chịu một phần trách nhiệm đối với thiệt hại của bị đơn. Ngoài ra, bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn tháo dỡ toàn bộ các hạng mục công trình đã được UBND Quận Y cho phép xây dựng, sửa chữa trả lại hiện trạng cho nguyên đơn mà không xem xét quyết định 1806/UBND ngày 27/8/2018 là vi phạm vì chưa hủy quyết định cá biệt của UBND Quận Y. Đơn khởi kiện, khởi kiện của bổ sung của nguyên đơn chỉ yêu cầu chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 20/6/2018 và phụ lục hợp đồng số 01 ngày 26/7/2018, chia lợi nhuận theo hợp đồng và trả lại mặt bằng nhưng cấp sơ thẩm khi giải quyết lại tuyên vô hiệu. Về thẩm định giá, cấp sơ thẩm sử dụng chứng thư thẩm định giá của công ty Ivalue làm căn cứ giải quyết vụ án là không khách quan. Vì khu đất này là đất nông nghiệp, không thể dùng phương pháp so sánh để tính giá trung bình là không đúng.

Về nội dung: Hợp đồng ký giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp tác kinh doanh không phải là hợp đồng thuê đất. Số tiền 280.000.000 đồng là tiền khoản lợi nhuận hàng tháng và chỉ được chia khi nhà hàng đi vào kinh doanh như thỏa thuận tại hợp đồng và bản cam kết của nguyên đơn; Và vì bị đơn chưa đưa đủ tiền ký quỹ nên theo Điều 2 của hợp đồng, nhà hàng chưa đi vào hoạt động thì không thể phân chia lợi nhuận. Hợp đồng hợp tác kinh doanh này chưa hẳn là vô hiệu, vì đây là hợp tác kinh doanh.

Về công trình xây dựng trên khu đất: căn cứ kết quả kiểm định thì có 6 hạng mục được phép xây dựng và tồn tại, bà L phải cùng chịu trách nhiệm với bị đơn đối với phần thiệt hại này.

Đối với kháng cáo của ông C yêu cầu bị đơn trả khoản tiền lãi với số tiền 435.700.000 đồng, bị đơn không đồng ý vì hợp đồng giữa bị đơn và ông C là

hợp tác kinh doanh; số tiền 2.500.000.000 đồng bị đơn đã nhận là tiền đặt cọc đảm bảo cho hợp đồng, không phải khoản vay, hơn nữa yêu cầu này của ông C không phù hợp theo Điều 504 Bộ luật dân sự về hợp đồng hợp tác.

Ông Nguyễn Quốc C trình bày: ông kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm. Đơn yêu cầu độc lập của ông có 02 khoản tiền buộc Công ty B phải trả là: tiền ký quỹ 2.500.000.000 đồng và tiền bồi thường 1.250.000.000 đồng (bao gồm 621.690.000 đồng là chi phí mua sắm trang thiết bị, lương nhân viên... và 628.310.000 đồng là tiền lãi tính trên số tiền 2,5 tỷ đồng). Tại phiên tòa sơ thẩm, ông đồng ý rút lại phần yêu cầu bồi thường đối với số tiền 621.690.000 đồng nhưng bản án sơ thẩm nhận định ông rút yêu cầu bồi thường 1.250.000.000 đồng và đình chỉ phần yêu cầu này là không chính xác. Nay ông xác định yêu cầu kháng cáo như sau: yêu cầu bị đơn trả lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả lại số tiền 2.500.000.000 đồng; mốc thời gian để tính lãi là căn cứ biên bản làm việc ngày 17/7/2019 Công ty xác định không thể bàn giao mặt bằng, tính đến tháng 02/2021 là 21 tháng. Lãi suất cơ bản theo quy định nhà nước là 10%/năm x 21 tháng x 2.500.000.000 đồng = 437.500.000 đồng.

