

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2023/KDTM-PT
Ngày: 10-02-2023
V/v tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản
và Hợp đồng liên doanh

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Hưng

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Toàn

Bà Thái Thị Thanh Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Huy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Đặng Thị Thanh Tâm – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2022/TLPT-KDTM ngày 14 tháng 10 năm 2022 về “Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản và Hợp đồng liên doanh”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2022/KDTM-ST ngày 21 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 21/2022/QĐ-PT ngày 30 tháng 11 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty V.

Địa chỉ trụ sở chính: đường P, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng L – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Lê T, sinh năm: 1976

Địa chỉ: khu A, đường Mễ Trì, Quận N, thành phố Hà Nội.

- Ông Trần Danh Q, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Lô A, Chung cư Đ, phường B, Quận G, thành phố Hồ Chí Minh.
(Theo văn bản ủy quyền số 347/UQ-DBFC ngày 10/11/2021).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Anh Đ – Luật sư của Công ty Luật D, thuộc Đoàn Luật sư Hà Nội.

2. Bị đơn: Công ty N.

Địa chỉ trụ sở chính: khu phố B, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Hồng H – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồng H, sinh năm 1953.

Địa chỉ: tổ A, khu phố B, phường C, thành phố H, tỉnh Đồng Nai (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/11/2022).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Q, ông Nguyễn T – là Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

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

Địa chỉ: đường N, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đào Thị Thanh H1 (Theo văn bản ủy quyền số 14607/UBND-THNC ngày 27/11/2020).

Người kháng cáo: Công ty TNHH N là bị đơn.

Ông Lê T, bà Đào Thị Thanh H1 và ông Lê Q vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

- Theo đơn khởi kiện; bản tự khai; biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tại phiên tòa - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông T trình bày:

Công ty Kinh doanh V (nay là Công ty V) được Ủy ban nhân dân ĐN giao cho diện tích đất 10.460m² tại Ngã 3 đường Xa lộ Hà Nội thuộc phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai để làm khu kinh doanh tổng hợp (theo Quyết định giao đất tạm thời số 1367/QĐ.UBT ngày 29/9/1990). Đến nay, Công ty V vẫn đang quản lý, sử dụng khu đất này và đang tiến hành các thủ tục thuê đất, nộp tiền thuê đất theo quy định.

Trong quá trình quản lý, sử dụng khu đất nêu trên, do một phần diện tích mặt bằng và nhà xưởng chưa được sử dụng đến nên Công ty V đã ký hợp đồng thuê nhà số 15/VLCĐ-TN và phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-TN cho Công ty N thuê diện tích 4.182,6m² nhà xưởng thuộc khu đất trên để kinh doanh mua bán và sửa chữa xe ô tô. Theo hợp đồng này, thời hạn cho Công ty N thuê là 10 năm, giá thuê là 60.000.000đồng/tháng và từ ngày 01/01/2020 hai bên sẽ thỏa thuận lại giá thuê nhưng không vượt quá 70.000.000 đồng/tháng. Do lo ngại về tính pháp lý của hợp đồng thuê trên nên hai bên ký tiếp hợp đồng liên doanh số 16/LD-VLCĐ ngày 01/9/2015, thỏa thuận thống nhất hai bên liên kết kinh doanh tại khu đất trên

với mục đích kinh doanh trung tâm mua bán và sửa chữa xe ô tô, thời gian liên doanh là 10 năm kể từ ngày 01/9/2015 đến ngày 31/8/2025.

Năm 2019, Công ty V nhận thấy việc trước đây Công ty ký kết những giao dịch cho thuê, liên doanh, liên kết với Công ty N đối với khu đất nói trên là trái quy định pháp luật. Vì, toàn bộ diện tích đất 10.460m² mà Công ty V được Ủy ban nhân dân ĐN giao cho quản lý, sử dụng vẫn chưa hoàn thành xong các thủ tục thuê đất theo quy định tại khoản 3, Điều 68 Nghị định 43/2014/NĐ-CP nên chưa đủ điều kiện để cho thuê lại theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013. Sau nhiều lần thương lượng, hòa giải nhưng hai bên không đi đến được thống nhất thỏa thuận nên ngày 21/11/2019, Công ty V đã gửi cho Công ty N thông báo yêu cầu Công ty N chấm dứt hợp đồng thuê nhà, hợp đồng liên doanh, đồng thời yêu cầu Công ty N hoàn trả lại toàn bộ diện tích đất đang quản lý, sử dụng cho Công ty V trước ngày 31/12/2019, nhưng Công ty N không thực hiện nên Công ty V phải khởi kiện Công ty N tại Tòa án.