Phần tranh luận:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn tranh luận: Về tố tụng: cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ở những điểm sau:

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền thụ lý: Đơn khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn đều có các yêu cầu: chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh; bồi thường thiệt hại là tiền chia lợi nhuận và trả lại mặt bằng cho nguyên đơn. Nhưng cấp sơ thẩm lại thụ lý đơn kiện với quan hệ tranh chấp là hợp đồng hợp tác kinh doanh và nhận định yêu cầu của nguyên đơn thuộc tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là sai, mà phải căn cứ khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự để thụ lý vụ án mới đúng, vì đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại giữa cá nhân với pháp nhân có mục đích lợi nhuận. Do xác định sai quan hệ tranh chấp nên cấp sơ thẩm không vận dụng Luật thương mại để giải quyết mà chỉ căn cứ Bộ luật dân sự, Luật đất đai là chưa thấu đáo.

Đơn khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng, chỉ có duy nhất tại phiên hòa giải sau cùng trước khi đưa vụ án ra xét xử, nguyên đơn mới thay đổi yêu cầu khởi kiện là tuyên vô hiệu hợp đồng. Hợp đồng hợp tác kinh doanh vô hiệu nhưng cần phải xem xét, về hồ sơ pháp lý nguyên đơn chưa được cấp GCN không có quyền tham gia giao dịch dẫn đến vô hiệu; Về thủ tục hành chính, thì tại thời điểm ký hợp đồng, phía nguyên đơn có đi làm hồ sơ cấp GCN, cấp sơ thẩm chưa yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ liên quan đến yêu cầu tuyên vô hiệu là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Vì xác định quan hệ tranh chấp không đúng nên quá trình giải quyết, vụ án chưa được xem xét toàn diện. Bởi lẽ đây là hợp đồng hợp tác kinh doanh, hai

bên đã tiến hành xin cấp phép xây dựng, đã được UBND Quận Y cấp phép theo quyết định 1806. Quá trình giải quyết, cấp sơ thẩm lại tuyên buộc phía bị đơn tháo dỡ toàn bộ nhưng không xem xét quyết định cá biệt của ủy ban và không đưa UBND Quận Y vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm; Do đánh giá sai quan hệ tranh chấp, cấp sơ thẩm đã trưng cầu cơ quan thẩm định giá là sai. Vì nhận định không là hợp đồng hợp tác mà là cho thuê từ đó giám định giá cho thuê mặt bằng là sai bản chất vụ án. Việc giám định giá thuê cũng sai, vì đây là đất nông nghiệp không thể tính giá theo phương pháp so sánh được.

Về nội dung: vì tố tụng vi phạm nên nội dung kháng cáo của bị đơn, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có cơ sở đánh giá các yêu cầu kháng cáo này. Do đó, về nội dung cũng cần xem xét đánh giá lại.

Vì vậy, đề nghị hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận Y, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Thời hạn kháng nghị, kháng cáo: Ngày 25/02/2021, Tòa án nhân dân Quận Y mở phiên tòa xét xử và tuyên theo bản án số 142/2021/DS-ST. Ngày 10/3/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận Y kháng nghị. Về phía đương sự có bị đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan - ông C kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ Luật Tố Tụng Dân Sự năm 2015, kháng nghị và các đơn kháng cáo thực hiện trong thời hạn luật định nên chấp nhận về hình thức.

Về nội dung kháng nghị, kháng cáo: Đối với kháng cáo của bị đơn: Tại phiên tòa, đại diện bị đơn bổ sung yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm, cụ thể: Vẫn giữ những nội dung như đơn kháng cáo; Đồng ý với nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận Y, bà L phải có trách nhiệm cùng chia sẻ thiệt hại với Công ty về phần xây dựng, cụ thể chịu tỷ lệ về thiệt hại thì do Hội đồng xét xử quyết định; Bổ sung những vi phạm về tố tụng của cấp sơ thẩm.

Nhận xét: 1. Đơn khởi kiện, thủ tục pháp lý khi thay đổi yêu cầu khởi kiện: Bà L có đơn khởi kiện thể hiện nội dung chấm dứt hợp đồng, thu hồi mặt bằng, trả tiền phân chia lợi nhuận, tại đơn khởi kiện bổ sung chỉ thay đổi về thời gian trả tiền phân chia lợi nhuận. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ ngày 18/01/2021, bà L xác định lại yêu cầu đối với Hợp đồng hợp tác kinh doanh là vô hiệu do vi phạm điều cấm. Nhưng trước đó, tại biên bản hòa giải ngày 03/9/2020, phía bị đơn đã đưa ra yêu cầu nếu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thì yêu cầu giải quyết thiệt hại. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn cũng đề

ngợi hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng hợp tác kinh doanh vô hiệu và các bên cũng đưa ra yêu cầu giải quyết thiệt hại trên cơ sở các tài liệu đã được tòa án thu thập. Yêu cầu của bà L cũng không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, các vấn đề liên quan đến hợp đồng, đến mặt bằng đều đã được Tòa án điều tra thu thập đầy đủ, trên cơ sở này các đương sự đã đưa ra yêu cầu cụ thể để giải quyết hậu quả.

2. Theo đơn khởi kiện và tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh”. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết điều tra thu thập chứng cứ thì bản chất của hợp đồng hợp tác giữa các bên là thuê mặt bằng mà cụ thể là thuê đất vì nội dung của hợp đồng không phù hợp với các quy định từ Điều 504 - 509 Bộ luật dân sự 2015 về hợp tác kinh doanh. Lời khai của đại diện bị đơn trong quá trình Tòa án giải quyết cũng xác định là thuê đất, đơn về việc thẩm định giá trị thuê của phía bị đơn cũng ghi rõ “Yêu cầu thẩm định lại giá trị cho thuê quyền sử dụng đất”, biên bản làm việc của đại diện Công ty cũng xác định phía Công ty là bên thuê đất. Nên, không có cơ sở để giải quyết theo quan hệ thương mại và các vấn đề khác liên quan mà bị đơn trình bày như về thẩm định có phát sinh lợi nhuận hay không, tài sản trên đất có xem là giá trị góp vốn hay không và những yêu cầu này cũng mâu thuẫn với lời trình bày của phía bị đơn về hợp đồng hợp tác kinh doanh là phân chia lợi nhuận cho bà L 280 triệu đồng được giữ cố định đến hết hợp đồng.

3. Cần đưa Ủy ban nhân dân Quận Y tham gia tố tụng vì buộc bị đơn tháo dỡ phần xây dựng đã được Ủy ban cấp phép mà không xem xét quyết định cá biệt của UBND Quận Y cho phép xây dựng. Yêu cầu của bị đơn là không có cơ sở vì theo thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Quận Y là chấp thuận cho việc cải tạo sửa chữa tại mặt bằng số 873 Hoàng Sa và giám sát việc xây dựng có đúng theo nội dung được cấp phép hay không. Còn việc tranh chấp xảy ra giữa các bên về phần xây dựng sẽ được điều chỉnh bởi Bộ luật dân sự trên cơ sở xem xét nội dung thỏa thuận giữa các bên. Các bên không có khiếu nại về việc cấp phép hay khiếu nại đối với quyết định xử phạt hành chính của Ủy ban.

Từ những cơ sở nêu trên, những lý do phía bị đơn đưa ra để yêu cầu hủy án là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với kháng nghị và kháng cáo của bị đơn về nội dung bồi thường giá trị xây dựng: Căn cứ nội dung thỏa thuận giữa bà L và Công ty thể hiện Công ty sẽ đầu tư thiết bị để khai thác kinh doanh. Bà L đã hỗ trợ Công ty trong việc xin

giấy phép sửa chữa. Theo quy định khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì phải khôi phục lại tình trạng ban đầu theo Điều 131 Bộ luật dân sự. Nhưng, thực tế những phần xây dựng đã thực hiện phù hợp với thỏa thuận ban đầu của các bên về đầu tư sửa chữa cải tạo. Nên, kháng cáo của Công ty buộc bà L cùng chịu thiệt hại đối với chi phí sửa chữa cải tạo cho Công ty theo kết quả thẩm định là phù hợp. Về tỷ lệ chịu thiệt hại, trong trường hợp này đôi bên cùng có lỗi khi giao dịch với nhau, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận Y theo hướng mỗi bên chịu 50% thiệt hại là phù hợp. Do vậy, chấp nhận kháng nghị và kháng cáo về nội dung này.