Theo đơn khởi kiện, do tổng diện tích khu đất nói trên là 4.182,6m² nên Công ty V yêu cầu Công ty N hoàn trả lại diện tích đất là 4.182,6m². Nhưng trong quá trình khởi kiện, vì một phần diện tích của khu đất trên đang do Công ty V kinh doanh cửa hàng xăng dầu của mình nên Công ty V phải tạm xác định phần diện tích mặt bằng và nhà xưởng mà Công ty N đang quản lý, sử dụng có tranh chấp là 2.753m² (là phần diện tích còn lại sau khi lấy tổng diện tích khu đất là 4.182,6m² trừ đi phần diện tích cây xăng của Công ty V đang quản lý, sử dụng). Tuy nhiên, sau khi Tòa án tiến hành đo vẽ hiện trạng thực tế thì Công ty V xác định hiện nay Công ty N đang quản lý, sử dụng diện tích đất là 2.686m². Do đó Công ty V khởi kiện để yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng thuê nhà số 15/VLCĐ-TN ngày 25/12/2014 kèm theo phụ lục hợp đồng là vô hiệu; buộc Công ty N phải di dời toàn bộ tài sản, trang thiết bị, máy móc ... và hoàn trả lại toàn bộ diện tích đất 2.686m² đã thuê cho Công ty V.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty V thống nhất thỏa thuận với Công ty N về việc đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy bỏ hợp đồng liên doanh số 16/LD-VLCĐ ngày 01/9/2015 đã ký kết giữa hai bên.

Về yêu cầu bồi thường thiệt hại theo đơn phản tố của bị đơn nộp ngày 04/7/2022, Công ty V không đồng ý, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết không chấp nhận theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với tiền tạm ứng chi phí tố tụng, Công ty V chỉ đề nghị Công ty N hoàn trả $\frac{1}{2}$ số tiền chi phí thẩm định giá tài sản là: 78.000.000 đồng x $\frac{1}{2}$ = 39.000.000 đồng. Công ty V không yêu cầu đối với các khoản tạm ứng chi phí tố tụng khác.

Về án phí: Công ty V tự nguyện chịu án phí đối với yêu cầu tuyên hủy bỏ hợp đồng liên doanh số 16/LD-VLCĐ ngày 01/9/2015 đã ký kết giữa hai bên.

Ngoài ra, công ty không yêu cầu gì thêm và không còn tài liệu chứng cứ nào để bổ sung.

- Theo bản tự khai; biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tại phiên tòa - người đại diện theo pháp luật của bị đơn là bà H và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Công ty N và Công ty V đã ký hợp đồng thuê nhà số 15/VLCĐ-TN và phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-TN cho Công ty N thuê toàn bộ nhà trưng bày xe ô tô, nhà xưởng và sân bãi tại Trung tâm kinh doanh xe ô tô của Công ty V thuộc khu đất trên để kinh doanh mua bán và sửa chữa xe ô tô. Theo hợp đồng này, thời hạn cho Công ty N thuê là 10 năm (từ 01/01/2015 đến hết tháng 12/2024), giá thuê là 60.000.000đồng/tháng, bao gồm VAT không bao gồm điện nước (từ năm thứ ba trở đi tăng 5% so với giá thuê tức là 63.000.000 đồng/tháng), ngày 01/01/2020 hai bên sẽ thỏa thuận lại giá thuê nhưng không vượt quá 70.000.000 đồng/tháng. Công ty N và Công ty V chỉ ký hợp đồng thuê nhà, không phải là hợp đồng thuê đất nên trong hợp đồng thuê nhà số 15 không ghi nhận các nội dung về diện tích đất hay các thông tin mà một hợp đồng thuê đất phải có.