Đối với kháng cáo về nội dung bồi thường thiệt hại là tiền thuê đất: thiệt hại thực tế xảy ra để buộc Công ty trả tiền thuê mặt bằng cho bà L thì phải tính từ thời điểm bà L được cấp giấy chứng nhận là ngày 26/3/2019 đến khi Tòa án thụ lý 23/5/2019 là 02 tháng. Nhưng, do đôi bên cùng có lỗi nên cùng chịu 50% thiệt hại đối với tiền thuê trong 02 tháng. Do vậy, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đối với kháng cáo của người liên quan - ông C: Ông C có yêu cầu độc lập đối với bị đơn, buộc bồi thường 1.250.000.000 đồng bao gồm: 621.690.000 đồng là chi phí đầu tư sửa chữa, lương nhân viên,... và 628.310.000 đồng là lãi suất tính trên số 2,5 tỷ đồng do Công ty chậm thực hiện việc trả lại tiền ký quỹ), sau đó ông C rút một phần yêu cầu độc lập đối với số tiền 621.690.000 đồng (chi phí đầu tư, lương nhân viên,...) nhưng bản án sơ thẩm nhận định rút toàn bộ phần bồi thường là không chính xác, nên cần điều chỉnh. Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện trước thời điểm Tòa án thụ lý vụ kiện thì nhiều lần đôi bên gặp nhau để giải quyết về những nội dung thỏa thuận cũng như không thực hiện được thì thanh lý hợp đồng và hoàn trả tiền. Ngày 01/3/2019, Cty còn có văn bản yêu cầu ông C di dời toàn bộ tài sản và trang thiết bị ra khỏi công trình; Ngày 17/7/2019, giữa Công ty và ông C tiếp tục lập biên bản làm việc, Cty vẫn đề nghị ông C nhận mặt bằng theo hiện trạng công trình đã xây dựng, dù thời điểm này Công ty đang bị bà L khởi kiện. Quá trình Tòa án hòa giải, ông C cũng đưa ra đề nghị hòa giải nếu Công ty trả ngay tiền ký quỹ vào tháng đầu tháng 11/2019 thì không yêu cầu bồi thường, nhưng Công ty không có thiện chí. Như vậy, Công ty cũng biết rõ tình trạng pháp lý của khu đất thuê, không được cấp giấy phép xây dựng theo hồ sơ thiết kế đã thỏa thuận với ông C cũng như không thể bàn giao mặt bằng cho ông C, nhưng khi ông C có yêu cầu hoàn trả tiền thì Công ty không thực hiện. Nên, kháng cáo của ông C yêu cầu Công ty phải trả lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 357 Bộ

luật dân sự 2015 là có cơ sở chấp nhận. Về thời gian tính lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả lại tiền: Ông C kháng cáo xác định lại về thời gian để tính lãi suất do việc chậm thực hiện việc trả tiền từ ngày 17/7/2019 theo biên bản làm việc của ông C và đại diện Công ty đến ngày xét xử sơ thẩm, với mức lãi suất cơ bản theo quy định của Nhà nước là phù hợp.

Ngoài ra, phía bị đơn còn kháng cáo về nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định: Như phân tích nêu trên thì yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận 01 phần và kháng cáo của người liên quan - ông C được chấp nhận, nên cần xem xét lại nghĩa vụ chịu các chi phí thẩm định, kiểm định, nghĩa vụ chịu án phí của các bên đương sự. Nên chấp nhận nội dung kháng cáo này của bị đơn.

Bởi các lẽ trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận Y; Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Quốc C. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 142/2021/DS-ST ngày 25/02/2021 của Tòa án nhân dân Quận Y.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo, kháng nghị: Ngày 24, 25 tháng 2 năm 2021, Tòa án nhân dân Quận Y đưa vụ án ra xét xử và ban hành bản án số 142/2021/DS-ST. Ngày 10 tháng 3 năm 2021, Công ty B và ông Nguyễn Quốc C có đơn kháng cáo; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận Y có Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS. Căn cứ Điều 273, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của đương sự, kháng nghị của Viện kiểm sát còn trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: nguyên đơn (đồng thời là đại diện hợp pháp của Công ty C) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông U xin vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt đương sự. Tại phiên tòa ngày 7/12/2021, đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng thời đại diện theo ủy quyền cho ông S và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và ông S có mặt, sau đó phiên tòa tạm ngừng đến ngày 10/12/2021; Luật sư và các đương sự đã được ký nhận trực tiếp thông báo nhưng vắng mặt, do đó, Tòa án vẫn tiến hành phiên tòa.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn về tố tụng của cấp sơ thẩm:

Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền thụ lý đơn khởi kiện: Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện do nguyên đơn cung cấp, căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh”. Đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn thể hiện nội dung chấm dứt hợp đồng, thu hồi mặt bằng, trả tiền chia lợi nhuận. Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 18/01/2021, nguyên đơn xác định lại yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng hợp tác kinh doanh do vi phạm điều cấm và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cũng đề nghị tuyên bố hợp đồng và phụ lục hợp đồng bị vô hiệu do vi phạm điều cấm. Các vấn đề liên quan đến hợp đồng, đến mặt bằng đều đã được Tòa án điều tra thu thập đầy đủ, đương sự được xác định lại yêu cầu khởi kiện nên yêu cầu của nguyên đơn cũng không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Đối với yêu cầu đưa UBND Quận Y vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì buộc bị đơn tháo dỡ phần xây dựng đã được Ủy ban cấp phép mà không xem xét quyết định cá biệt của Ủy ban cho phép xây dựng: UBND Quận Y là cơ quan cấp phép xây dựng; việc tranh chấp xảy ra giữa các bên sẽ được điều chỉnh bởi Bộ luật dân sự. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở. Về việc trưng cầu thẩm định giá thuê mặt bằng: Quá trình điều tra thu thập chứng cứ, ngày 24/12/2019, nguyên đơn có đơn đề nghị thẩm định giá thuê đất, Tòa án cấp sơ thẩm ra Quyết định trưng cầu thẩm định giá số 25/2020 ngày 5/2/2020 trưng cầu Công ty cổ phần giám định và Thẩm định Eximvas thẩm định giá. Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 24/02/2020 của Công ty báo giá là 190.000.000 đồng/tháng. Không đồng ý với kết quả thẩm định giá của Công ty Eximvas, ngày 4/6/2020, đại diện theo ủy quyền của bị đơn có Đơn yêu cầu thẩm định lại giá trị cho thuê quyền sử dụng đất, theo đó, bị đơn đề nghị Tòa án ra quyết định chỉ định lại một tổ chức thẩm định giá có thẩm quyền khác để thẩm định lại giá trị cho thuê quyền sử dụng đất tại số 873 Hoàng Sa. Ngày 12/11/2020, Tòa án ra quyết định trưng cầu thẩm định giá số 367/2020/QĐ-DS trưng cầu Công ty TNHH Thẩm định giá Ivalue tiến hành thẩm định giá. Kết quả thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá ngày 31/12/2020 của Công ty TNHH Thẩm định giá Ivalue thì giá thuê là 154.800.000 đồng/tháng. Như vậy, Tòa án đã đáp ứng các yêu cầu giám định của đương sự, bị đơn yêu cầu thẩm định lại về giá trị cho thuê quyền sử dụng đất, sau khi có kết quả thẩm định cũng không có ý kiến gì về giá. Cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá ngày 31/12/2020 của Công ty TNHH Thẩm định giá Ivalue làm cơ sở giải quyết là phù hợp.