Quyết định số 2719/QĐ-UBT ngày 14/7/2017 của Ủy ban nhân dân ĐN, hợp đồng thuê đất số 116/HĐTĐ ngày 01/12/2020 giữa Ủy ban nhân dân ĐN và Công ty V, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY639854 ngày 24/12/2020 thể hiện Công ty V đã được Ủy ban nhân dân ĐN cho thuê diện tích đất là 4.182,6m². Theo đơn khởi kiện, Công ty V yêu cầu Công ty N hoàn trả toàn bộ diện tích khu đất là 4.182,6m². Sau đó, trong quá trình giải quyết vụ án, Công ty V tự xác định phần diện tích đất, mặt bằng và nhà xưởng đang tranh chấp mà Công ty N quản lý, sử dụng là 2.753m². Và sau khi Tòa án tiến hành đo vẽ hiện trạng thực tế thì Công ty V xác định hiện nay Công ty N đang quản lý, sử dụng diện tích đất là 2.686m². Như vậy, phần diện tích 2.686m² mà Công ty V cho rằng Công ty N đang quản lý sử dụng là nằm trong phần diện tích mà Công ty V đã được Ủy ban nhân dân ĐN cho thuê. Do đó, Công ty V đã hoàn tất các thủ tục theo quy định về đất đai nên việc Công ty V viện dẫn lý do để hủy hợp đồng vì chưa hoàn thành xong thủ tục thuê đất với nhà nước là không đúng.

Hợp đồng số 15 ký kết giữa hai bên là hoàn toàn phù hợp với các quy định của pháp luật, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội nên Công ty N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty V.

Ngày 01/9/2015, hai bên ký tiếp hợp đồng liên doanh số 16/LD-VLCĐ, thỏa thuận thống nhất hai bên liên kết kinh doanh tại khu đất trên với mục đích kinh doanh trung tâm mua bán và sửa chữa xe ô tô, thời gian liên doanh là 10 năm kể từ ngày 01/9/2015 đến ngày 31/8/2025. Rõ ràng, hai hợp đồng này là độc lập, tách biệt với nhau. Công ty V và Công ty N ký hợp đồng liên doanh số 16 là nhằm mục đích hợp tác phân chia lợi nhuận, không phải là hợp đồng giả tạo, nhưng do không thấy được tính khả quan nên cả hai bên không thực hiện hợp đồng này từ đó đến nay. Tại phiên tòa, Công ty V đề nghị tuyên hủy bỏ đối với hợp đồng liên doanh này thì Công ty N thống nhất với yêu cầu này của Công ty V.

Hợp đồng giữa hai công ty đã thực hiện thời gian dài, Công ty N cũng đã đầu tư rất nhiều trang thiết bị, xây dựng nhiều cơ sở hạ tầng phục vụ cho việc kinh doanh dài hạn tại đây. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, Công ty V cho biết phần đất nhà xưởng cho bên Công ty N thuê đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên Công ty N tin tưởng và ký hợp đồng thuê 10 năm và đầu tư cơ sở vật chất với trị giá gần 10 tỷ đồng.

Công ty N không đồng ý với yêu cầu của Công ty V. Nếu trong trường hợp hòa giải được thì theo phương án hai bên thống nhất giá thuê sẽ điều chỉnh lại là 105.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê kéo dài tới hết năm 2023 theo thỏa thuận đã ký trong hợp đồng thì Công ty N sẽ tự di dời toàn bộ tài sản và công trình trên đất để trả lại mặt bằng, nếu không thỏa thuận được như vậy thì Công ty N sẽ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Do các bên không thỏa thuận được nên ngày 04/7/2022, Công ty N có đơn phản tố đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty V phải bồi thường thiệt hại giá trị thương mại cho Công ty N số tiền là 577.290.480.405 đồng. Kèm theo là bản sao giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Điều lệ công ty, chứng thư thẩm định giá số 04/2022/TĐG-CT ngày 06/01/2022.

Ngoài ra, công ty không có ý kiến gì thêm, Công ty N đã nộp đầy đủ các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình, không cung cấp bổ sung gì thêm.

- Theo Văn bản trình bày ý kiến ngày 07/12/2020 - người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân DN Nai là bà Đào Thị Thanh H1 trình bày:

Ngày 27/02/2017, Ủy ban nhân dân DN ban hành quyết định số 568/QĐ-UBND công nhận kết quả rà soát, kê khai tình hình sử dụng đất của Công ty V và chấp thuận cho Công ty V được tiếp tục sử dụng diện tích 4.182,6m² thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 64 tại phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa; thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2043; mục đích sử dụng là đất thương mại, dịch vụ; nguồn gốc sử dụng là đất Nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm.