Từ những nhận định trên, những lý do phía bị đơn đưa ra để yêu cầu hủy án là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về nội dung vụ án:

[4.1] Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa có cơ sở xác định: toàn bộ diện tích khu đất tại địa chỉ số 873 Đường H, Phường Q, Quận Y, TP.HCM do bà Vũ Thị L là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất căn cứ Quyết định số 148/QĐ-UBND ngày 13/01/2018 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 516402 do UBND Quận Y cấp ngày 26/3/2019.

[4.2] Ngày 20/6/2018, bà Vũ Thị L và Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng B ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh về việc hợp tác khai thác kinh doanh mặt bằng khu đất tại địa chỉ số 873 Đường H, Phường Q, Quận Y, TP.HCM. Mục đích hợp tác là để đầu tư xây dựng kinh doanh dịch vụ ăn uống. Bà L đã nhận cọc số tiền 1.600.000.000 đồng. Nhận thấy, tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên đều biết rõ khu đất là đất nông nghiệp, nhưng vẫn ký kết hợp đồng với mục đích kinh doanh dịch vụ ăn uống và xây dựng công trình kiên cố trên khu đất là sai mục đích sử dụng của khu đất. Do đó, cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06/HĐHTKD.18 ngày 20/6/2018 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ.2018 ngày 26/7/2018 vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 6, Điều 12 của Luật đất đai là có cơ sở. Tuy nhiên, vấn đề cần xem xét bản chất của hợp đồng ký ngày 20/6/2018 giữa các bên là hợp đồng hợp tác kinh doanh hay là hợp đồng thuê mặt bằng (hợp đồng thuê đất).

Theo trình bày của bị đơn, hợp đồng được ký giữa nguyên đơn, bị đơn là hợp đồng hợp tác kinh doanh, cùng chia sẻ lợi nhuận trên cơ sở một bên góp vốn bằng mặt bằng khu đất (bà L), một bên góp vốn bằng việc trực tiếp đứng ra kinh doanh (Công ty B), không phải là hợp đồng thuê đất...Lợi nhuận phát sinh và được chia cho các bên khi có đầy đủ hồ sơ pháp lý và đi vào kinh doanh thực tế.

Nhận thấy: hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 20/6/2018 tuy thể hiện là hợp tác kinh doanh nhưng không có điều khoản nào quy định cụ thể phân chia lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh như thế nào? Lợi nhuận sẽ được chia cho các bên theo tỷ lệ % được hưởng trên tổng lợi nhuận sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ ra sao? Mà chỉ ấn định chung số tiền hàng tháng nguyên đơn được nhận là 280.000.000 đồng. Tại Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0718-873HS/2018/HĐHTKD ngày 26/7/2018 giữa Công ty B (bên A) với ông Nguyễn Quốc C (bên B) có đưa ra các căn cứ ký kết hợp đồng, trong đó có căn cứ “...Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày tháng.../.../2018 giữa bà Vũ Thị L với Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng B về việc cho thuê mặt bằng khu đất tại địa chỉ số Số 873 đường H, Phường Q, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh”. Và tại Điều 3.2 của hợp đồng số 0718-873HS/2018/HĐHTKD nêu trên về Phương thức phân chia lợi nhuận, thể hiện: “Bên B thanh toán cho Bên A số tiền là 430.000.000 đồng/tháng. Số tiền trên được bên A sử dụng để thanh toán các chi phí do bên A chịu trách nhiệm: thuê đất, khấu hao tài sản và lợi nhuận giá trị trên được giữ cố định đến hết thời hạn hợp đồng, không phụ thuộc vào kết quả hoạt động kinh doanh của nhà hàng”. Ngoài ra, tại đơn yêu cầu thẩm định lại giá

trị thuê của phía bị đơn cũng ghi rõ “ Yêu cầu thẩm định lại giá trị cho thuê quyền sử dụng đất”.

Nội dung của Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa nguyên đơn và bị đơn ký ngày 20/6/2018 không phù hợp với các quy định từ Điều 504 – 509 Bộ luật dân sự về hợp tác kinh doanh; mà thực chất, hợp đồng được ký giữa các bên là thuê mặt bằng mà cụ thể là thuê đất. Việc bị đơn cho rằng, vì là hợp đồng hợp tác kinh doanh, nên việc kinh doanh được tính từ thời điểm khu đất được cấp GCN, cơ sở kinh doanh được cấp phép, lợi nhuận phát sinh và chia cho các bên khi có đầy đủ hồ sơ pháp lý và đi vào kinh doanh thực tế. Như đã nhận định, lời trình bày này không có cơ sở.

[4.3] Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 20/6/2018 vô hiệu do vi phạm điều cấm nhưng bản chất của hợp đồng thực chất là thuê mặt bằng (thuê đất). Bị đơn đã được nguyên đơn bàn giao khu đất từ tháng 7/2018 nhưng chưa thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn; Cấp sơ thẩm xác định thiệt hại của nguyên đơn là tiền cho thuê đất và chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán 2.399.400.000 đồng là có cơ sở; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[5] Về kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận Y cùng nội dung về bồi thường giá trị xây dựng: Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 15/7/2019 của bị đơn và trong quá trình giải quyết vụ án thì bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường giá trị xây dựng tương ứng với số tiền 2.479.195.000 đồng là chi phí đầu tư xây dựng cho bị đơn theo hồ sơ kiểm định ngày 13/7/2020 của Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng N. Như đã nhận định, Hợp đồng bị vô hiệu, phía nguyên đơn đồng ý hoàn trả lại khoản tiền cọc 1.600.000.000 đồng đã nhận cho bị đơn. Phía bị đơn có nghĩa vụ khôi phục lại hiện trạng ban đầu của khu đất và trả lại khu đất theo hiện trạng thực tế cho nguyên đơn. Vì vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn theo khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự là có cơ sở. Ngoài ra, bản chất của hợp đồng là thuê mặt bằng (thuê đất); không có thỏa thuận nào nguyên đơn phải chịu chi phí đầu tư sửa chữa, xây dựng; về chi phí kiểm định bị đơn chịu theo quy định như án sơ thẩm đã tuyên là phù hợp. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và một phần kháng nghị của Viện kiểm sát.

[6] Về kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Quốc C: Theo đơn yêu cầu độc lập và lời trình bày thể hiện ông C đòi Công ty B trả 02 khoản tiền: tiền ký quỹ 2.500.000.000 đồng và bồi thường 1.250.000.000 đồng (bao gồm 621.000.000 đồng là chi phí đầu tư trang thiết bị, lương nhân viên,...và 628.310.000 đồng là tiền lãi tính trên số tiền 2,5 tỷ đồng). Tại phiên tòa, ông C chỉ rút lại phần yêu cầu bồi thường đối với số tiền 621.000.000 đồng nhưng án sơ thẩm đình chỉ yêu cầu bồi thường 1.250.000.000 đồng và không chấp nhận yêu cầu đòi tiền lãi 628.310.000 đồng là không chính xác.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ và quá trình Tòa án giải quyết thể hiện nhiều lần đôi bên cùng gặp nhau để giải quyết về thanh lý hợp đồng và hoàn trả tiền như Biên bản làm việc ngày 26/02/2019; Ngày 01/3/2019, Công ty có văn bản