Ngày 04/8/2017, Ủy ban nhân dân DN ban hành quyết định số 2719/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể tính tiền thuê đất cho Công ty V. Ngày 31/7/2020, Cục Thuế DN có Thông báo số 7191/TB-CT về đơn giá thuê đất của Công ty V. Ngày 01/12/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường DN đã ký hợp đồng thuê đất số 116/HĐTĐ với Công ty V.

Hiện trạng sử dụng đất: Trên đất có trạm kinh doanh xăng dầu, khối nhà văn phòng làm việc, khu trưng bày xe ô tô và xe có động cơ khác, nhà xưởng (thép tiền chế) bảo dưỡng sửa chữa ô tô, khu trưng bày và bán phụ tùng ô tô và phụ tùng xe có động cơ khác.

Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Công ty V chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 175 Luật đất đai năm 2013; khoản 24 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017; Khoản 1 Điều 9 Luật kinh doanh bất động sản 2014 thì tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng thuê đất, hợp đồng liên doanh, Công ty V chưa có đủ điều kiện để cho Công ty N thuê tài sản gắn liền với đất khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa được chứng nhận quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất.

- Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2022/KDTM-ST ngày 21 tháng 7 năm 2022, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty V. Tuyên Hợp đồng thuê nhà số 15/VLCĐ-TN ngày 25/12/2014 kèm theo phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-TN ngày 07/11/2016 ký kết giữa Công ty Cổ phần V và Công ty N là vô hiệu.

Hủy bỏ Hợp đồng liên doanh số 16/LD-VLCĐ ký kết ngày 01/9/2015 giữa Công ty V và Công ty N.

Buộc Công ty N phải phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản bao gồm: công trình xây dựng trên đất, nhà trưng bày và văn phòng làm việc, nhà xưởng, phòng bảo vệ, cổng ra vào và rào chắn, hàng rào, cầu nâng, các trang thiết bị, máy móc khác có trên đất (được ghi nhận tại Chứng thư Thẩm định giá số 04/2022/TĐG-CT ngày 06/01/2022 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Minh Phát) và hoàn trả lại toàn bộ diện tích đất đã thuê là 2.686,0m² được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,7,8,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,1) cho Công ty V (theo ghi nhận tại bản vẽ hiện trạng khu đất số 3947/2021 ngày 23/10/2021, kèm theo Bản vẽ hiện trạng nhà của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa và văn bản số 5678/VPĐK.BH-ĐĐ ngày 23/12/2021).

Về việc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Sẽ giải quyết bằng một vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu. Ngoài ra, Bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm, nghĩa vụ chậm trả, việc thi hành bản án của Tòa án và quyền kháng cáo bản án theo quy định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 01 tháng 8 năm 2022, bị đơn Công ty N đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do cấp sơ thẩm chưa xem xét toàn diện tính hợp pháp của Hợp đồng và Phụ lục hợp đồng thuê nhà, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên kháng cáo. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và tự nguyện hoàn trả cho bị đơn tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng là 180.000.000đ.

- Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Tại thời điểm ký hợp đồng, tài sản cho thuê tài sản của nguyên đơn chưa đủ điều kiện cho thuê tài sản theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

- Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và hợp đồng liên doanh là không chính xác, căn cứ hợp đồng và tài sản thuê thì quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng thuê nhà và hợp đồng liên doanh. Không phải tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng quy định của Luật đất đai, Điều 703 và Điều 713 của Bộ luật Dân sự năm 2005 giải quyết là không phù hợp. Nguyên đơn có đăng ký kinh doanh lĩnh vực bất động sản, tài sản của nguyên đơn đủ điều kiện cho thuê. Bản chất tranh chấp giữa hai bên là do nguyên đơn muốn tăng giá thuê, không thỏa thuận được giá theo ý muốn nên mới xin hủy hợp đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy án sơ thẩm.

- *Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*

+ Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định.

+ Về kháng cáo: Tại thời điểm ký hợp đồng, tài sản nguyên đơn cho thuê chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 1 Điều 7 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2006. Theo nội dung Quyết định số 1367/QĐ.UBT ngày 28/9/1990 của UBND ĐN thì nguyên đơn được tạm thời giao đất để sử dụng làm khu trung tâm kinh doanh tổng hợp, sử dụng đúng mục đích và thực hiện đúng những quy định của nhà nước về chế độ sử dụng đất nhưng nguyên đơn không thực hiện đúng. Việc xây dựng sửa chữa tài sản cho thuê cũng không xin phép, không được cấp phép theo quy định nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện trả lại 180.000.000đ tiền đảm bảo thực hiện hợp đồng của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

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 và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp và người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định chính xác và đầy đủ.

[1.2] Bị đơn Công ty N gửi đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ lần thứ hai, ông Lê T và bà Đào Thị Thanh H1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông Lê Q vắng mặt tại phiên tòa nhưng đại diện bị đơn đồng ý xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về kháng cáo:

[2.1] Theo các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện, tại thời điểm cho thuê nguyên đơn Công ty V chưa có hồ sơ bao gồm giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ hợp pháp chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật đối với nhà, công trình xây dựng đã có sẵn nên không đáp ứng điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 7 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2006. Diện tích đất gắn liền tài sản cho thuê là một phần diện tích đất Công ty kinh doanh V, nay là nguyên đơn được tạm giao theo Quyết định số 1367/QĐ.UBT ngày 28/9/1990 của UBND ĐN. Nội dung quyết định thể hiện UBND ĐN tạm thời giao đất cho nguyên đơn để sử dụng làm khu trung tâm kinh doanh tổng hợp, sử dụng đúng mục đích và thực hiện đúng những quy định của nhà nước về chế độ sử dụng đất. Như vậy, nguyên đơn không thực hiện đúng theo nội dung quyết định, đến thời điểm cho thuê chưa hoàn thành các thủ tục thuê đất, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 168 và khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Ngày 01/12/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường ĐN đã ký hợp đồng thuê đất số 116/HĐTD với nguyên đơn, đến ngày 24/12/2020 nguyên đơn được Ủy ban nhân dân ĐN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất số CY639854 nhưng đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hồ sơ hợp lệ đối với tài sản gắn liền với đất cho thuê. Trong quá trình thực hiện hợp đồng có tiến hành xây dựng sửa chữa tài sản theo hợp đồng thuê nhưng cũng không xin phép theo quy định.

[2.2] Nhận biết được hợp đồng thuê không đảm bảo về mặt pháp lý, các bên đã ký Hợp đồng liên doanh số 16/LD-VLCĐ ký kết ngày 01/9/2015 để hợp thức vi phạm và không thực hiện trên thực tế, theo nguyên đơn thì bị đơn biết và tự chịu trách nhiệm thông qua thỏa thuận tại khoản 1 Điều 5 Hợp đồng thuê nhà số 15/VLCĐ-TN ngày 25/12/2014 là các công trình xây dựng, máy móc, trang thiết bị được bị đơn đầu tư thêm khi bàn giao bị đơn phải tháo dỡ và di dời, nguyên đơn không chịu trách nhiệm nào về tài sản bị đơn đã đầu tư. Bị đơn cho rằng theo thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng thuê nhà số 15/VLCĐ-TN ngày 25/12/2014, Điều 1 Phụ lục hợp đồng thuê nhà số 01/PLHĐ-TN ngày 07/11/2016 thì từ ngày 01/01/2020, hai bên thỏa thuận lại giá thuê nhưng do nguyên đơn tăng giá thuê quá cao, hai bên không thỏa thuận được nên mới khởi kiện xin hủy hợp đồng, không phải do tài sản thuê không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. Tuy nhiên, đây chỉ là trình bày của bị đơn, nguyên đơn không thừa nhận đây là lý do khởi kiện xin hủy hợp đồng.

[2.3] Từ nhận định trên cho thấy, Hợp đồng thuê nhà số 15/VLCĐ-TN ngày 25/12/2014 kèm Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-TN ngày 07/11/2016 các bên đã ký vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo quy định tại các Điều 127, 128 và 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005, cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu là có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[3] Về việc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

[3.1] Theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cấp sơ thẩm đã tuyên buộc bị đơn tháo dỡ di dời tài sản để trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là phù hợp. Theo thỏa thuận tại Điều 4 Hợp đồng thuê nhà số 15/VLCĐ-TN ngày 25/12/2014, bị đơn đã chuyển khoản cho nguyên đơn số tiền 180.000.000đ để đảm bảo hợp đồng nhưng cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết phần tiền này là chưa phù hợp. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện trả lại số tiền này. Xét thấy, việc nguyên đơn tự nguyện thanh toán lại số tiền 180.000.000đ là phù hợp thỏa thuận các bên tại hợp đồng, quy định pháp luật nên ghi nhận và sửa bản án sơ thẩm phần này.