yêu cầu ông C di dời toàn bộ tài sản và các trang thiết bị ra khỏi công trình; Biên bản làm việc ngày 17/7/2019. Quá trình Tòa án hòa giải, ông C cũng đưa ra đề nghị nếu Công ty trả ngay tiền ký quỹ thì không yêu cầu bồi thường, nhưng Công ty chỉ trình bày sẽ xem xét phương án trả. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông C là có cơ sở. Theo đơn kháng cáo, ông C xác định lại thời gian để tính lãi do việc chậm thực hiện trả tiền từ ngày 17/7/2019 theo biên bản làm việc của ông C và đại diện Công ty với mức lãi suất cơ bản theo quy định của Nhà nước là $10\%/năm \times 21 \text{ tháng} \times 2.500.000.000 \text{ đồng} = 437.500.000 \text{ đồng}$. Như vậy, bị đơn phải hoàn trả cho ông C 2.500.000.000 đồng tiền ký quỹ và 437.500.000 đồng tiền lãi, tổng cộng là 2.937.500.000 đồng.

[7] Từ những nhận định trên, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn cũng như đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn; Không chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận Y. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông C. Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, như đã nhận định nêu trên, không phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận; Chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: sửa một phần bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí sơ thẩm: do sửa án nên nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định lại theo quy định. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như sau: $(79.988.000đ + 81.583.900 đ + 90.750.000 đ = 252.321.900 đ)$ được căn trừ vào số tiền án phí tạm nộp 56.714.000 đồng, còn phải nộp tiếp 195.607.900 đồng. Ông C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: do sửa án nên người kháng cáo không phải chịu án phí, hoàn lại số tiền tạm nộp án phí phúc thẩm cho các đương sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148, Điều 244, 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 123, 131, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 6, 12 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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; Luật Thi hành án Dân sự.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Không chấp nhận kháng nghị của VKSND Quận Y.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông C.

Sửa 1 phần Bản án sơ thẩm số 142/2021/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L:

- Tuyên bố Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06/HĐHTKD.18 ngày 20/6/2018 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ.2018 ngày 26/7/2018 giữa bà Vũ Thị L và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B trả khu đất theo hiện trạng thực tế tại địa chỉ Số 873 đường H, Phường Q, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Vũ Thị L.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B bồi thường thiệt hại cho bà Vũ Thị L là 2.399.400.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B:

- Buộc bà Vũ Thị L trả số tiền cọc đã nhận là 1.600.000.000 đồng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B về việc buộc bà Vũ Thị L bồi thường chi phí đầu tư xây dựng công trình tại Số 873 đường H, Phường Q, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền là 2.479.195.000 đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc C:

- Tuyên bố Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0718-873HS/2018/HĐHTKD ngày 6/7/2018 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ.2018 ngày 19/10/2018 giữa ông Nguyễn Quốc C và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B phải thanh toán cho ông Nguyễn Quốc C số tiền 2.937.500.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc C về việc buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B bồi thường thiệt hại là 621.000.000 đồng là chi phí đầu tư sửa chữa, lương nhân viên.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Vũ Thị L phải nộp là 60.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 41.200.000 đồng theo biên lai số AA/2018/0014271 ngày

23/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Y. Bà Vũ Thị L còn phải nộp tiếp 18.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B phải nộp là 252.321.900 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.714.000 đồng theo biên lai số AA/2017/0021090 ngày 16/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Y. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B còn phải nộp tiếp 195.607.900 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Quốc C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 53.500.000 đồng theo biên lai số AA/2017/0021098 ngày 22/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Y.

7. Về chi phí thẩm định giá tài sản, kiểm định xây dựng:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B phải thanh toán lại cho bà Vũ Thị L số tiền là 60.000.000 đồng.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 (Ba trăm ngàn đồng) cho bị đơn theo biên lai thu tiền số AA/2019/0032920 ngày 10/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự Quận Y. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 (Ba trăm ngàn đồng) cho ông C theo biên lai thu tiền số AA/2019/0032924 ngày 11/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự Quận Y.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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 TP.HCM;
- Cục thi hành án dân sự TPHCM;
- Chi cục THADS Quận Y;
- TAND Quận Y;
- Các đương sự;
- Lưu.

THẨM PHÁN

Võ Thị Kim Thương