[3.2] Tại buổi làm việc ngày 04/11/2020, căn cứ trình bày của bị đơn, cấp sơ thẩm yêu cầu bị đơn phải làm đơn phản tố đối với phần yêu cầu bồi thường theo quy định pháp luật trong thời hạn 30 ngày (kể từ ngày 04/11/2020); cung cấp các tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu. Nhưng tới ngày 28 tháng 3 năm 2022, Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp nhận, công khai chứng cứ, bị đơn vẫn không thực hiện. Tại phiên tòa, bị đơn cũng không có yêu cầu về việc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét mà tách ra giải quyết bằng vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu là phù hợp.

[4] Đối với Hợp đồng liên doanh số 16/LD-VLCĐ ký kết ngày 01/9/2015, các bên thừa nhận không thực hiện hợp đồng này. Nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy bỏ hợp đồng, tại phiên tòa bị đơn đồng ý nên Hội đồng xét xử sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

[5] Về chi phí tố tụng: Căn cứ yêu cầu của nguyên đơn, cấp sơ thẩm buộc bị đơn hoàn trả $\frac{1}{2}$ số tiền chi phí thẩm định giá tài sản $78.000.000đ \times \frac{1}{2} = 39.000.000đ$ là phù hợp.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Công ty V tự nguyện chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu tuyên hủy bỏ hợp đồng liên doanh số 16/LD-VLCĐ ngày 01/9/2015 nên cấp sơ thẩm tuyên mỗi bên chịu 3.000.000đ là phù hợp.

[6.2] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 2.000.000đ theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[7] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết kháng cáo phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[8] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn về việc giải quyết kháng cáo không phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận. Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn về việc không áp dụng Điều 703 và Điều 713 của Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết vì tranh chấp giữa các bên không phải là tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty N, sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2022/KDTM-ST ngày 21 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

Áp dụng các Điều 127, 128 và 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 168, 175 và 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 292 của Luật Thương mại; Điều 7 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2006; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty V.

1.1. Tuyên Hợp đồng thuê nhà số 15/VLCĐ-TN ngày 25/12/2014 kèm theo Phụ lục hợp đồng số 01/PLHD-TN ngày 07/11/2016 ký kết giữa Công ty V với Công ty N là vô hiệu.

1.2. Hủy bỏ Hợp đồng liên doanh số 16/LD-VLCĐ ký kết ngày 01/9/2015 giữa Công ty V với Công ty N.

1.3. Buộc Công ty N phải phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản bao gồm: công trình xây dựng trên đất, nhà trưng bày và văn phòng làm việc, nhà xưởng, phòng bảo vệ, cổng ra vào và rào chắn, hàng rào, cầu nâng, các trang thiết bị, máy móc khác có trên đất (được ghi nhận tại Chứng thư Thẩm định giá số 04/2022/TĐG-CT ngày 06/01/2022 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Minh Phát) và hoàn trả lại toàn bộ diện tích đất đã thuê là 2.686m² được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,7,8,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,1) cho Công ty V (theo ghi nhận tại bản vẽ hiện trạng khu đất số 3947/2021 ngày 23/10/2021, kèm theo Bản vẽ hiện trạng nhà của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa và văn bản số 5678/VPĐK.BH-ĐĐ ngày 23/12/2021).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty V về việc trả lại Công ty N số tiền đảm bảo thực hiện hợp đồng là 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu đồng).

3. Về việc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Sẽ giải quyết bằng một vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc Công ty N phải hoàn trả cho Công ty V $\frac{1}{2}$ chi phí thẩm định giá tài sản tranh chấp là số tiền 39.000.000 đồng (Ba mươi chín triệu đồng).

5. Về án phí:

5.1. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty N phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm không có giá ngạch là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng). Công ty V phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm không có giá ngạch là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000đ (Ba triệu đồng) theo biên lai số 0009071 ngày 24/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa. Công ty V đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

5.2. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty N phải chịu 2.000.000đ (Hai triệu đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000đ (Hai triệu đồng) theo Biên lai thu tiền số 0003822 ngày 18/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa. Công ty N đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

6. Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ và thi hành bản án của Tòa án:

6.1. 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6.2. Người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. Biên Hòa;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS TP. Biên Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Trung Hưng